

(注意書)

暴力団員等に該当しない旨の**陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※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。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し(宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆

※該当する□にチェックを入れてください。

他者から資金を渡されるなどして買受けの申出をする場合のみチェックが必要です。

※原則チェックは不要です。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)		
前橋地方裁判所 支部 執行官 殿		
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和 年() 第 号	物件番号
陳述	☐ 私は、暴力団員等ではありません。	
	☐ 私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受する者ではありません。	
	☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりで(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	

※法人用、法定代理人用も同様です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 岸 昌史

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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 21 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 10 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所太田支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 月 11 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, 2, 6	37,360,000 29,888,000	一括	7,472,000	1,732,431	247,488
1	1,320,000				
2	11,660,000				
6	24,380,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字新中野 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字新中野 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 9. 1 2 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字新中野 1 2 3 番地 3 4、1 2 3 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 種 類 | 体育館 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 1 4. 6 3 平方メートル
2 階 7 1 1. 6 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 8 0 8. 4 1 平方メートル
2 階 7 1 1. 6 1 平方メートル |

物件明細書

令和 7 年 10 月 3 日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 須長 宏幸

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2, 6】

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6】

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

なし

《 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」をご覧ください。
- 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 | 邑楽郡邑楽町大字新中野 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字新中野 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 9. 1 2 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字新中野 1 2 3 番地 3 4、1 2 3 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 種 類 | 体育館 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 1 4. 6 3 平方メートル
2 階 7 1 1. 6 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 8 0 8. 4 1 平方メートル
2 階 7 1 1. 6 1 平方メートル |



令和6年(ケ)第 75号
令和7年 1月24日受理
令和7年 2月19日提出

現況調査報告書

(物件1、2、6)

前橋地方裁判所太田支部

執行官 三 井 誠 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 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字新中野 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字新中野 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 9. 1 2 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 邑楽郡邑楽町大字新中野 1 2 3 番地 3 4、1 2 3 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 種 類 | 体育館 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 1 4. 6 3 平方メートル
2 階 7 1 1. 6 1 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	邑楽郡邑楽町大字新中野 1 2 3 番地 3 4		
土 地	物件 1、2		
現 況 地 目	■宅地 (物件 1、2)		
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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	☒ 土地に定着する L P ガス庫が存在する。 ☒ ガス事業者が所有する L P ガスタンク (目的外動産) が存在する。		
建 物	物件 6		
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (■主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 1 階 約 1 8 0 8 . 4 1 平方メートル		
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不使用のスポーツクラブとして占有している ☐ 「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	■附属設備として受水槽及びキュービクルが存在する。		
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		
土地建物の位置関係	☐ 概ね建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 概ね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)

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者代表者)	1 所有者株式会社ディーズの代表者です。 2 当社が本件建物でスポーツクラブを経営していましたが、令和6年9月に閉館しました。 3 本件建物の外壁に損傷しているところがあります。(写真④、⑤参照) 4 本件建物の1階ロビーに雨漏りするところがあります。(写真⑧参照) 5 本件建物のプールで塩素を使用しているため、天井ボードが落下する危険があると言われています。(写真⑩参照) 6 東に隣接する123番22(借地)、北方の123番15(物件3)、123番18(物件4)、123番19(物件5)、123番16(借地)、123番17(借地)を来客用駐車場として使用していました。 7 東側隣接地(123番22)は、当初、1か月40万円で賃借していましたが、コロナの影響があり、令和2年から1か月20万円に減額してもらいました。 8 南方のLPガスタンクはガス事業者のものだと思います。

(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

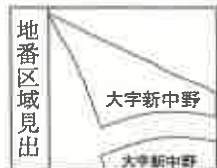
- 1 本件土地建物は、所有者株式会社ディーズがスポーツクラブとして使用していたが、閉館している。
- 2 土地建物位置関係図のとおり、本件建物が本件土地全体を使用しており、別の土地を来客用駐車場として使用していたものである。
- 3 現地調査したところ、本件建物に損傷が見受けられた。(写真参照)
- 4 買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

