

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 6月10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月24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 7月15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 6月27日 午前10時00分から 令和 7年 6月27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 5月21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	10,000 8,000		2,000	53,715	7,673



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 464番地16

建物の名称 マウントマリーナ草津A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草津 464番16の726

建物の名称 726

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 38.82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464番16

地 目 宅地

地 積 11184.00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 165万4580分の4135



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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 464番地16

建物の名称 マウントマリーナ草津A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草津 464番16の726

建物の名称 726

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 38.82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464番16

地 目 宅地

地 積 11184.00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 165万4580分の4135



令和6年(ケ)第150号
令和7年1月22日受理
令和7年3月5日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 印

(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 464番地16

建物の名称 マウントマリーナ草津A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 草津 464番16の726

建物の名称 726

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 38.82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464番16

地 目 宅地

地 積 11184.00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 165万4580分の4135

(区分所有建物用1)

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464番地16 (住居表示未実施) マウントマリーナ草津A棟 726	
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 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	
管理費等の状況	〔以下は月額 (自治会費のみ年額)] 管理費 15,800 円 修繕積立金 3,160 円 大浴場利用料 2,000 円 組 合 費 500 円 上下水道料 2,000 円	令和7年1月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成29年9月分～令和7年1月分 計208万7940円 これに年14.6%の遅延損害金が加算される。
管理費等照会先	マウントマリーナ草津管理組合法人	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
概 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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 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
☒ B (管理組合法人所長)	1 私は、約7年前に現職に着任しました。着任以来、本件専有部分に誰かが来たことはありません。 2 部屋の中にはAの所有物が残されていますが、現在は誰も居住していません。 3 以前は管理会社と契約していましたが、現在は解約して管理組合法人が直接全ての事務を行っています。 4 Aは管理費等を滞納しています。詳細について文書ではなく口頭で回答させていただきます(2枚目のとおり)。 5 金額の計算はしていませんが、滞納分には年14.6%の遅延損害金が加算されます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚 目)

執行官の意見

■以下のとおり

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

2 占有状況及び調査状況等

- (1) 本件及び令和2年(ヌ)第20号事件の記録資料、管理組合法人所长Bの陳述、建物の使用状況等からAの占有を認定した。
- (2) Bの陳述から、現在は人の居住しない空き家であることが確認できたため、Bに解錠及び立会を依頼して立入調査を実施した。
- (3) 所有者住所に宛てて、立入調査の通知及び占有状況に関する照会書を郵送したところ、Aから返信があり、Aは平成30年12月1日を最後に本件建物を訪れていないことが確認できた。

3 管理費等

- (1) マウントマリーナ草津管理組合法人管理規約の第26条及び第27条によれば、管理組合法人が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができるものとされている。
- (2) よって、滞納となっている上記管理費等(詳細は2枚目参照)については、買受人が管理組合法人から請求される可能性がある。

4 規約共用部分

本件マンションには専有部分以外に13件の規約共用部分がある(詳細は別紙のとおり)。

5 その他

- (1) 立入調査の際、本件専有部分の玄関ホール床の下側から水が染み出していることがわかった。原因は判明しておらず管理組合が調査中である。
- (2) 管理員は月曜から金曜午前9時から午後6時まで常駐している。
- (3) 住居戸数はA棟313戸・B棟213戸で、駐車場は合計204台分の区画がある。駐車場は無料で区画の指定はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

別紙 規約共用建物一覧

- | | | |
|------|------|-----------------------|
| (1) | 家屋番号 | 4 6 4 番 1 6 の 2 |
| | 種類 | 倉庫 |
| | 構造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| | 床面積 | 10.00㎡ |
| (2) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 1 |
| | 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 5.04㎡ |
| (3) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 2 |
| | 種類 | 洗濯室 |
| | 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 15.67㎡ |
| (4) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 0 7 |
| | 種類 | 電気室 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 50.66㎡ |
| (5) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 0 9 |
| | 種類 | トレーニングルーム |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 78.32㎡ |
| (6) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 1 0 |
| | 種類 | 公衆浴場 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 396.20㎡ |
| (7) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 1 1 |
| | 種類 | 乾燥室 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 68.36㎡ |
| (8) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 1 2 |
| | 種類 | 事務室 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 36.64㎡ |
| (9) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 1 3 |
| | 種類 | 管理員室 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 63.26㎡ |
| (10) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 1 4 |
| | 種類 | 倉庫 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 19.52㎡ |
| (11) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 1 5 |
| | 種類 | 娯楽室 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 79.94㎡ |
| (12) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 1 7 |
| | 種類 | 倉庫 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 19.52㎡ |
| (13) | 家屋番号 | 草津4 6 4 番 1 6 の 1 1 8 |
| | 種類 | 喫茶室 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |
| | 床面積 | 1階部分 16.67㎡ |

