

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 場 所 令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,390,000 1,112,000		278,000	35,789	5,111



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吾妻郡草津町大字草津字白根 739 番地 1

建物の名称 リプレックス草津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草津 739 番 1 の 1016

建物の名称 1016

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 25.52 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 吾妻郡草津町大字草津字白根 739 番 1

地 目 宅地

地 積 13903.92 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吾妻郡草津町大字草津字折目乙 531 番 42

地 目 宅地

地 積 705.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 128



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

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。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 吾妻郡草津町大字草津字白根 739 番地 1

建物の名称 リプレックス草津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草津 739 番 1 の 1016

建物の名称 1016

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 25.52 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 吾妻郡草津町大字草津字白根 739 番 1

地 目 宅地

地 積 13903.92 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吾妻郡草津町大字草津字折目乙 531 番 42

地 目 宅地

地 積 705.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 128



令和6年(ヌ)第28号
令和6年10月8日受理
令和6年11月12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 (一棟の建物の表示)

所 在 吾妻郡草津町大字草津字白根 739 番地 1

建物の名称 リプレックス草津

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草津 739 番 1 の 1016

建物の名称 1016

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 25.52 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 吾妻郡草津町大字草津字白根 739 番 1

地 目 宅地

地 積 13903.92 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吾妻郡草津町大字草津字折目乙 53.1 番 42

地 目 宅地

地 積 705.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 128

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県吾妻郡草津町大字草津字白根739番地1 リプレックス草津 1016号室 (住居表示未実施)		
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	☒ 所有者 ☐ 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 ☐ 「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 7,960円 修繕積立金 3,940円 温水水道使用料 2,500円 組合費 500円 令和6年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年4月分～令和6年9月分 計447,000円 遅延損害金14,876円(年14.6%)		
管理会社等	近代トラスト株式会社		
その他の事項			
敷地権	符号 1、2		
現況地目	☒ 宅地(符号1、2)		
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、2) ☐ 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
(2枚目)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件物件の状況

建物図面（各階平面図）、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「リプレックス草津管理組合法人」の管理規約27条及び28条において、管理費、修繕積立金、組合費及び上下水道・温水使用料については、区分所有者の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 本件物件の占有状況等

(1) 本件物件の所有者であるAは行方不明である。そのため当事者からの聴取は実施できなかった。

(2) 本件物件の和室内に債務者宛の令和3年1月の水道・下水道使用料のお知らせがあったこと、電気のブレーカーが下りていたこと、電気冷蔵庫が玄関に置いたままになっていること等から長期間空き家の状態であったと思われる。