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1月27日 14:15-14:25	当庁	■所有者に照会書を作成・送付
令和7年1月28日 16:30-16:40	前橋地方法務局太田支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年1月29日 12:50-13:00	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年1月29日 13:15-13:30	邑楽町役場	■建物平面図交付
令和7年2月12日 9:20-10:40	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
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。 ☐ 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7年2月12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。



請求 部分	所 在 邑楽郡邑楽町大字新中野					地 番 123番21				
出 力 縮 尺	1/1000	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			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12月16日
前橋地方法務局太田支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6枚目)

登記年月日：平成4年12月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年12月16日 前橋地方法務局太田支局

登記官

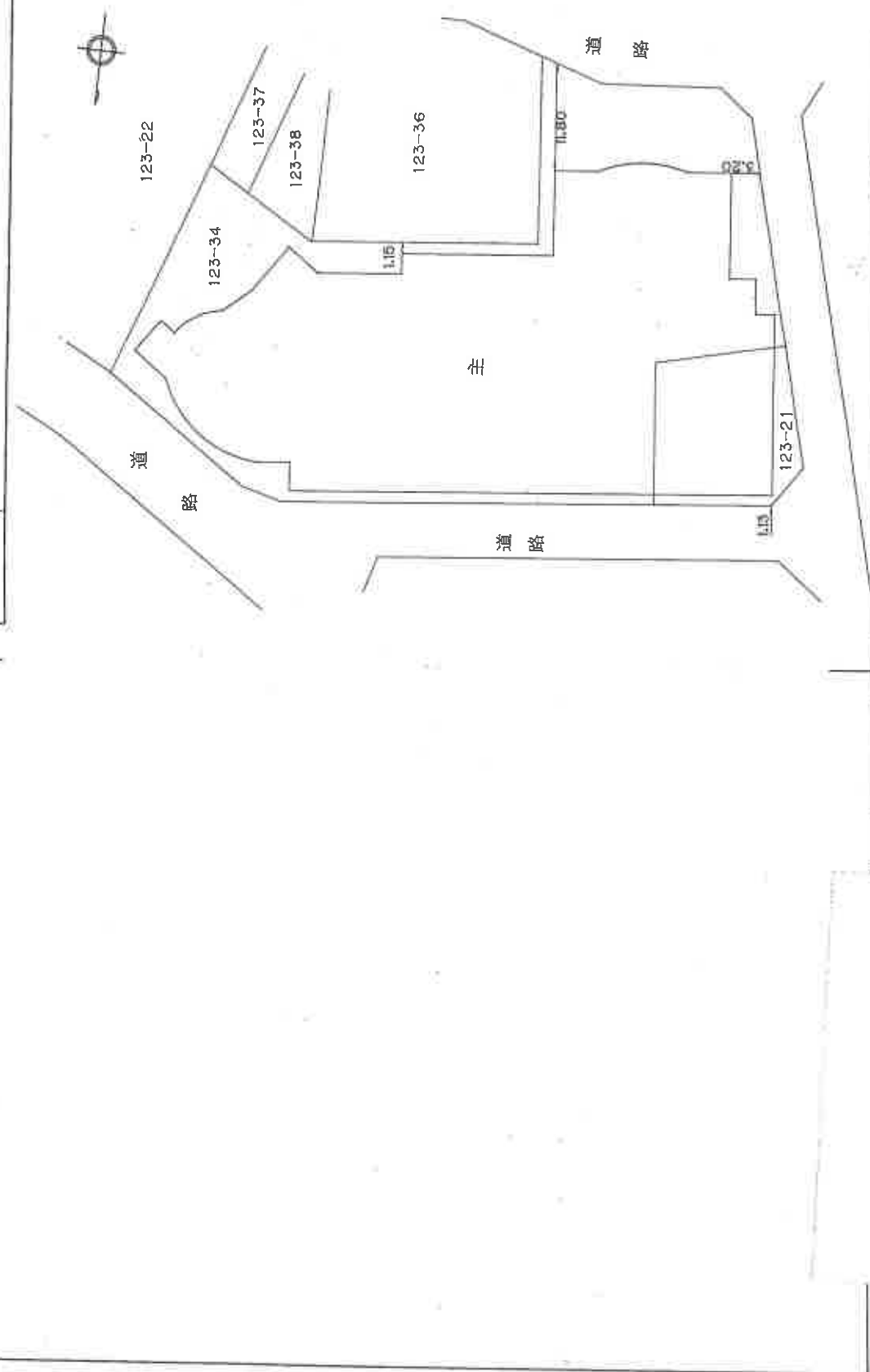
(7 枚目)

