

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 10 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 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 9 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, 2	7,120,000 5,696,000	一括	1,424,000	45,092	0
1	640,000				
2	6,480,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 吾妻郡嬬恋村大字三原字中川原
地 番 6 5 9 番 5
地 目 宅地
地 積 3 9 0 . 7 3 平方メートル
- 2 所 在 吾妻郡嬬恋村大字三原字中川原 6 5 9 番地 5
家屋 番号 6 5 9 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 4 7 平方メートル
2 階 4 8 . 4 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月16日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

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】

周辺土地との境界が不明確である。

本件土地の一部は通路として利用されている。

売却対象外の土地(地番660番7)を通行のため利用している。

《 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 所 在 吾妻郡嬭恋村大字三原字中川原
 地 番 659番5
 地 目 宅地
 地 積 390.73平方メートル

- 2 所 在 吾妻郡嬭恋村大字三原字中川原 659番地5
 家屋 番号 659番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 48.47平方メートル
 2階 48.47平方メートル

令和6年(ケ)第27号
令和6年4月25日受理
令和6年6月5日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 | 所 在 | 吾妻郡嬬恋村大字三原字中川原 |
| | 地 番 | 6 5 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 0 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吾妻郡嬬恋村大字三原字中川原 6 5 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 5 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 4 7 平方メートル
2 階 4 8 . 4 7 平方メートル |

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三原659番地5（住居表示未実施）			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
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			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	☒ 本件土地上に物置（約3㎡、写真⑦）がある。 ☒ 本件土地の一部（範囲は建物配置図参照）は通路として利用されている。			
建物	物件 2			
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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住居（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			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	☒ 建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機（写真⑥）がある。			
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			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には妻と子供2人の合計4人で暮らしていましたが、離婚して妻と子供たちが先に出てその後私が出ました。空き家となった時期は2022年8月ころです。 2 本件土地の東側の道路状となっている部分は北側隣地の建物を借りている三原建具店の人が無償で通行しています。 3 本件土地に接続する土地(地番660番7)の共有者は私の父ですが、その土地と本件土地の東側の道路状部分は近所の人も通行しています。人も車も通行します。 4 本件土地や本件建物に不具合はありません。 5 本件建物はスエーデンハウスで、24時間空調の家です。 6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 7 近隣から異臭騒音はありませんが、たまに三原建具店からのストーブの煙が家の換気に入り込むことがあります。 8 ヒートポンプ給湯機と物置の所有者は私です。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

(1) 物置(約3㎡、写真⑦)

本件土地上に物置があるが、土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

(2) ヒートポンプ給湯機(写真⑥)

本件建物の北西側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記ある建物は存在しなかった。

以 上

(調査の経過用)

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4月26日(金) 10:21 - 10:36	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和6年4月26日(金) -	執行官室	☒ 嬭恋村役場宛に郵送で家屋平面図交付申請 ☒ (切手84円・94円各1枚使用、上記書面5月10日到着) ☐
令和6年4月26日(金) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(切手84円使用) ☐ ☐
令和6年5月23日(木) 10:30 - 12:00	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 年 月 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年5月23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)

イ 650-2 ハ 644-1 ホ 664-3
ロ 644-2 ニ 654-10



(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。



請求部	所在	吾妻郡嬭恋村大字三原字中川原				地番	659番5			
出力縮	1/600	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62年2月10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6年2月6日
前橋地方方法務局中之条支局

地図整理番号：M02806

登記官

(1/1)

(6 枚目)

令和6年2月6日

前橋地方支務局中之条支局

登記官

(7枚目)

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。

A3をA4に縮小コピー

作成者

(令和2年4月1日作成)

申請人

縮尺

1/250

地番 659-1, 659-4, 659-5

地積測量図

土地の所在 吾妻郡嬭恋村大字三原字中川原 K2E-9

地番 ①659-1			
点	Xn	Yn	(Xn-1)-(Yn-1)Yn
R2K13	60317.243	-114865.948	-229502.164104
R2K12	60311.995	-114851.927	-1181761.232976
K24	60306.955	-114851.505	229473.306990
K23	60309.997	-114849.854	-1181575.297952
積面積		157.0779100	
面積		78.5389550	
地積		78.53	m ²