第三者が使用していた形跡はなかった。

(3) 以上のことから2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

4 規約共用建物

4枚目の「その他の事項」欄記載のとおり

5 その他

本件マンションの管理員から聴取した内容は以下のとおりである。

(1) 管理員は午前7時から午後8時まで常駐している。

(2) 本件マンションの総戸数は511戸で、敷地内駐車場は約261台である。

(3) 3、4年後に大規模修繕を予定しており、令和6年12月から修繕積立金の増額を予定している。

以 上

そ の 他 の 事 項

■ 4 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。

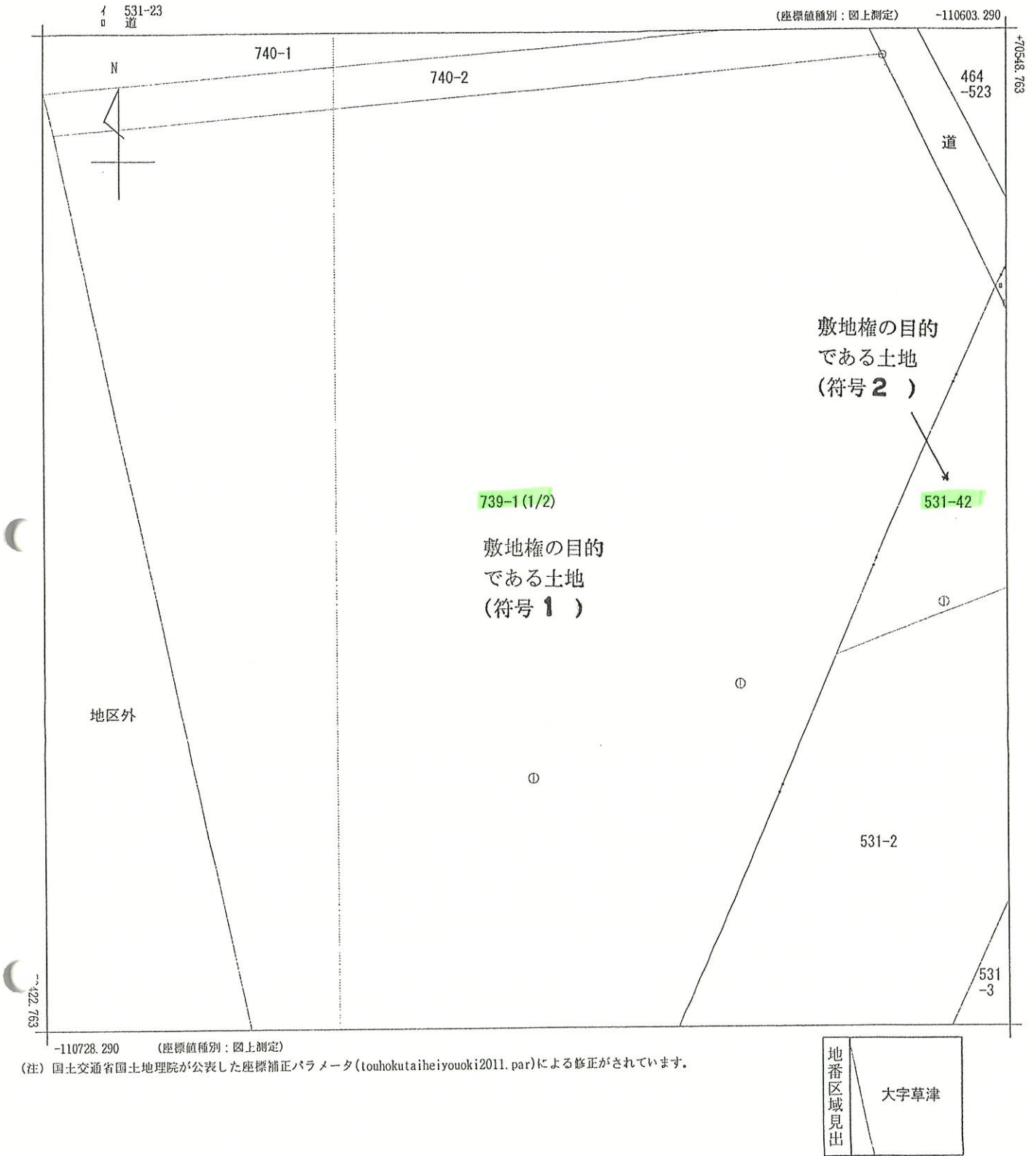
- | | |
|---|---|
| <p>(1) 家屋番号：草津 739番1の1
種 類：事務所
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：地下1階部分 27.31㎡</p> | <p>(7) 家屋番号：草津 739番1の7
種 類：倉庫
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：地下1階部分 60.62㎡</p> |
| <p>(2) 家屋番号：草津 739番1の2
種 類：居宅
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：地下1階部分 61.30㎡</p> | <p>(8) 家屋番号：草津 739番1の8
種 類：倉庫
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：地下1階部分 17.77㎡</p> |
| <p>(3) 家屋番号：草津 739番1の3
種 類：居宅
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：地下1階部分 43.40㎡</p> | <p>(9) 家屋番号：草津 739番1の9
種 類：洗濯室
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：1階部分 17.48㎡</p> |
| <p>(4) 家屋番号：草津 739番1の4
種 類：居宅
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：地下1階部分 40.17㎡</p> | <p>(10) 家屋番号：草津 739番1の10
種 類：浴場
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：1階部分 277.12㎡</p> |
| <p>(5) 家屋番号：草津 739番1の5
種 類：倉庫
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：地下1階部分 14.63㎡</p> | <p>(11) 家屋番号：草津 739番1の11
建物の名称：11
種 類：浴場
構 造：鉄筋コンクリート造アルミニウム板ぶき1階建
床 面 積：1階部分 145.53㎡</p> |
| <p>(6) 家屋番号：草津 739番1の6
種 類：倉庫
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積：地下1階部分 314.87㎡</p> | |

(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10月10日(木) 15:18 - 15:27	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10月18日(金) 15:45 - 16:09	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 管理員から間取図受領 ☒ 管理員から聴取
令和6年10月18日(金) -	執行官室	☒ 管理会社宛に照会書ファクス送信 ☒ (10月31日上記照会に対する回答書着) ☐
令和6年11月6日(水) 10:55 - 11:42	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☒ 管理員から聴取 ☐
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。 ☒ 令和6年11月6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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年11月6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)



請 求 部 分	所 在	吾妻郡草津町大字草津字白根					地 番	739番1		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年3月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和52年8月15日		補 事 記 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。

(前橋地方法務局中之条支局管轄)