(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
令和7年2月6日(木) 11:25-11:50	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■資料受領
令和7年2月7日(金) 12:40-13:00	前橋地方法務局 本局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■規約共用部分確認、証明書交付申請
令和7年2月20日(木) 10:40-11:25	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■Bから追加聴取 ■写真撮影
令和7年2月21日(金) : - :	執行官室	■A宛照会書作成、発送 (切手 220 円使用)
令和 年 月 日() : - :		
令和 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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

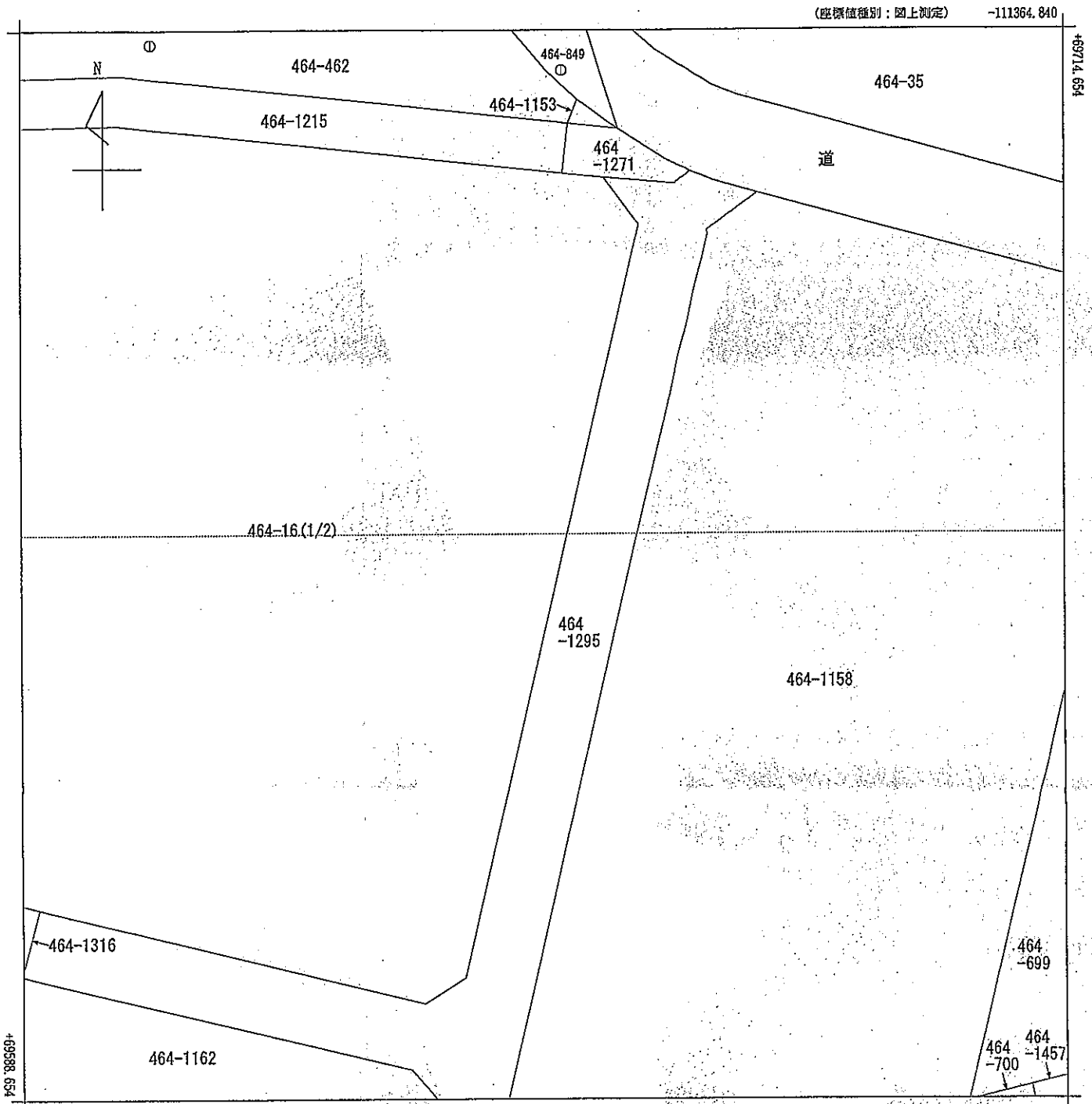
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