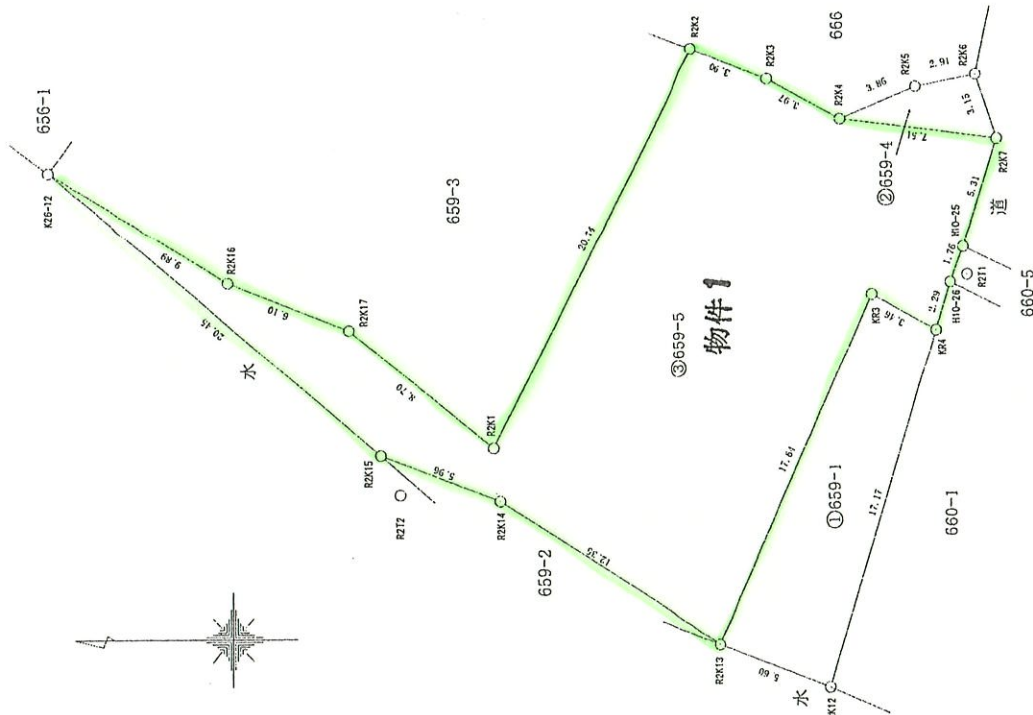
地番 ②659-4			
点	Xn	Yn	(Xn-1)-(Yn-1)Yn
R2K4	60311.522	-114841.693	446613.227407
R2K7	60304.054	-114842.590	738437.833700
R2K6	60305.092	-114839.606	-446611.227734
R2K5	60307.953	-114840.174	-738422.318920
積面積		23.5345530	
面積		11.7672165	
地積		11.76	m ²

地番 ③659-5			
点	Xn	Yn	(Xn-1)-(Yn-1)Yn
R2K13	60317.243	-114865.948	2031863.164172
K23	60309.997	-114849.854	1181575.297952
K24	60306.955	-114851.505	426903.044085
H10-25	60306.280	-114849.308	148729.853860
H10-25	60305.650	-114847.655	254502.403480
R2K7	60304.054	-114842.590	-673207.262579
R2K4	60311.522	-114841.693	-1257286.526524
R2K3	60315.012	-114839.767	-819496.577313
R2K2	60318.658	-114838.365	-1491061.331160
R2K1	60327.996	-114856.894	-1648162.281354
R2K17	60334.749	-114851.404	-1429670.276992
R2K15	60340.444	-114849.201	-1622704.360928
K25-12	60348.878	-114844.023	825843.369394
R2K15	60332.253	-114857.218	2434054.153855
R2K14	60327.685	-114859.351	1938998.209509
積面積		781.4794570	
面積		390.7397285	
地積		390.73	m ²

測量年月日	令和2年3月5日
測地系	世界測地系
座標系	公共座標9系

基本三角点等の名称		
H26-9	基礎点(合成杭)	Y座標
R2T1	基礎点(銅み)	60353.321
R2T2	基礎点(金版鋳)	60305.466
		60332.343

境界線の種類	
R2K12 R2K3 H10-25	合成杭
H10-25	鉄杭
K25-15 R2K15 R2K14	コンクリート杭
R2K13 K23 K24 H10-25	コンクリート杭
R2K7 R2K6 R2K5 R2K4	コンクリート杭
R2K3 R2K2 R2K1 R2K17	コンクリート杭
R2K16	コンクリート杭



(1) 令和2年5月19日
659番1は660番1に合筆

A3をA4に縮小コピー

(8 枚目)

登記年月日：令和2年9月14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6年2月6日 前橋地方方法務局中之条支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M02808

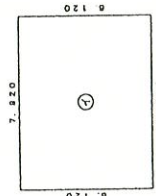
建物図面

家屋番号 659-5

建物の所在 吾妻郡嬭恋村大字三原字中川原659番地5

各階平面図

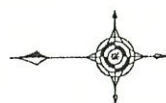
1階2階(各階同型)