0554848 各 階 平 面 図

家屋番号 123番34

建築物の所在 邑楽郡邑楽町大字新中野123番地34,123番地21

建築物各階平面図



作製者

作年 月 日

平成 4 年 11 月 16 日

縮尺

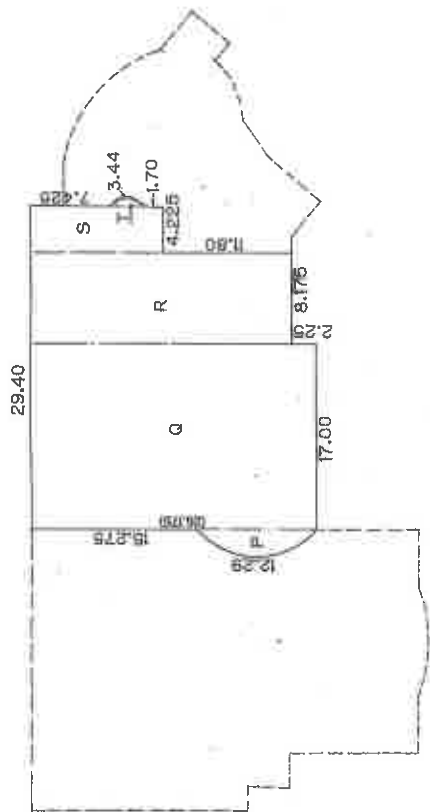
申請人

縮尺 1/500

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12月16日 前橋地方支務局太田支局 登記官

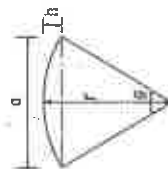
0554849 各階平面図

2 階



床面積

P $(7.337 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{180} \times 3.14 - 0.994) = 18.3206$
Q $26.175 \times 17.00 = 444.9750$
R $23.925 \times 8.175 = 195.5868$
S $12.125 \times 4.225 = 51.2281$
T $(1.914 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{180} \times 3.14 - 0.974) = 1.5070$
計 = 711.6175
床面積 = 711.61 m²



D, I, O, P, T の面積は

$\frac{r^2}{2} \times (\frac{\theta}{180} \pi - \sin \theta)$ の公式による
 $r^2 = (r-h)^2 + (\frac{d}{2})^2$