令和6年9月19日
東京法務局

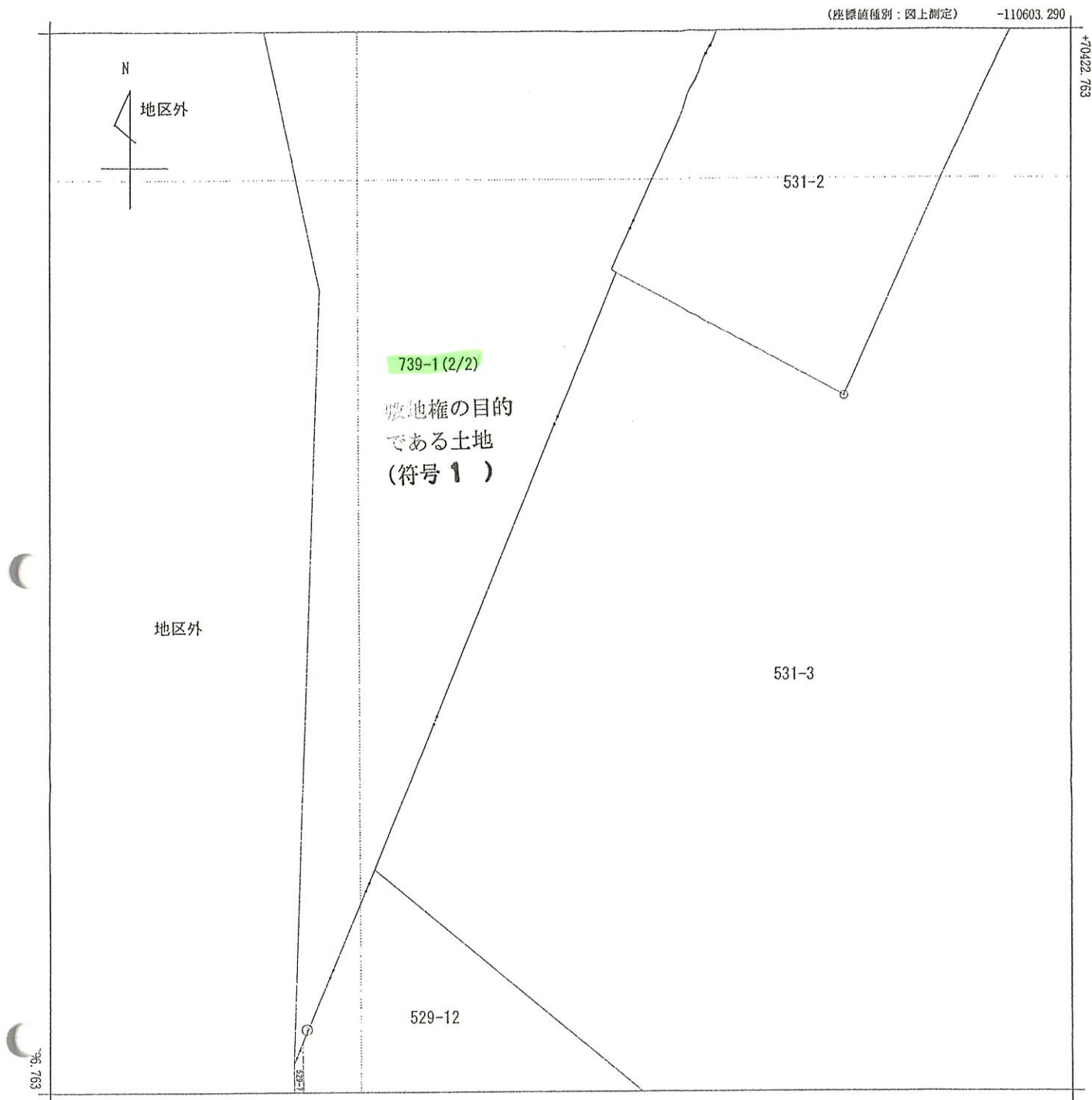
請求番号：2-1
(1/2)

登記官

(6 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小コピー



(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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字草津
--------	------

請求部	所在	吾妻郡草津町大字草津字白根					地番	739番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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47年3月				備付年月日(原図)	昭和52年8月15日			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。

(前橋地方法務局中之条支局管轄)

令和6年9月19日
東京法務局

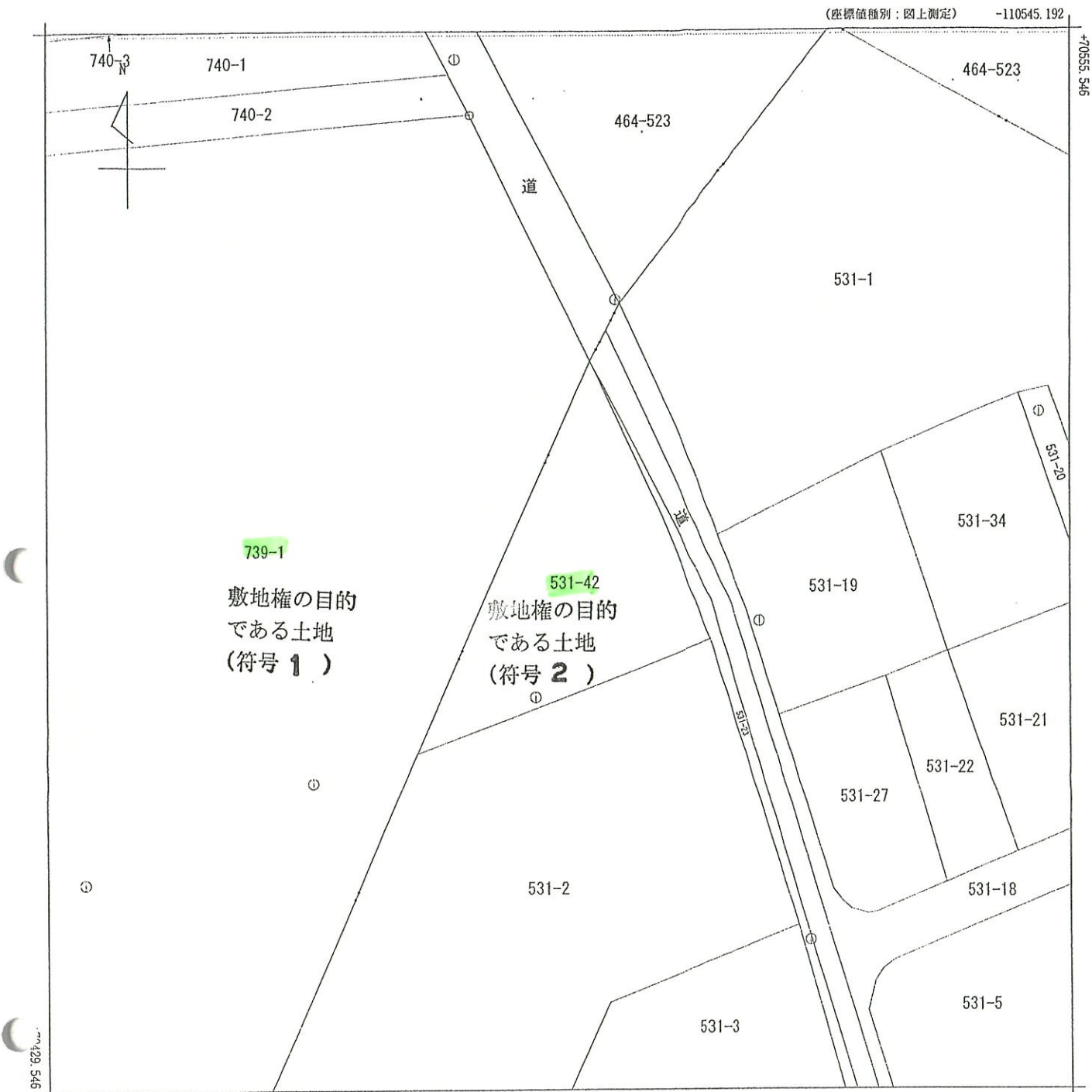
請求番号：2-1
(2/2)