求積表

$$\textcircled{1} \quad 7.820 \times 6.120 = 48.4704$$

床面積 48.47 m²



作成者

作成年月日

令和2年9月8日

縮尺

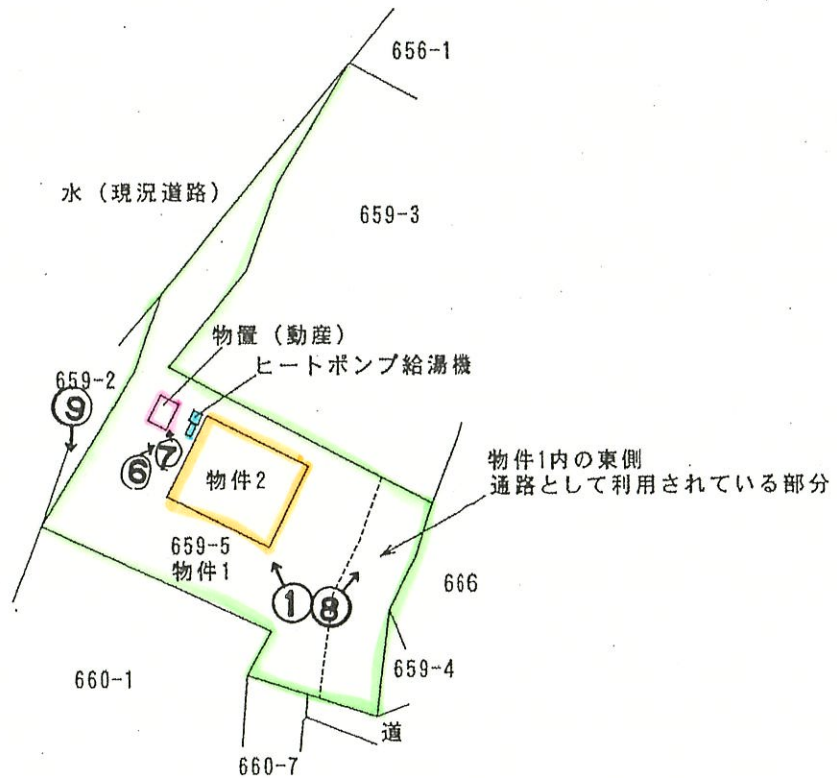
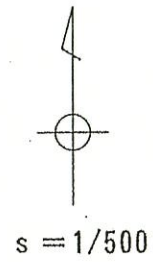
1/250

申請人

縮尺

1/500

建物配置図

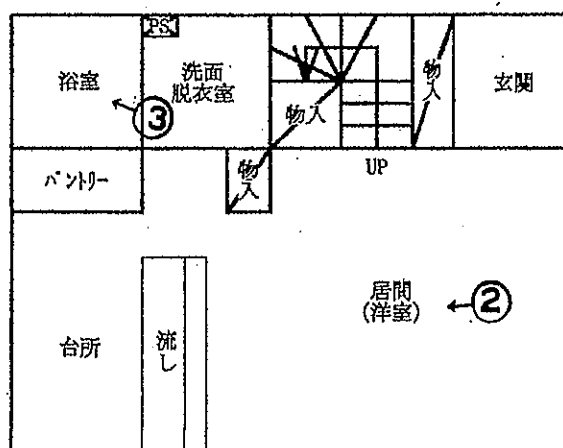


←○ 写真撮影位置・方向

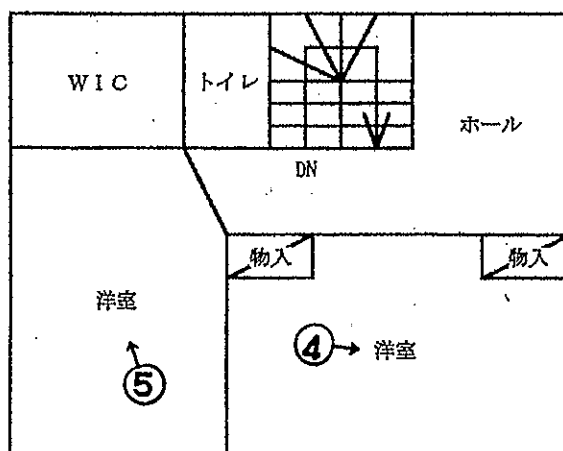
(10枚目)