作製者

作製
年月日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

家屋番号 123番34

建物の所在 邑楽郡邑楽町大字新中野123番地34, 123番地21

1 階



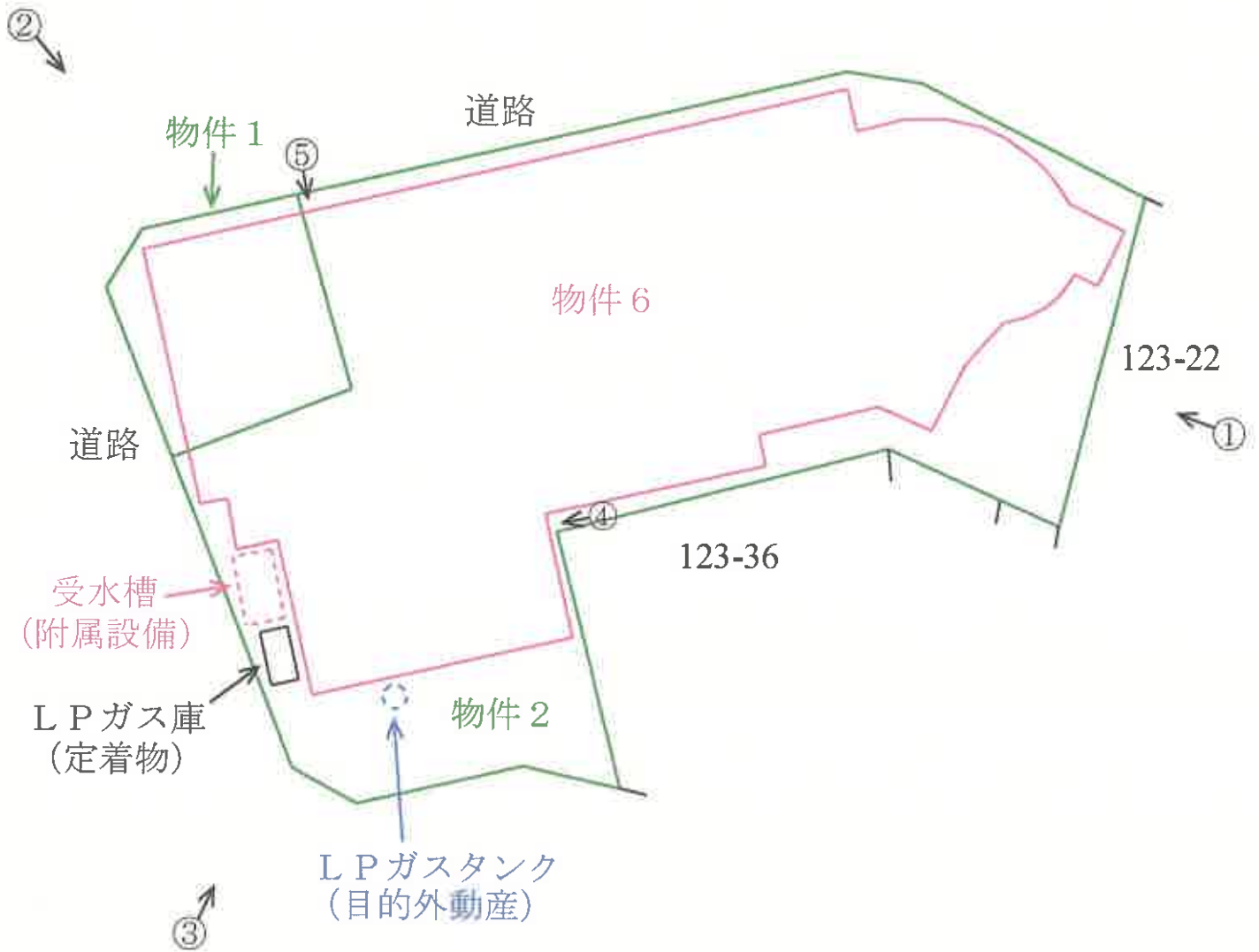
床面積

A $19.85 \times 2.00 = 39.7000$
B $23.75 \times 3.00 = 71.2500$
C $35.55 \times 20.15 = 716.3325$
D $(13.976 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{180} \times 3.14 - 0.669) = 6.2179$
E $26.175 \times 17.00 = 444.9750$
F $12.40 \times 3.075 = 38.1300$
G $(15.925 + 12.40) \times 14.95 \times \frac{1}{2} = 211.7293$
H $(12.40 + 9.525) \times 5.90 \times \frac{1}{2} = 64.6787$
I $(12.73 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{180} \times 3.14 - 0.906) = 18.4650$
J $(12.742 + 5.892) \times 13.875 \times \frac{1}{2} = 129.2733$
K $(5.892 + 4.325) \times 6.275 \times \frac{1}{2} = 32.0558$
L $(13.875 + 10.025) \times 0.958 \times \frac{1}{2} = 11.4481$
M $4.717 \times 4.431 = 20.9010$
N $5.594 \times 2.642 \times \frac{1}{2} = 7.3896$
O $(8.10 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{180} \times 3.14 - 0.669) = 2.0885$
計 = 1814.6347
床面積 = 1814.63 m²