令和7年2月20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

(6 枚目)



(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 (tonhokutaiheiyouuki2011.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	464番16			
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12月9日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

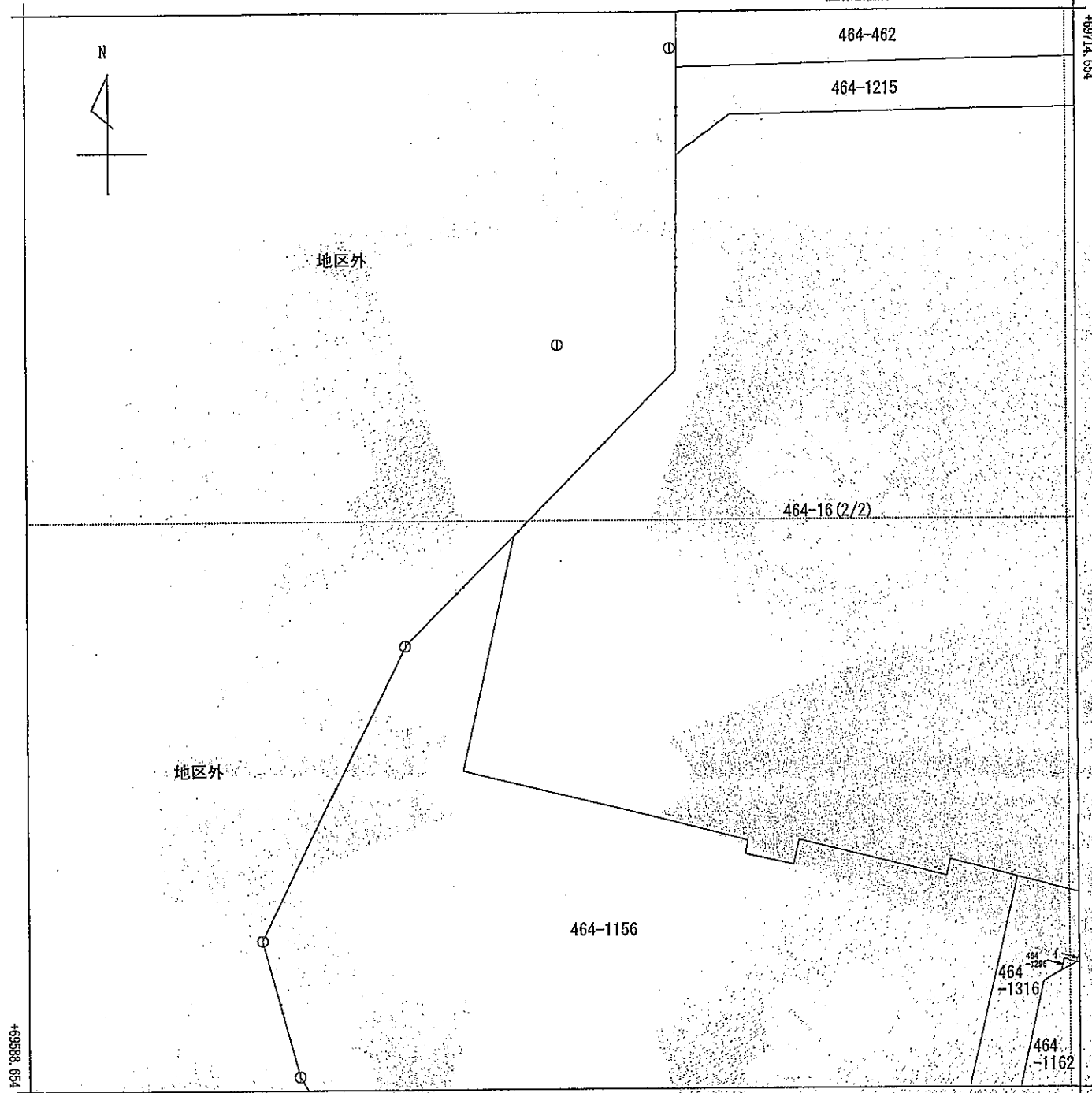
地図整理番号: M44437

(2/2)

A3をA4に縮小

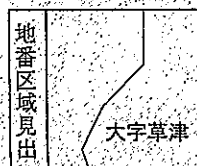
この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(7 枚目)



-111614.840 (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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	吾妻郡草津町大字草津字白根				地番	464番16			
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。

(前橋地方務局中之条支局管轄)

令和6年12月9日

前橋地方務局高崎支局

登記官

地図整理番号：M44437

(1/2)

A3をA4に縮小

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。

(8枚目)

登記年月日：平成2年12月4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店電報)

令和6年12月9日

前橋地方方法務局高崎支局

登記証

(9 枚目)