登記官

(7 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小コピー



(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。

地番区域見出
大字草津

請求部	所 在	吾妻郡草津町大字草津字折目乙					地 番	531番42		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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50年2月				備付年月日(原図)	昭和53年2月20日		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。
(前橋地方法務局中之条支局管轄)
令和6年9月19日
東京法務局

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

函圖面
物
建名
階平

家屋番号 草津739番1の1016

所在地	品名	数量	単位	備考
在	大井川村	739	番地1	

建物の存する部分 10階
建物番号 1016

敷地権の目的
である土地
(符号1)

张 强 书

イ	1.5300	×	0.8700	=	1.33110000
ロ	2.6500	×	9.1300	=	24.19450000
合計					25.52560000
合 計					25.52 m ²

⑨
第
三
外

物体1

敷地権の目録
である土地
(符号2)

人請由

人請申

縮尺	1	250
----	---	-----

十餘國斷續至十
如

製作	平成4年8月5日
----	----------

(會士查閱國家地土馬牯)

縮尺 1/1000

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。

(前橋地方法務局中之糸支局管轄)

令和6年9月3日

東京法務局渋谷出張所

[illegible]

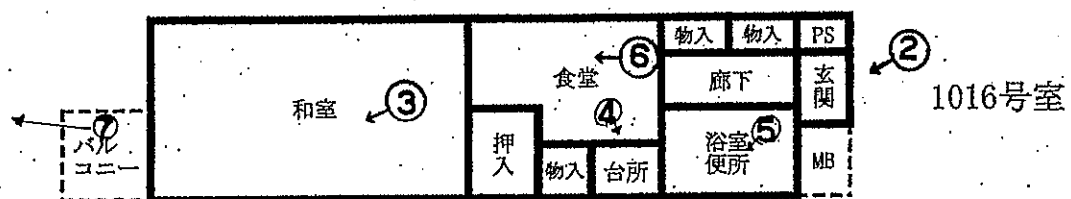
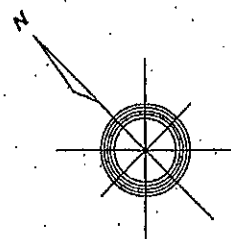
(9 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