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

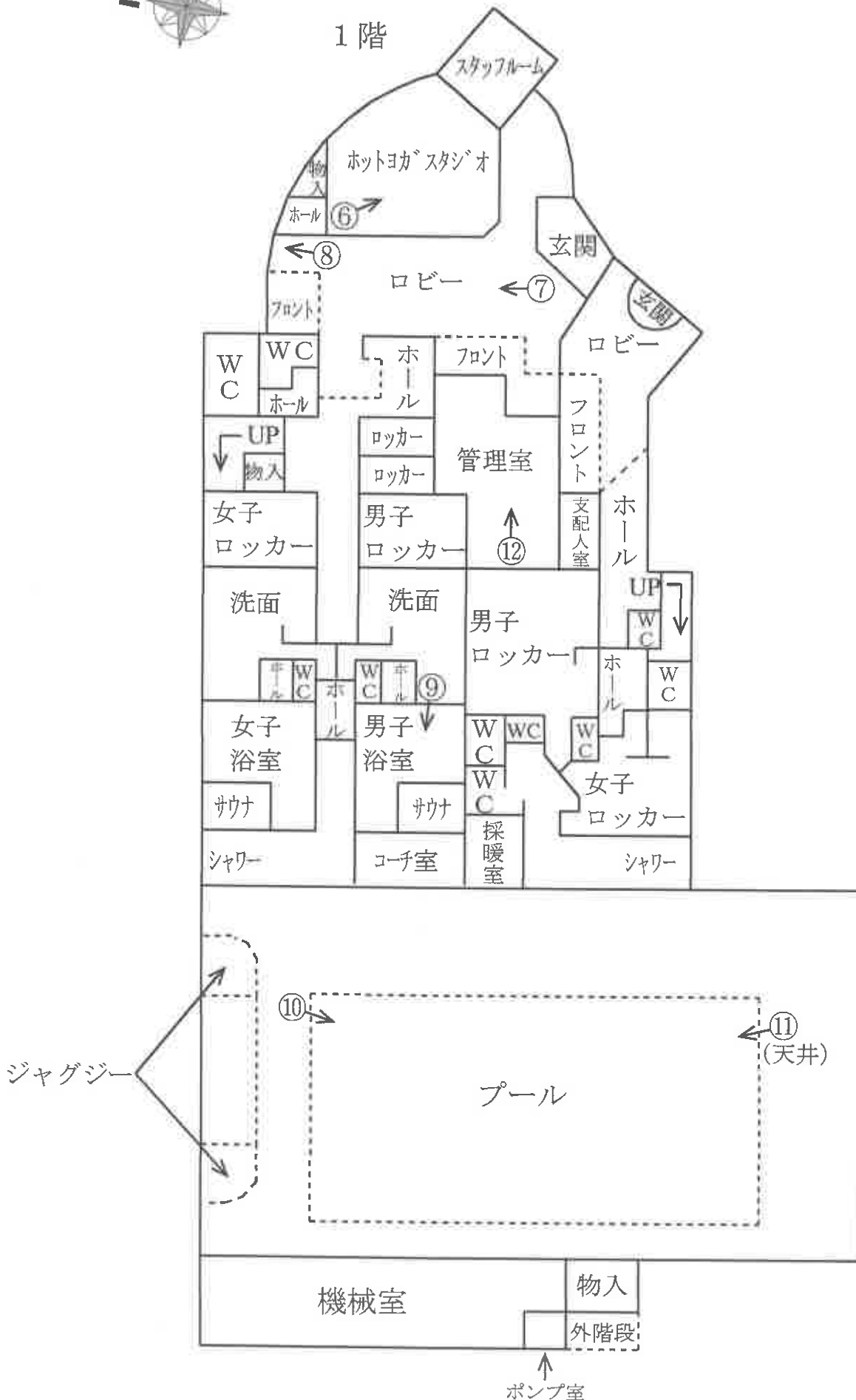