間取図

物件 2



1階



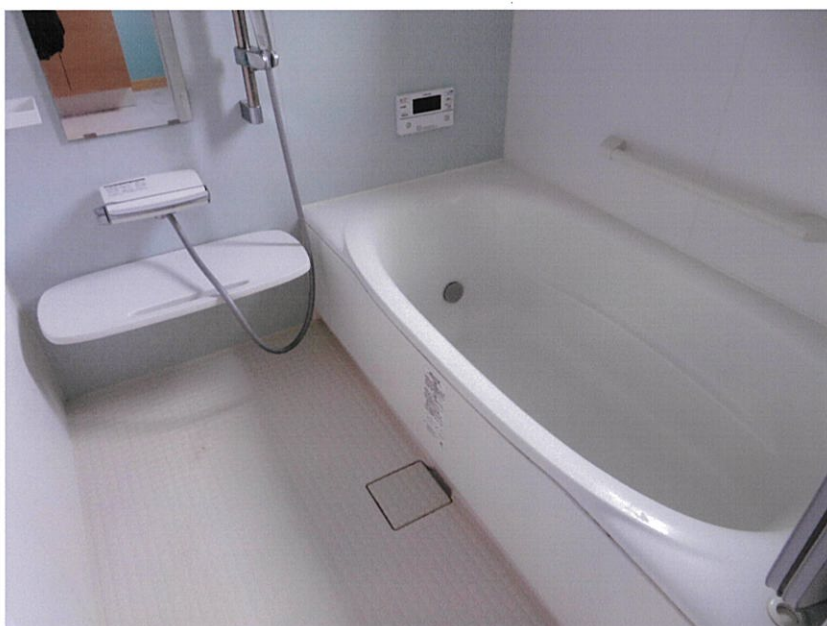
2階



① 外観



② 1階居間



③ 1階浴室



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



貯湯ユニット

⑥ ヒートポンプ給湯機

ヒートポンプユニット



⑦物置



⑧本件土地の
通路部分



隣地（地番 6 6 0 番
1）

⑨南側隣地の
状況

本件土地

求 意 見 書

武 井 清 殿

令和 7年 2月14日
前橋地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官 黛 陽

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月14日
評価人

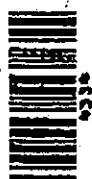
武 井 清

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 吾妻郡嬭恋村大字三原字中川原 |
| | 地 番 | 659番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 吾妻郡嬭恋村大字三原字中川原 659番地5 |
| | 家屋 番号 | 659番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.47平方メートル
2階 48.47平方メートル |



(別紙)

[illegible]

武鑑評 第 0953 号
令和6年（ケ）第27号
令和6年5月23日 現地調査
令和6年6月10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

一括価格	
金 11,860,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,060,000円
物件2（建物）	金 10,800,000円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目積	吾妻郡嬭恋村大字三原字中川原 659番5 宅地 390.73平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	吾妻郡嬭恋村大字三原字中川原 659番地5 659番5 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 48.47平方メートル 2階 48.47平方メートル	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. 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	JR吾妻線「万座・鹿沢口駅」の北方道路距離約700m	
付 近 の 状 況	学校等に近く、当村の中では接近性や利便性に比較的恵まれた住宅地域であるが、背後に山林を控えており、本件土地を含んだ一円は土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）等に該当している。	
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 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	南東側間口約5m、奥行約15m（一部約39m）、登記地積390.73㎡の不整形地で、南東側公道に概ね等高にて接面し、北西側道路に概ね等高乃至約3m低く接面している二方路地である。地勢は北西側道路との高低差部分に法地が形成されているほかは概ね平坦地である（特記事項※1参照）。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側…公図上幅員約1.8m未舗装公道（特記事項※2参照） 北西側…現況幅員約1.8m舗装道路（特記事項※1参照）	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地の用に供されている。物件2建物の本件土地に対する土地利用権原は所有権である（法定地上権が成立するものと判断した）（特記事項※3参照）。建物の配置状態等については附属資料建物配置図の通りである。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり（簡易水道）（特記事項※4参照） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（特記事項※4参照） (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 間口については公図上の南東側公道に接面する部分にて把握した。本件土地の北西側隣接地は659番2土地が登記地目：公衆用道路であり、その余は公図上水路となっているが、水路は現認不能である。公図上の水路が存在す	

特 記 事 項
(続 き)

る付近に現況道路が存在したため、北西側道路に接面するものと認定した。なお当該北西側道路は村道として認定されていない。

※2 現況は周辺土地との境界が判然とせず、周辺民地と一体的に道路の用に供されている（村道として認定されていない）。買受人は公道周辺の民地を当然に通行できるものではなく、何らかの権利設定や費用負担等が発生する可能性があることに留意する必要がある。また当該公道が突き当たる660番7土地は本件債務者兼所有者の父親が共有者の一人であるため、調査時において本件土地への出入りの用に供されているが、当該共有持分は売却対象外であるため、買受人は660番7土地を利用する権原はないことに十分留意されたい。

※3 本件土地内の東側一部は通路の用に供されているが（附属資料建物配置図、現況調査報告書参照）、土地の全部に対して法定地上権が成立するものと判断した。

※4 施設管及び引込管の詳細な位置等については不明である。

- ・ 本件土地は下記の土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）に該当する。

箇所番号	178
箇所名	三原
現象	地滑り

箇所番号	425-I-551
箇所名	下屋沢(旧三原沢)
現象	土石流

- ・ 本件土地については附属資料の通り地積測量図が存在するが、目視において周辺土地との境界が判然としない箇所がある。特に本件土地北側の剣先状部分は雑草等が繁茂しており、地表面の状態は不明で、現況道路との境界や隣接土地との境界が判然としない。
- ・ 売却対象外の動産たる物置（約3㎡）が存在する（附属資料建物配置図参照）。

特 記 事 項 (続 き)	・ 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が、土壌汚染の可能性については不明であり、正確には専門調査機関の調査を要する。
----------------------------	--

2. 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 令和2年8月1日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 4 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 26 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス・塗り等 天 井 : 塗り等 床 : フローリング・Pタイル等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 48.47㎡、2階 48.47㎡、延 96.94㎡、 (登記記載にほぼ同じ)
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物所有者が空き家の状態で占有している (現況調査報告書参照)。
特 記 事 項	・ヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットは建物価格に含めて評価する。 ・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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,400	0.54	390.73	0.90	2,730,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 婦恋(県)-1