A3をA4に縮小

建物図面図

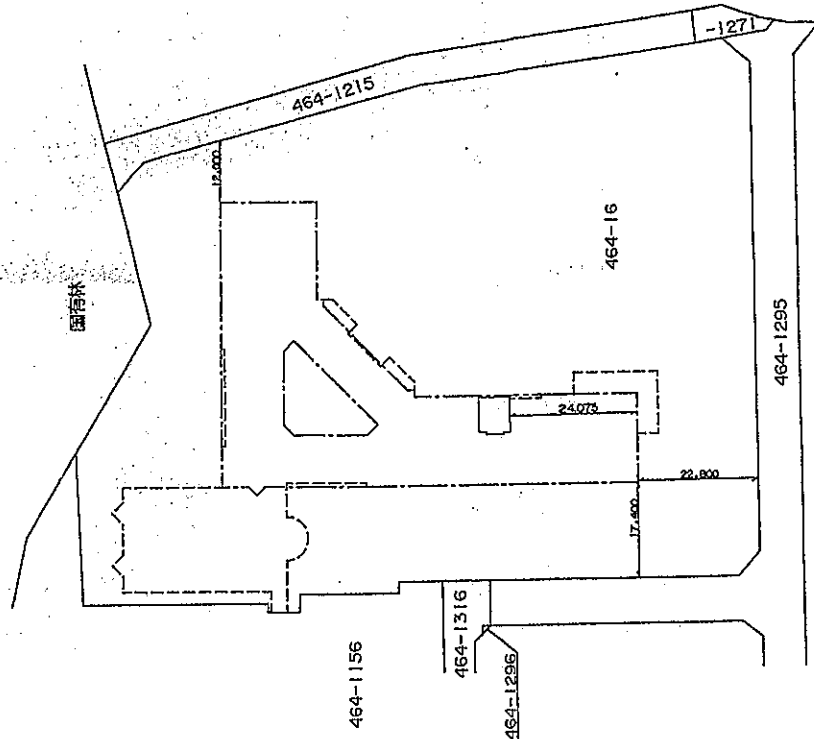
家屋番号 草津464-16-726

建物の所在 吾妻郡草津町大字草津字白根464番地16

各階平面図

2607819

建物の存する部分 7階



求積表

6.265 x 5.850 = 37.235250
0.485 x 3.280 = 1.590800
合 計 38.826050
床面積 38.82 m²

作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
作年 平成2年10月15日			

(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号：M4436

建物配置図



S=1/1,000



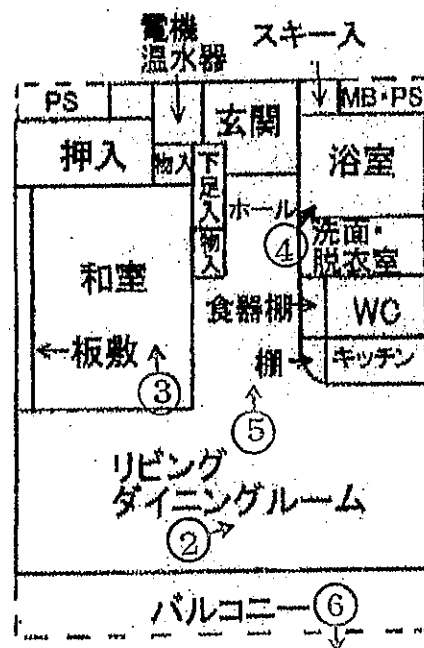
←○ 写真撮影位置・方向

建物の存する部分 7階

法務局備付の建物図面を利用したものである

間 取 概 略 図

726号室



$\frac{1}{150}$ を150%拡大

○ 写真撮影位置・方向



①



②



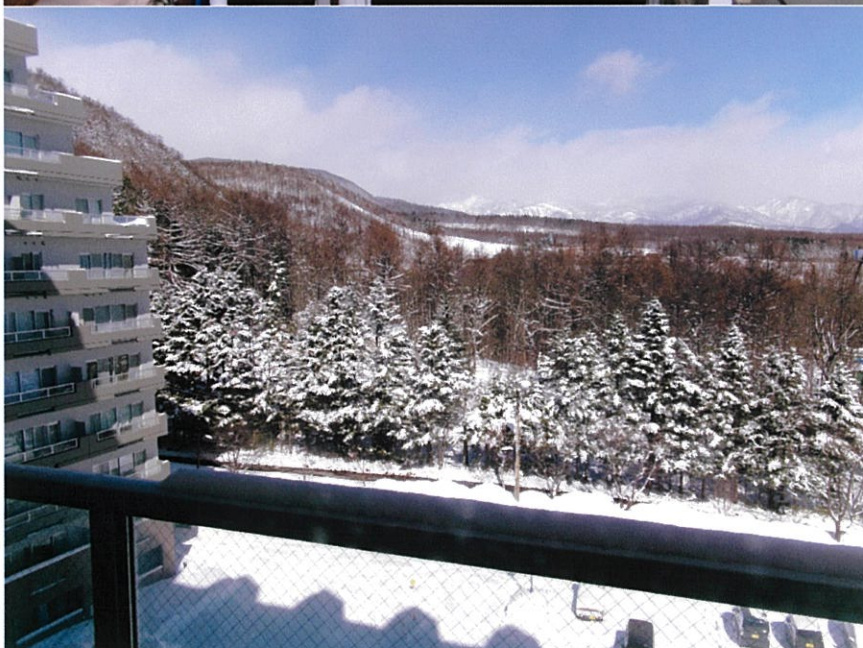
③



④



⑤



⑥

鑑 評 第 7-6 号
令和 6 年 (ケ) 第 150 号
令和 7 年 2 月 20 日 現地調査
令和 7 年 3 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

石川 直美 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 10,000 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

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464番地16	同左
	建 物 の 名 称	マウントマリーナ草津A棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	草津 464番16の726	同左
	建 物 の 名 称	726	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	7階部分 38.82㎡	
	(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464番16	
	地 目	宅地	
	地 積	11,184.00㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	同左
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	165万4580分の4135	
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

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13.6 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	リゾートマンション、一般住宅等が混在する幹線道路至近の住宅地域。	
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)	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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% —
一般的規制)	その他の規制	・観光地区 ※通常はホテル旅館を建設出来ないが、規制を緩和して建設が許可されている。 ・景観条例有
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	11,184.00 m ² 間口 約91.5m 奥行 約115.0m ほぼ整形地 三方路 —
接面道路の状況	東側幅員約6.0m(認定幅員6.0m)の舗装町道(42条1項1号道路)、北側幅員約4.1～7.9m(認定幅員4.1～7.9m)の舗装町道(42条1項1号道路)、南側幅員約7.5m(認定幅員7.5m)の舗装町道(42条1項1号道路)にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	マンションの敷地及び駐車場用地	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 有 (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管(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、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。	