A3をA4に縮小コピー

整理番号: H93978-1

間 取 図





① 外観



「1016」の表示

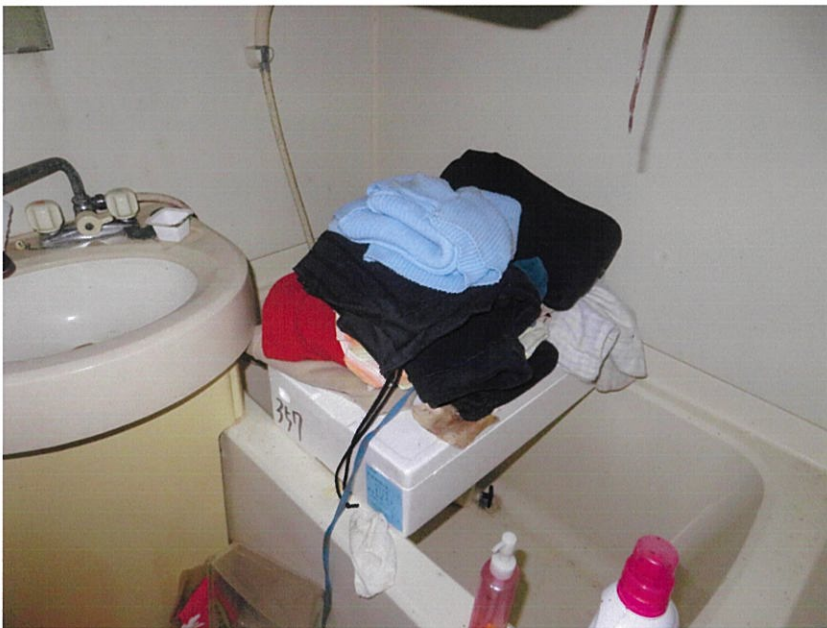
② 玄関ドア前



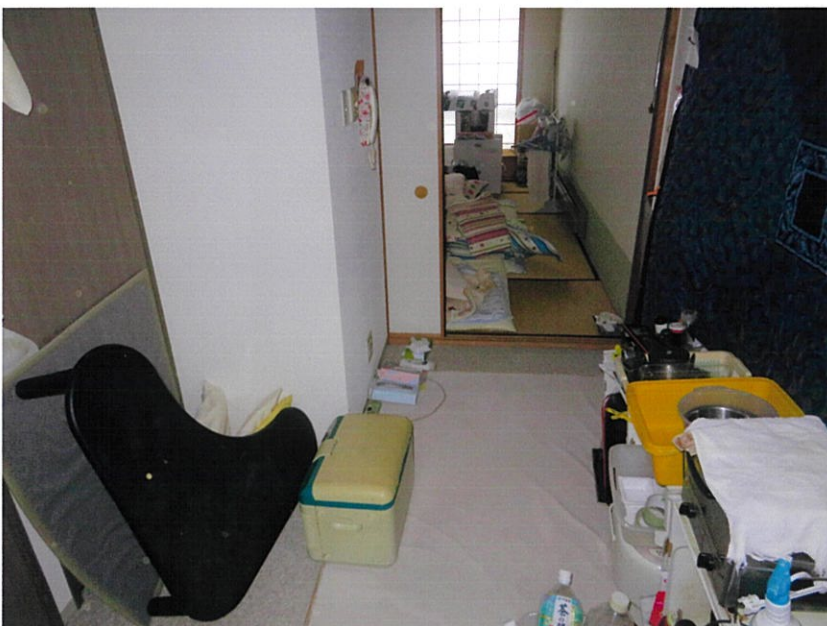
③ 和室



④台所



⑤浴室



⑥食堂



⑦バルコニー
からの眺望



⑧1階ラウン
ジ



⑨敷地内駐車
場

令和 6 年 (又) 第 28 号
令和 6 年 11 月 6 日 現 地 調 査
令和 6 年 11 月 15 日 評 価
評価書番号 第 3718 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第 1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 1,390,000 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	(一棟の建物の表示) 所在	吾妻郡草津町大字草津字白根 739番地1	同左
	建物の名称	リプレックス草津	
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号	草津 739番1の1016	同左
	建物の名称	1016	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	10階部分 25.52 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号	1	同左
	所在及び地番	吾妻郡草津町大字草津字白根 739番1	
	地目	宅地	
	地積	13,903.92 m ²	
	土地の符号	2	同左
	所在及び地番	吾妻郡草津町大字草津 字折目乙531番42	
	地目	宅地	
	地積	705.00 m ²	
	(敷地権の表示) 土地の符号	1・2	同左
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	100,000 分の 128	
番号	特記事項		
	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

位置・交通	J R 吾妻線長野原草津口駅の北西方道路距離約14.5 k m (別添位置図参照)	
付近の状況	マンション、保養所等のほか山林が介在する郊外の別荘地域。周辺街路の状態、中心地・主要施設等への接近性は普通。地勢は南東向き微傾斜で起伏もある。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。	
主な公法上の規制等 (道路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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % — 観光地区 ハザードマップ該当なし
画地条件	地積： 間口・奥行： 形状： 接道状況： その他：	14,608.92 m ² 北東側間口約 70 m、奥行約 110～210 m 不整形地 二方路 画地内は段差を伴いながら南東向きに微傾斜。 北東側道路は南東向きに傾斜、西側道路は南向きに微傾斜している。
接面道路の状況	北東側幅員約4.8～6.4m舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）とほぼ等高～約5.0m高く接面し、西側幅員約6.0m舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）に道なりにほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	本件一棟の建物の敷地及び駐車場として利用されている。	
供給処理施設	水道： あり ガス配管： なし 下水道： あり (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、通常の費用で敷地内への引込ができ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	本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 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い。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は山林であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。	

2 建物の概況及び利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リプレックス草津
建物の用途	リゾートマンション (総戸数 511 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4年6月4日 経過年数： 約 32 年 経済的残存耐用年数： 約 13 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・地下1階付 12 階建 鉄筋コンクリート造
仕様	屋根： 亜鉛メッキ鋼板ぶき、アルミニウム板ぶき 外壁： 吹付タイル、タイル、石、スタッコ、アクリル系吹付 等 その他：
設備等	エレベーター： あり（4台） 駐車場： 屋外261台分がある。ただし、各戸対応ではない。 集会室： あり その他： 管理人室、ゲストルーム、スキーロッカー、大浴場、コインランドリー、ラウンジ、プレーコーナー等
建物の品等	使用資材： 普通 施工： 普通
管理の形態等	管理組合： リプレックス草津管理組合法人 管理方式： 委託管理 管理会社： 近代トラスト株式会社 管理形態： 管理人が午前7時から午後8時まで管理している。 玄関入口はセキュリティロックされている。
管理の状況	普通
特記事項	規約共用部分として、事務所（家屋番号739番1の1）、居宅（家屋番号739番1の2）、居宅（家屋番号739番1の3）、居宅（家屋番号739番1の4）、倉庫（家屋番号739番1の5）、倉庫（家屋番号739番1の6）、倉庫（家屋番号739番1の7）、倉庫（家屋番号739番1の8）、洗濯室（家屋番号739番1の9）、浴場（家屋番号739番1の10）及び浴場（家屋番号739番1の11）が登記されている。 管理人への聴取によると、3～4年後に大規模修繕計画が予定されている。修繕積立金は令和6年12月より増額が予定されている、とのことである。 駐車場は区画の指定がなく、空き区画を利用できる。 管理規約によれば、ペット持込可である。

(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	10階 (1016号室) 主要開口部の方位： 北西 向き、 中間部屋
床 面 積	25.52 m ² (登記面積)
間 取 り	1DK (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井： 敷目板、クロス 等 床： 畳、クッションフロア、カーペット 等 内 壁： クロス 等 設 備： 電気、給排水、電熱式調理器、衛生 等 そ の 他：
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費： 7,960 円 (月額 ・ 令和6年10月31日 現在) 修繕積立金： 3,940 円 (月額 ・ 令和6年10月31日 現在) 温水水道使用料： 2,500 円 (月額 ・ 令和6年10月31日 現在) 組 合 費： 500 円 (月額 ・ 令和6年10月31日 現在) 滞 納 額： あり 447,000 円 (令和6年10月31日 現在) 令和4年4月分～令和6年9月分 損害金 14,876 円 (令和6年10月31日 現在) 年14.6%
専有部分の 利用状況等	建物所有者が動産類を残置した空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	室内に多数の動産類が残置されている。