公示価格等 14,200円/m² 時点修正 ×98.8/100 標準化補正 ×100/101.5 地域格差 ×100/96.0 標準画地価格 = 14,400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 : +1.5% (方位等)

◇ 地域格差 : ▲4% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲46% [間口、形状、法地含む、方位、二方路、行き止まり、幅員、未舗装、現況通路負担あり、境界不判然等]

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。

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	250,000	96.94	0.703	17,040,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 4年

経済的残存耐用年数 : 26年

観察減価率 : 20%

・ 耐用年数に基づく方法及び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

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{26}{30} \times (1 - 0.20) = 0.703$$

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、さら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。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,730,000	0.35	法定地上権	960,000円

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,730,000	-960,000	-	1.0	0.6	1,060,000円
2	17,040,000	+960,000	-	1.0	0.6	10,800,000円
一括価格 (合計)						11,860,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特になし

オ 競売市場修正： 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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (嬬恋(県)-1)

所 在 : 吾妻郡嬬恋村大字三原字下川原876番6

価 格 : 14,200円/m²

位 置 : JR吾妻線「万座・鹿沢口駅」の北東方道路距離約840m

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 260m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南5m村道

用途指定等 : 都市計画区域外

地域の概要 : 一般住宅、事業所等の混在する公共施設に近い住宅地域

第7 附属資料

位置図

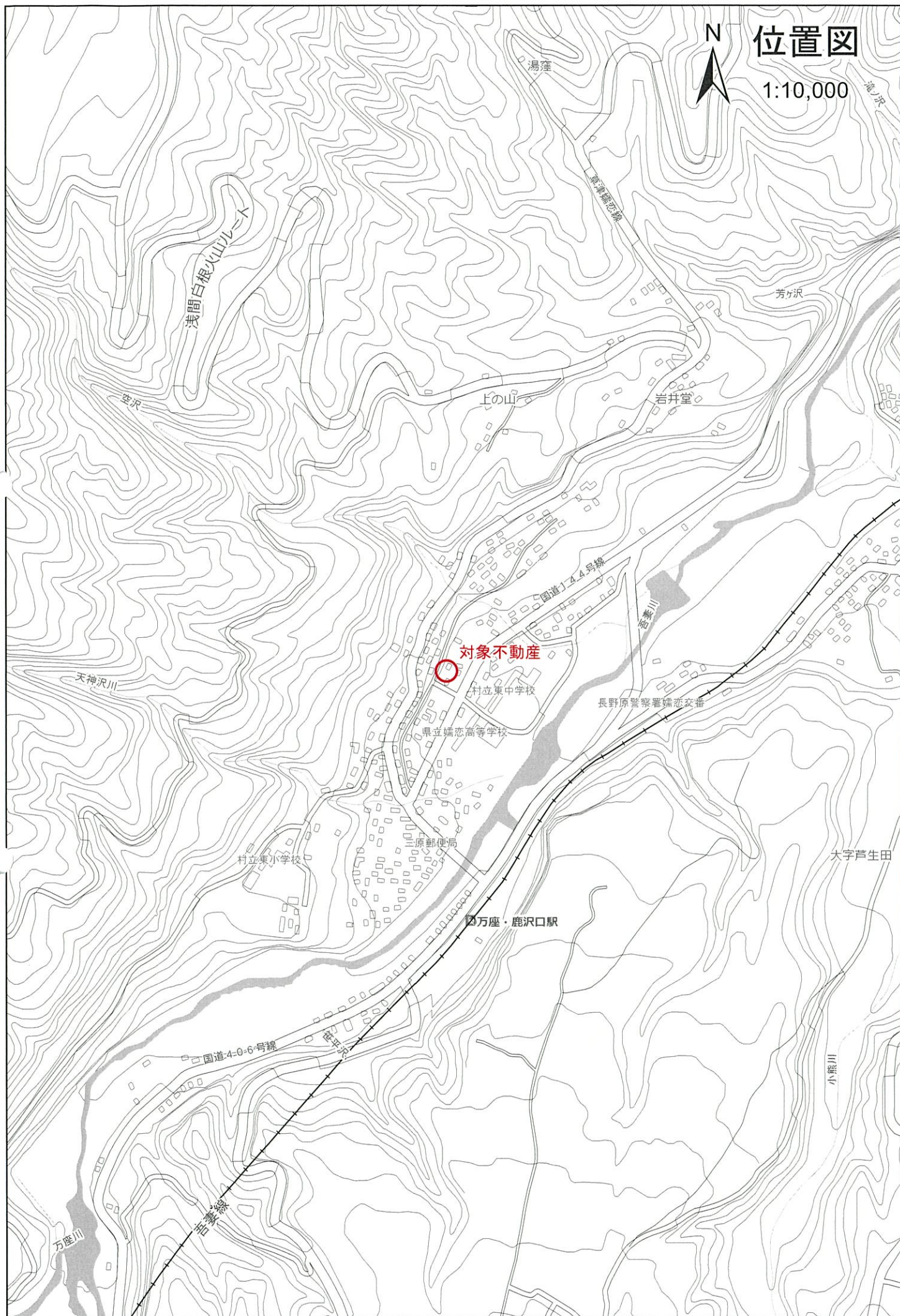
公図写

地積測量図写

建物配置図

間取図

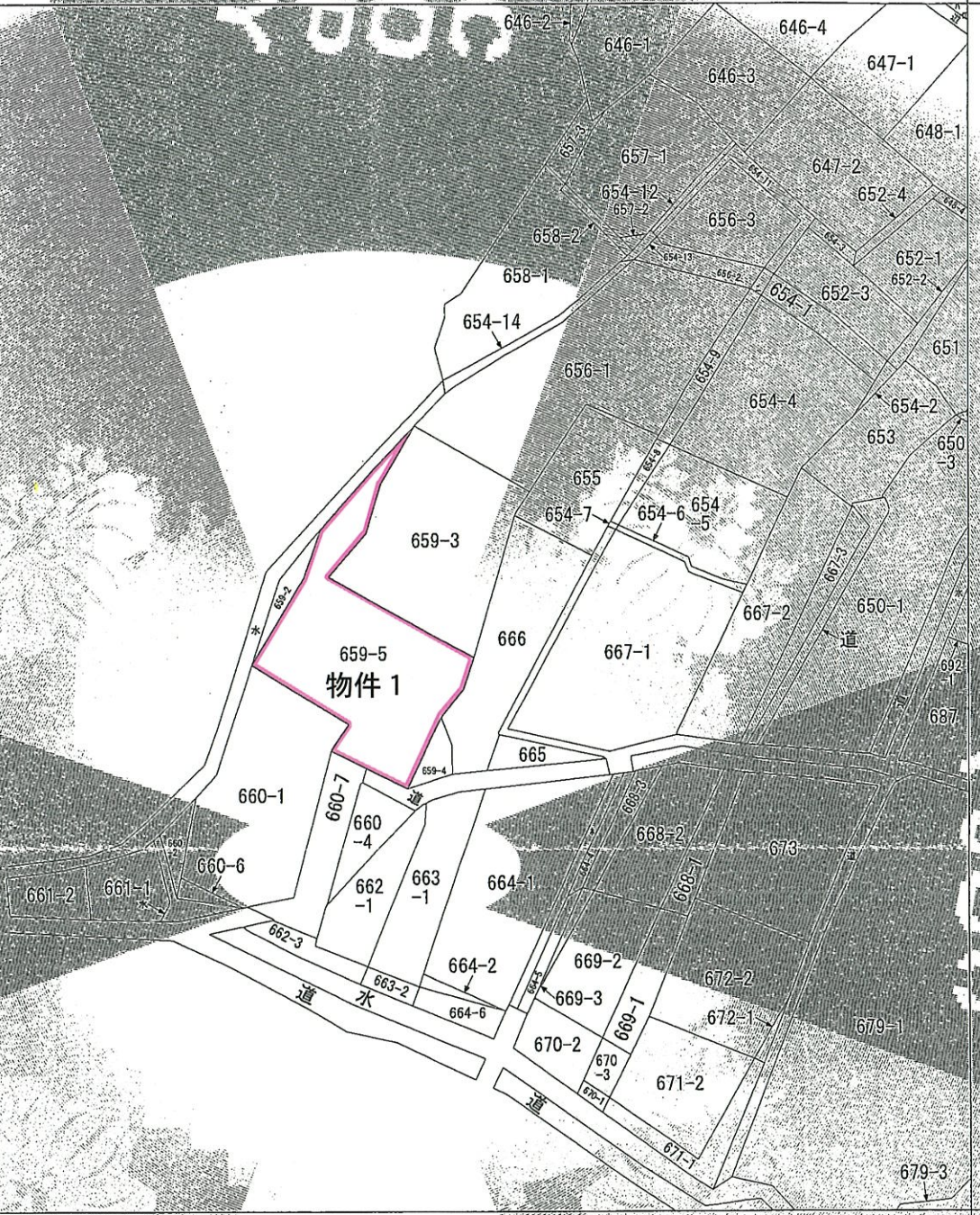
以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

イ 650-2
ロ 644-2
ハ 644-1
ニ 654-10

N



(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。



請求部	所在	吾妻郡嬭忍村大字三原字中川原					地番	659番5		
出力縮尺	1/600	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62年2月10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6年2月6日