※特記事項は次項

特 記 事 項	・ 464番1156はマウントマリーナ草津B棟所有権敷地権の宅地。464番1215、同番1271は吾妻郡草津町所有の山林、464番1295、同番1316は吾妻郡草津町所有の公衆用道路。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マウントマリーナ草津A棟
建物の用途	居宅 (総戸数 313 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2年11月14日 新築 経過年数： 約34年 経済的残存耐用年数： 約6年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・ガラス板葺 地下1階付12階建
仕様	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺・ガラス板葺 外壁：タイル貼り、吹付け等 その他：特に無
設備等	
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：マウントマリーナ草津管理組合法人 管理方式：管理形態参照 管理会社：無 管理形態：管理員は月曜から金曜、午前9時から午後6時まで 常駐している。
管理の状況	普通

※特記事項は次項

特 記 事 項	<規約共用部分> ・本件マンションには専有部分以外に13件の規約共用部分がある。詳細は以下の通り。 ・規約共用建物一覧 (1) 家屋番号：464番16の2 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：10.00㎡ (2) 家屋番号：草津464番16の11 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 5.04㎡ (3) 家屋番号：草津464番16の12 種類：洗濯室 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 15.67㎡ (4) 家屋番号：草津464番16の107 種類：電気室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 50.66㎡ (5) 家屋番号：草津464番16の109 種類：トレーニングルーム 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 78.32㎡ (6) 家屋番号：草津464番16の110 種類：公衆浴場 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 396.20㎡ (7) 家屋番号：草津464番16の111 種類：乾燥室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 68.36㎡ (8) 家屋番号：草津464番16の112 種類：事務室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 36.64㎡ (9) 家屋番号：草津464番16の113 種類：管理員室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 63.26㎡ (10) 家屋番号：草津464番16の114 種類：倉庫 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 19.52㎡ (11) 家屋番号：草津464番16の115 種類：娯楽室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 79.94㎡ (12) 家屋番号：草津464番16の117 種類：倉庫 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 19.52㎡ (13) 家屋番号：草津464番16の118 種類：喫茶室 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 16.67㎡ ・住居戸数はA棟313戸、B棟213戸で、駐車場は合計204台分の区画がある。駐車場は無料で区画の指定は無い。
----------------	--

(2) 専有部分の概要

1

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7 階 (726号) 北 東 向
床 面 積	38.82㎡ (登記面積)
間 取 り	1 L D K バルコニー有
仕 様	天 井 : クロス等 床 : 絨毯、C F、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 水道設備、電気設備等 その他 : 特に無
保守管理の状態	普 通
管 理 費 等	管 理 費 : 15,800円 (月額) 修繕積立金 : 3,160円 (月額) 大浴場利用料 : 2,000円 (月額) 組 合 費 : 500円 (月額) 上下水道料 : 2,000円 (月額) 滞 納 額 : 2,087,940円 ※特記事項参照
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物を住居（空き家）として使用している。

※特記事項は次項

特 記 事 項	・滞納額について 平成29年9月分～令和7年1月分である。これに年14.6%の遅延損害金加算される。 ・占有状況及び調査状況等 (1) 本件及び令和2年（ヌ）第20号事件の記録資料、管理組合法人 所長Bの陳述、建物の使用状況等からAの占有を認定した。 (2) Bの陳述から、現在は人の居住しない空き家であることが確認できたため、Bに解錠及び立会を依頼して立入調査を実施した。 (3) 所有者住所に宛てて、立入調査の通知及び占有状況に関する照会書を郵送したところ、Aから返信があり、Aは平成30年12月1日を最後に本件建物を訪れていないことが確認できた。 ・管理費等 (1) マウントマリーナ草津管理組合法人管理規約の第26条及び第27条によれば、管理組合法人が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができるものとされている。 (2) よって、滞納となっている上記管理費等については、買受人が管理組合法人から請求される可能性がある。 ・その他 (1) 立入調査の際、本件専有部分の玄関ホール床の下側から水が染み出していることがわかった。原因は判明しておらず管理組合が調査中である。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