第5 評価額算出の過程

建物の価格に、敷地権価格を加算して、敷地権付建物の価格を次のとおり求めた。

1 建物価格

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価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
310,000	25.52	0.222	1,756,000

ア 再調達原価 : 共用部分を考慮に入れた専有部分あたりの再調達原価

イ 専有面積 : 登記面積による

ウ 現価率
物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率
(定額法) (定率法)

$$1 : [1 - \{(1 - 5.0\%) \times (32 / (32 + 13))\} + (5.0\%) \times (32 / (32 + 13))] / 2 \times (1 - 0.00) = 0.222$$

観察減価 : 経年相応と査定

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。

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	17,100	0.64	13,903.92	0.90	128 / 100,000	175,000
2	17,100	0.64	705.00	0.90	128 / 100,000	9,000
計						184,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 群馬草津 -2

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$18,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 = 17,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示価格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 : 方位南東向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1・2 : 0.64 規模大、形状劣る、方位北東向き、二方路、画地内高低差あり、植栽等含む

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

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) 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
1,756,000	184,000	1.19	2,309,000

ウ 個別格差 : 1.19 (3階南西向き中間部屋の標準戸と比較して) 階層優る、方位優る

(2) 評価額

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

敷地権付建物の価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オーカ
2,309,000	-	1.00	0.60	1.00	-	1,390,000

イ 占有減価修正 : 必要なし

ウ 市場性修正 : なし

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価 : 管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案してこれを控除しないこととした。

カ その他の控除減価（敷金等） : なし

第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 群馬草津 - 2
所 在 : 吾妻郡草津町大字草津字谷地向丙235番41
価 格 : 18,000 円/㎡
位 置 : JR 吾妻線長野原草津口駅の北西方道路距離約14.0 k m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 241 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東 6.3 m 町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に別荘等も見受けられる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

草津音楽の森国際コンサートホール

位置図



S = 1:10,000

対象物件



1169.7

谷沢川堰堤

西の河原堰堤

草津中学校

草津小学校

草津町役場

草津

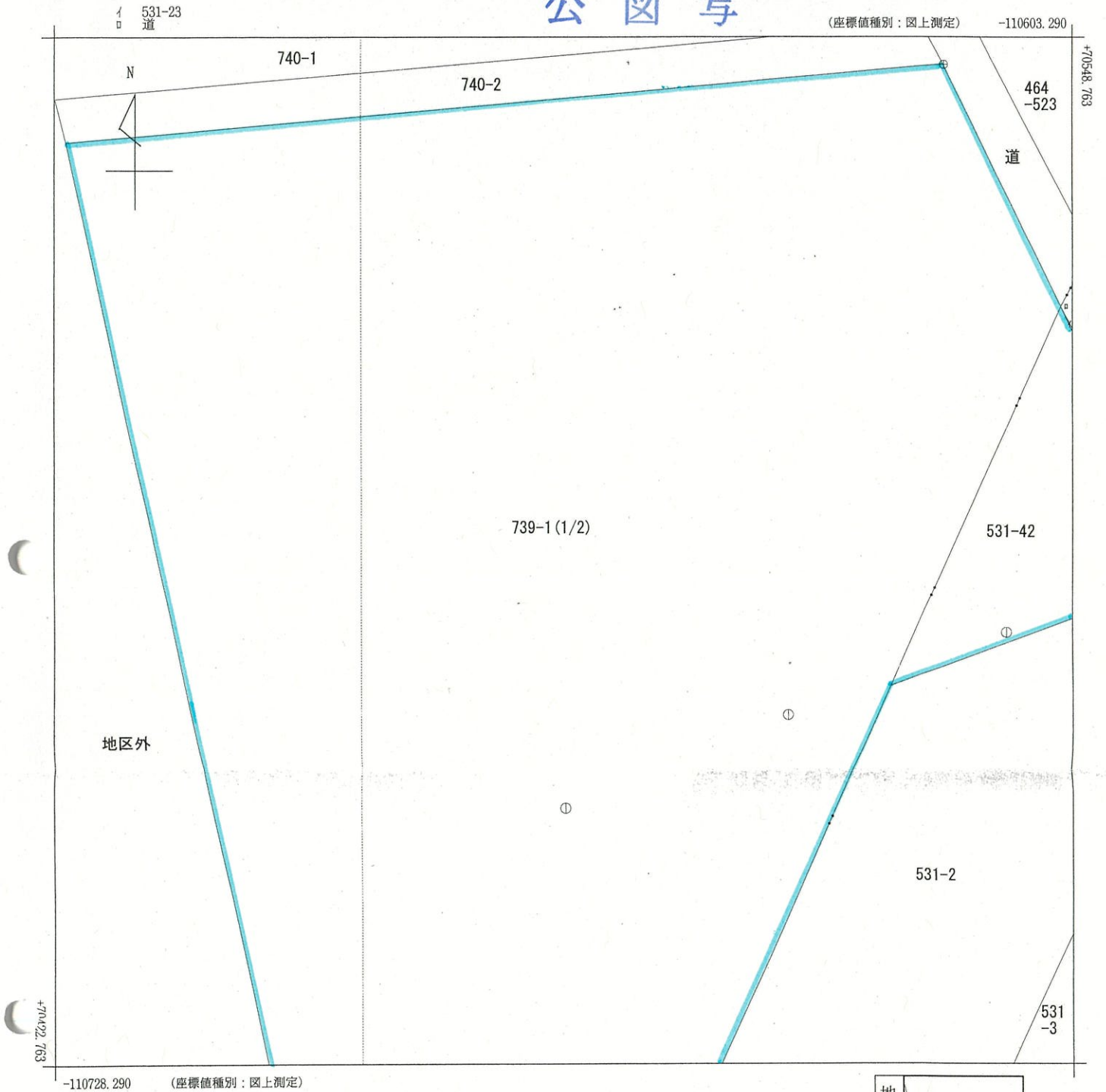
(2)