前橋地方務局中之条支局

登記官

地図整理番号: M02806

(1/1)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

登記年月日：令和2年4月7日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

令和6年2月6日

前地籍調査簿記載内容

COOL

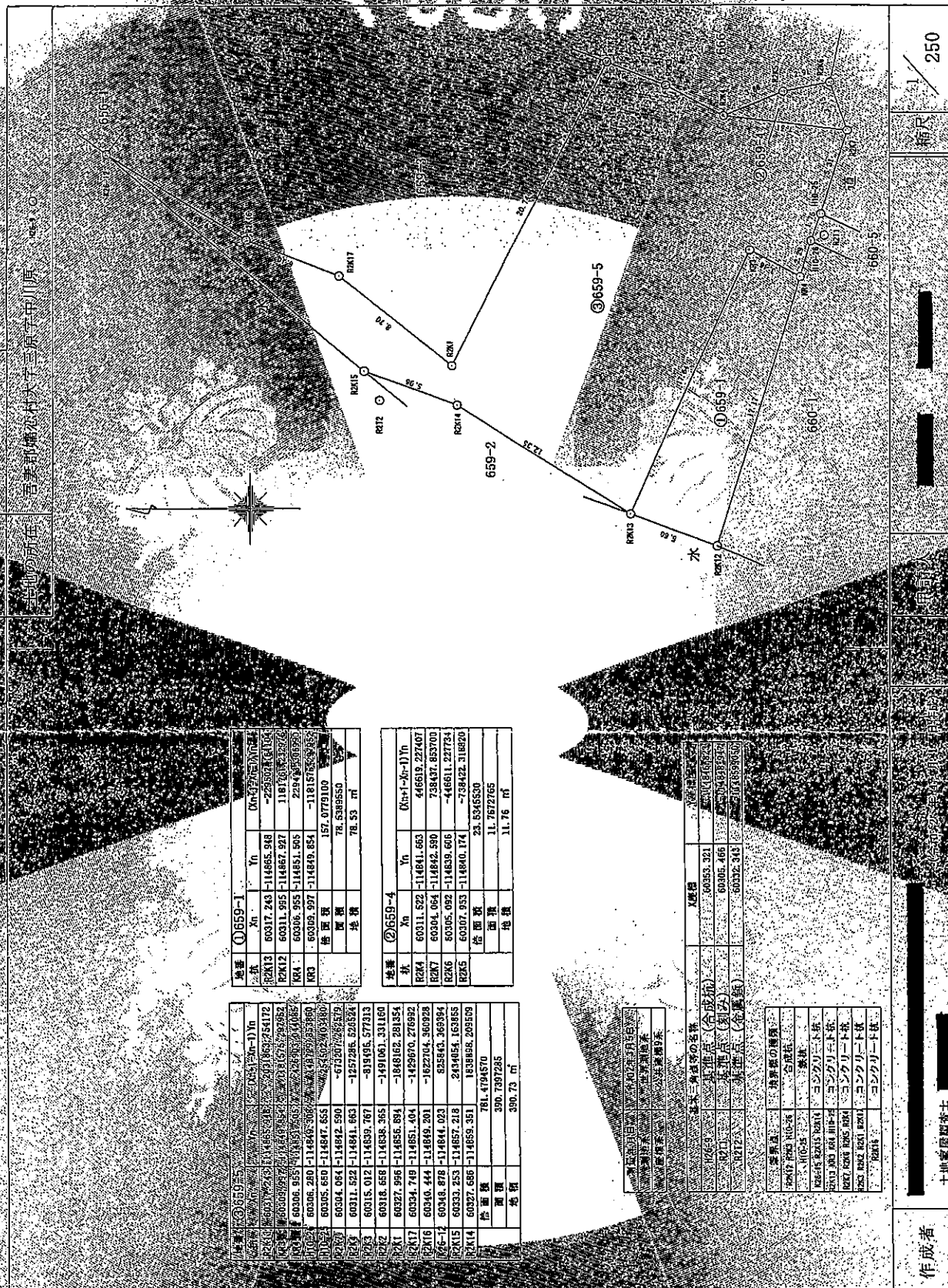
COOL

地積測量図

地番 659-4-659-5

土地の所在 吾妻郡堀込村大字三原字中川原

地積測量図写（A3をA4に縮小コピー）



地番 ①659-1			
地積	Xn	Yn	面積
R2K12	60317.743	-114865.948	-228507.6405
R2K13	60311.955	-114857.227	118170.5322
R2K14	60306.955	-114851.905	228495.9695
R2K15	60309.997	-114849.854	-118157.5493
計面積			157.0779100
面積			78.5395500
地積			78.53

地番 ②659-4			
地積	Xn	Yn	面積
R2K16	60311.522	-114841.663	446619.227407
R2K17	60304.064	-114842.590	738437.857703
R2K18	60305.032	-114839.606	-446611.227244
R2K19	60307.933	-114840.174	-738422.318229
計面積			23.8345500
面積			11.7627765
地積			11.76

地番 ③659-5			
地積	Xn	Yn	面積
R2K20	60317.743	-114865.948	-228507.6405
R2K21	60311.955	-114857.227	118170.5322
R2K22	60306.955	-114851.905	228495.9695
R2K23	60309.997	-114849.854	-118157.5493
計面積			157.0779100
面積			78.5395500
地積			78.53

測量日 令和2年2月5日	
測量員	測量員
測量員	測量員
測量員	測量員

測量日 令和2年2月5日	
測量員	測量員
測量員	測量員
測量員	測量員

測量日 令和2年2月5日	
測量員	測量員
測量員	測量員
測量員	測量員

作成者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

地積測量図写 (A3をA4に縮小コピー)