目的物件は居住用不動産であるため、収益還元法は適用せず、原価法により競売市場を前提とした評価額を決定するものとする。

建物の積算価格に、敷地権価格（符号1）を加算して、本件建物の価格を評価した。

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の価格を定めた。

物件 番号	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＝エ
1	280,000	38.82	0.13	1,413,000

ア 再調達原価： 類似の建設事例等を参酌し、消費税も考慮して査定(共有部分を含む)

イ 専有面積： 登記面積による

ウ 現 価 率：

経済的全耐用年数 40 年，経過年数 34 年，経済的残存耐用年数 6 年，残価率 0.05 の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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.13$$

2 敷地権価格（符号1の土地）

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。

物件 番号	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 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	33,000	1.02	11,184.00	0.90	4,135 1,654,580	847,000

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-1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,300 \text{ 円/㎡} \times 98.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 \approx 33,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点（令和6年1月1日）から評価日までの推定変動率である

◇標準化補正：方位 東 2%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 方位 東 2%

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 : 登記上の敷地面積による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

物件 番号	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
1	1,413,000	847,000	1.00	2,260,000

ウ 個別格差 : 階層別補正、位置別補正、保守管理の状況等を考慮して査定。・・・ 0%

(2) 評価額の判定

敷地権付建物の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに占有減価及びその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	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 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,260,000	1	0.90	0.60	0.005	10,000

イ 占有減価修正 : 無

ウ 市場性修正 : 玄関ホール床の下側から原因不明の水漏れが有る事の減価を▲10%とする。

エ 競売市場修正 : 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 その他の控除減価 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間(6か月程度)を考慮した額の合計が2,533,532円となる。
 ※滞納額2,087,940円+遅延損害金304,832円(小数点以下切り捨て)+
 (23,460円(管理費等月額)×6か月分)=2,533,532円
 2,533,532円÷2,260,000(敷地権付建物価格)≒1.12(112%)となる。
 以上より100%を超えるため、残存評価額を10,000円とする。(▲99.5%)

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（群馬草津-1）

所 在： 吾妻郡草津町大字草津字堂裏454番119

価 格： 34,300 円／m²

位 置： J R 吾妻線「長野原草津口」駅の北西方・道路距離 約13 k m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 166 m²

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 東側5.2m町道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)
第二種住居地域

地 域 の 概 要： 一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

2 間取概略図

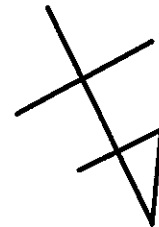
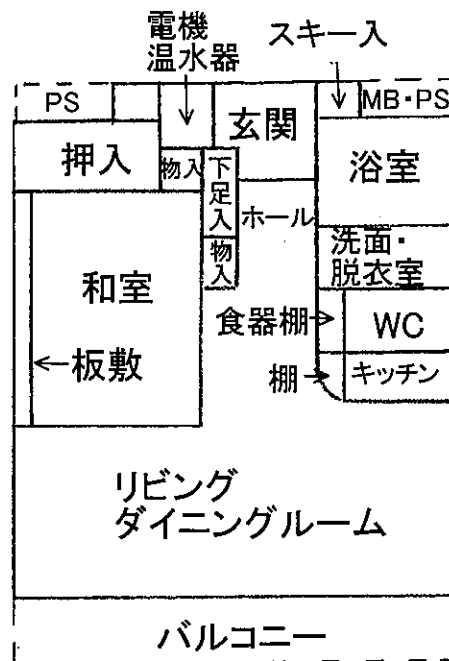
3 建物図面・各階平面図写