2

草津町

狩宿川

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
大字草津

請求部	所在	吾妻郡草津町大字草津字白根					地番	739番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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47年3月				備付年月日(原図)	昭和52年8月15日			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。
(前橋地方法務局中之条支局管轄)
令和6年9月19日
東京法務局

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

請求番号: 2-1
(1/2)
登記官

A3をA4に縮小

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-110603.290

+70422.763

N

地区外

531-2

739-1 (2/2)

地区外

531-3

529-12

-110728.290 (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。

地番区域見出

大字草津

請求部	所 在	吾妻郡草津町大字草津字白根					地 番	739番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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47年3月				備付年月日(原図)	昭和52年8月15日			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。

(前橋地方方法務局中之条支局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局

請求番号：2-1

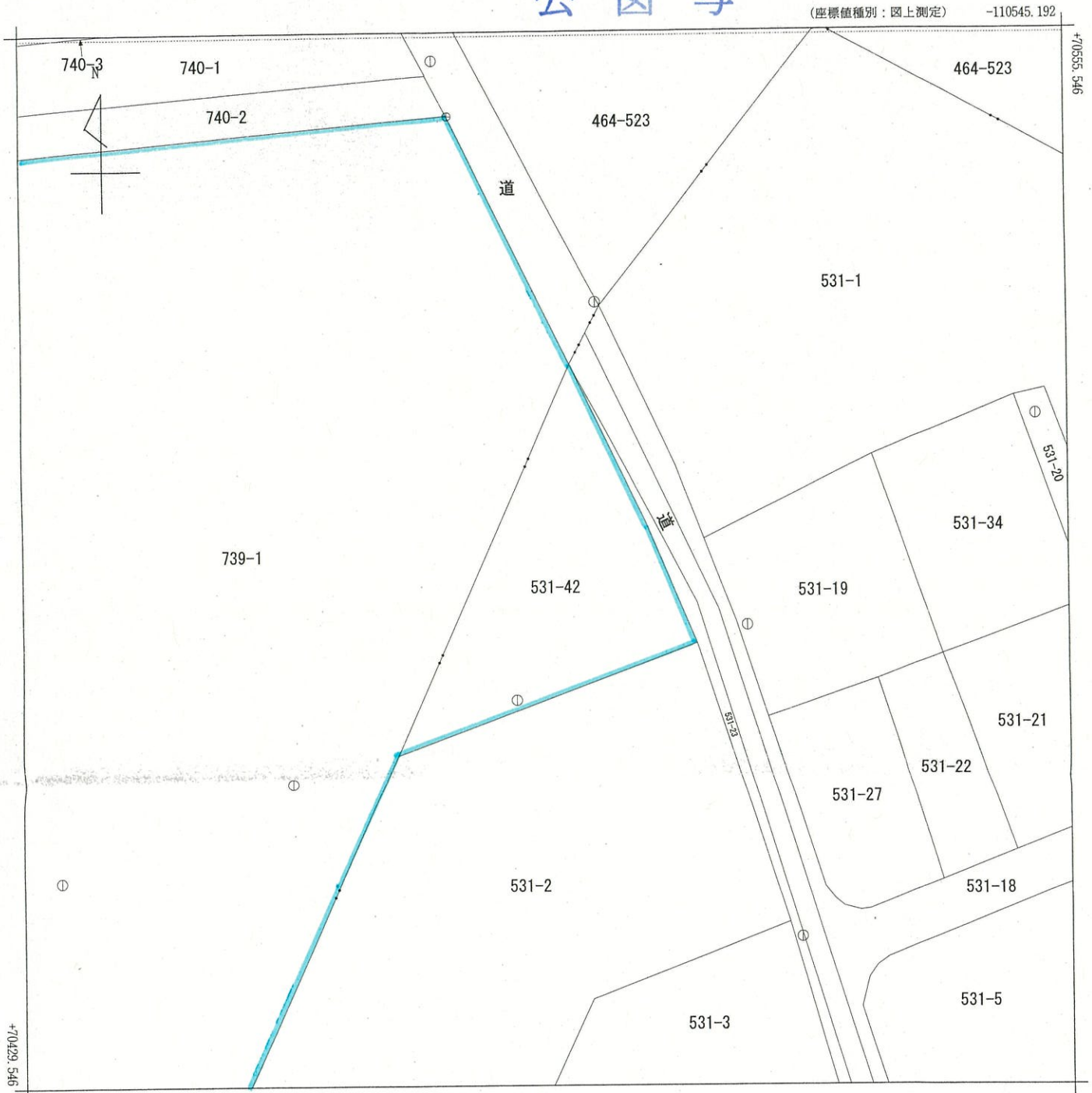
(2/2)

登記官

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小

公 図 写



(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。

地番
区域見出
大字草津

請 求 部 分	所 在	吾妻郡草津町大字草津字折目乙					地 番	531番42		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和50年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和53年2月20日			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。

(前橋地方務局中之条支局管轄)

令和6年9月19日
東京法務局

請求番号：2-2
(1/1)

登記官

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年6月25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。
(前橋地方方法務局中之条支局管轄)