吾妻郡堀忍村大字三原659-5

(1) 令和2年5月19日
659番(172660番)に合算

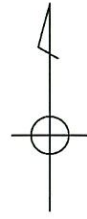
地図整理番号: M02807

(2/2)

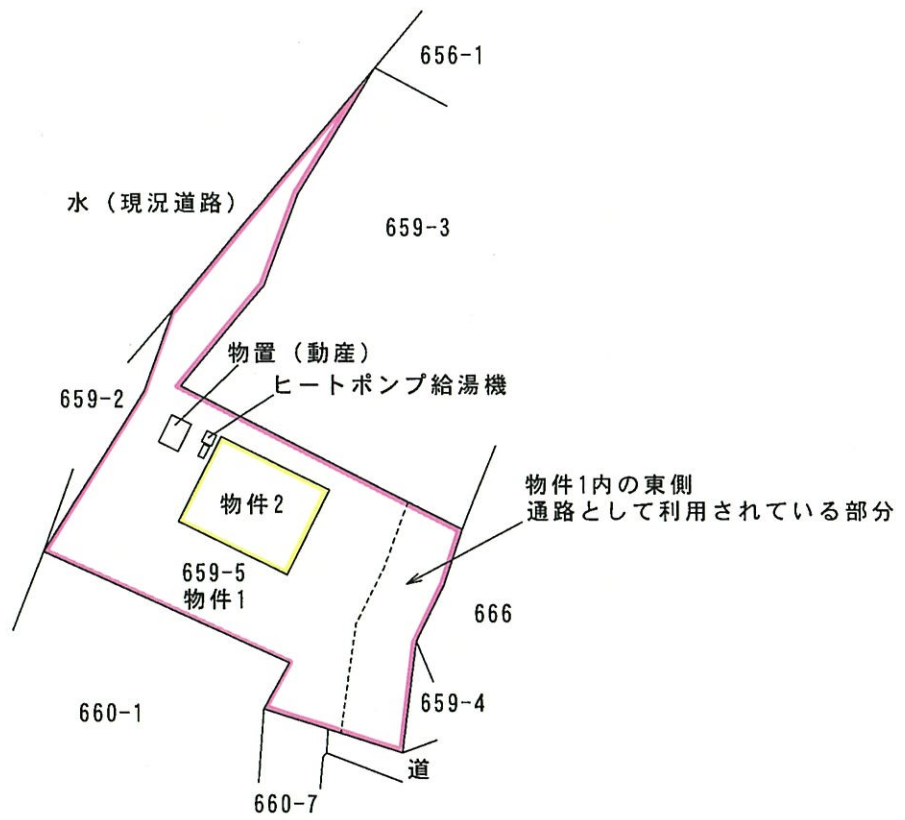
(注) 正確のあるものは抹消事項であることを示す。

A

建物配置図

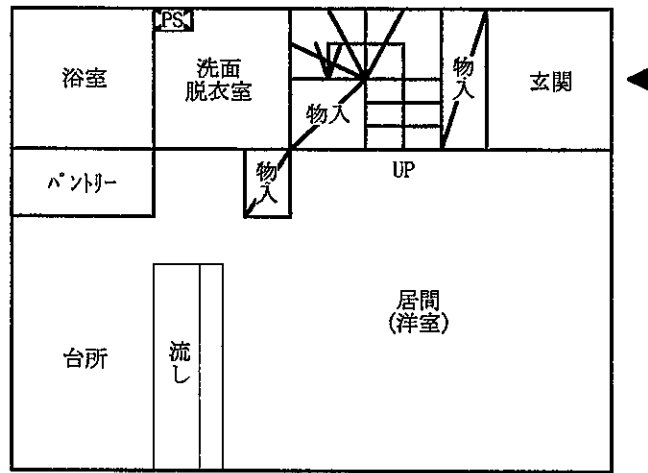


s = 1/500

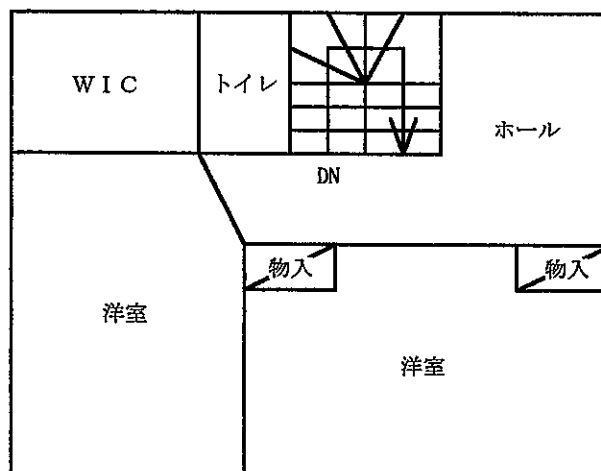


間取図

物件 2



1階



2階