位置図



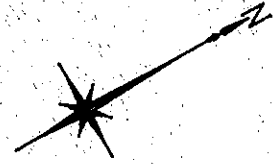
間 取 概 略 図

726号室

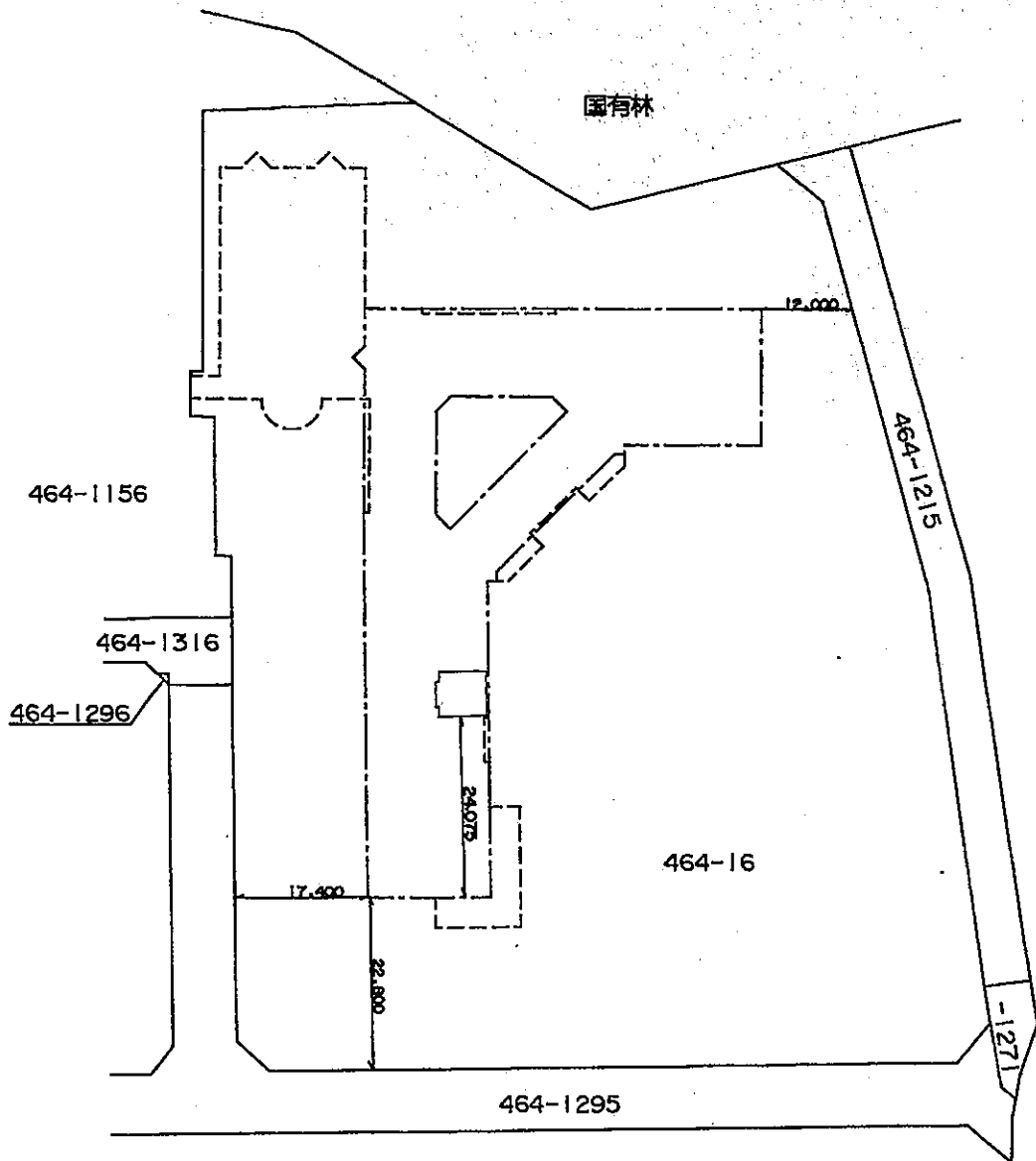


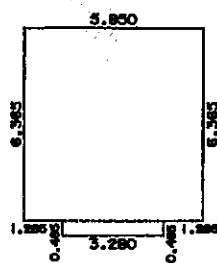
$\frac{1}{150}$ を150%拡大

建物の存する部分 7階



国有林





求 積 表

6.365	×	5.850	=	37.235250
0.485	×	3.280	=	1.590800
合 計				38.826050
床面積				38.82 m ²