令和6年9月13日 東京法務局渋谷出張所

登記官

整理番号：H93978-1

A3をA4に縮小

建築物図面

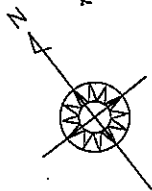
家屋番号 草津739番101016

建築物の所在 群馬県吾妻郡草津町大字草津字白根739番地1

各階平面図

2609249

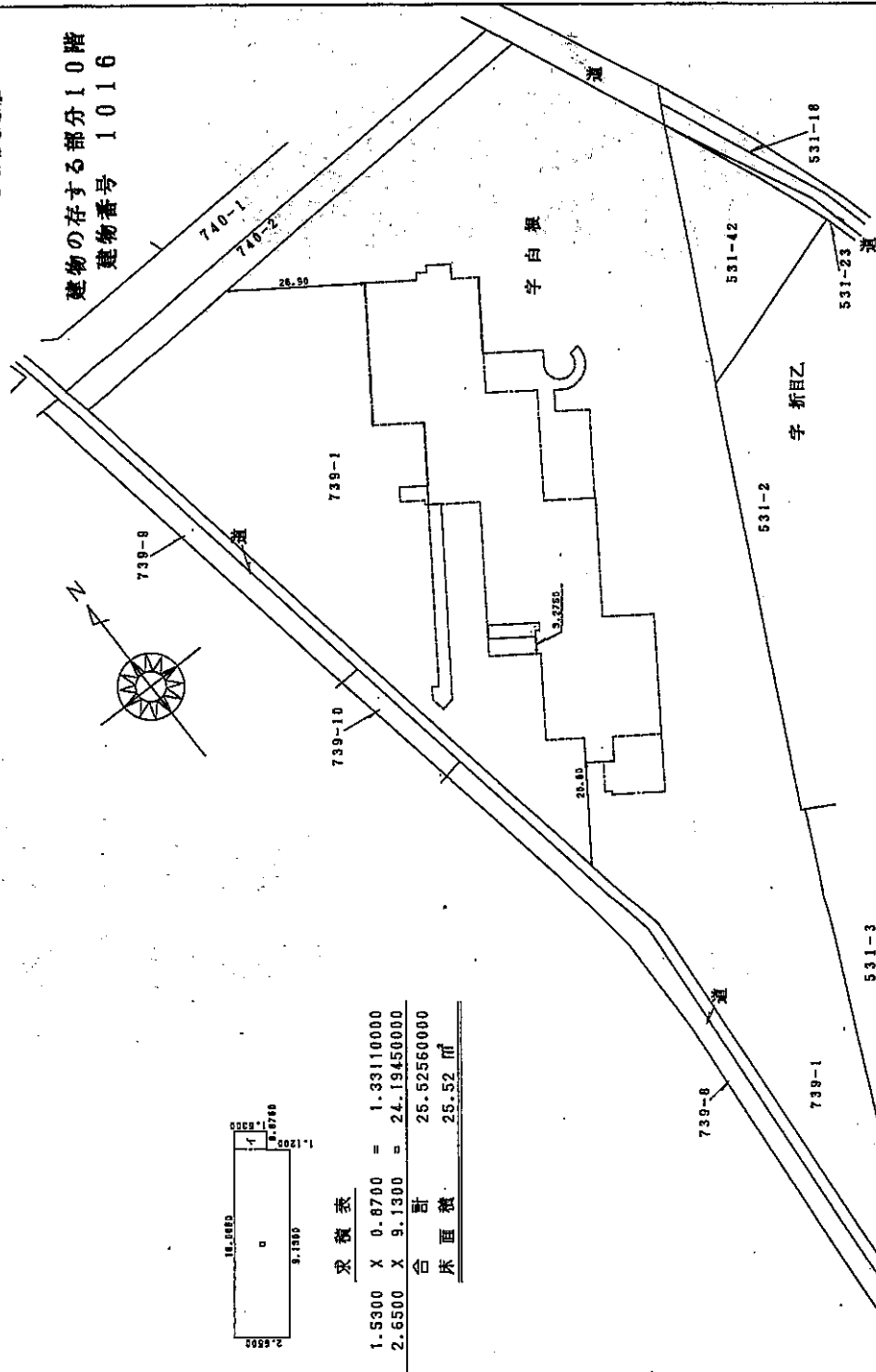
建築物の存する部分10階
建物番号 1016



16.8882	イ	0.8700
000972	ロ	9.1300
		0.8700
		0.8700

求積表

イ	1.5300	X	0.8700	=	1.33110000
ロ	2.6500	X	9.1300	=	24.19450000
合計					25.52560000
床面積					25.52 m ²



申請人

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

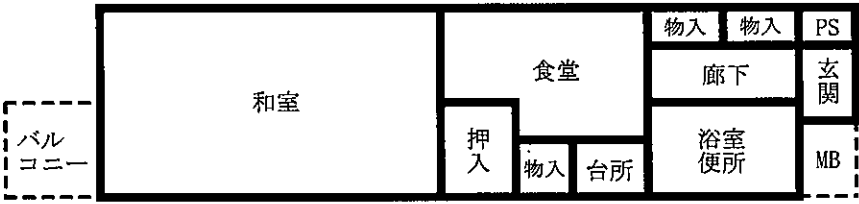
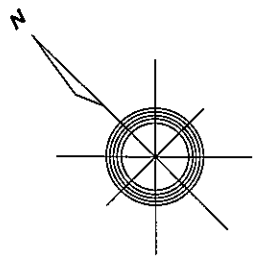
作製者

作製年月日

平成4年6月5日

(群馬土地家屋調査士会)

間 取 図



1016号室