建 物 間 取 図



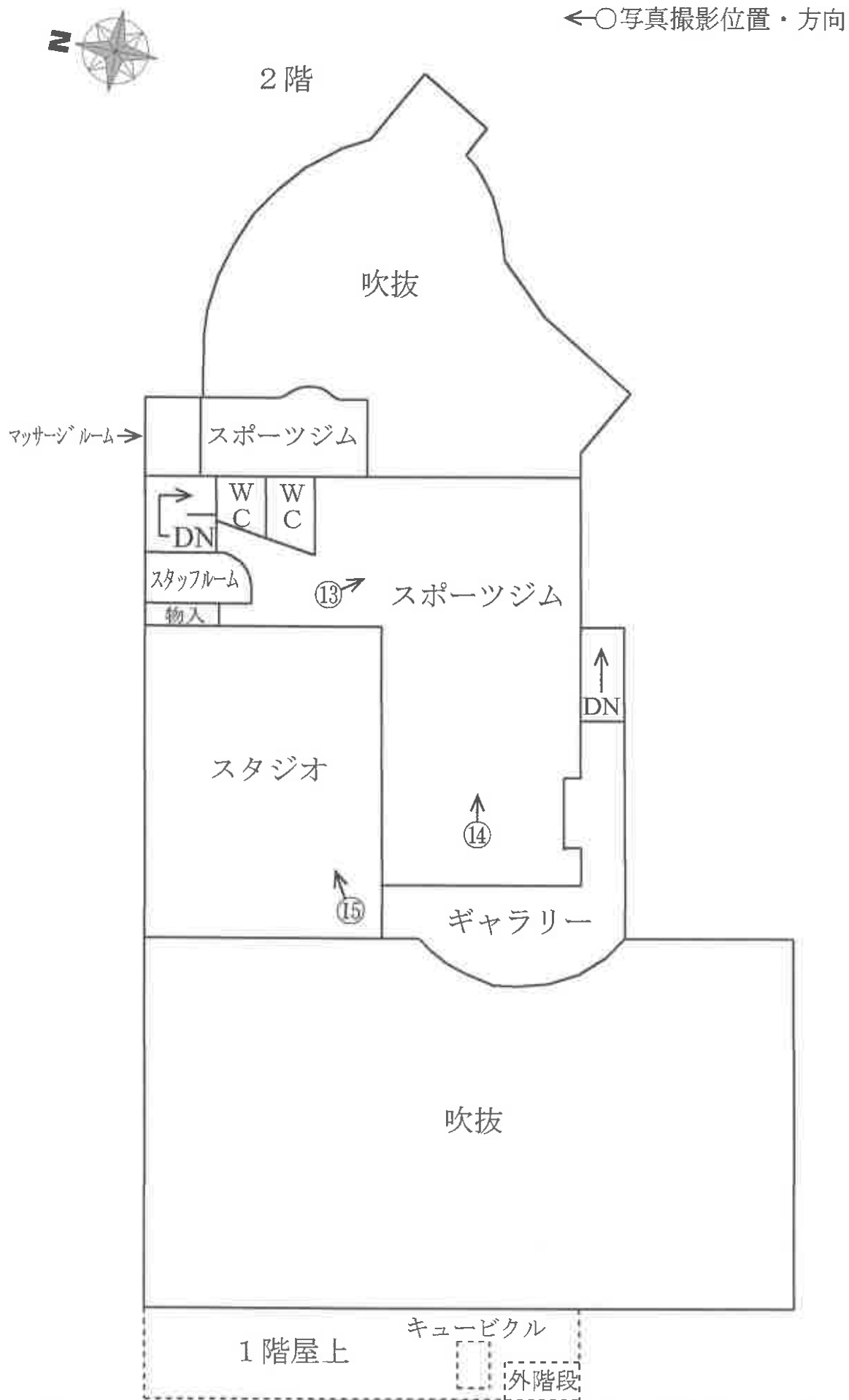
←○写真撮影位置・方向

1 階



(10枚目)

建 物 間 取 図





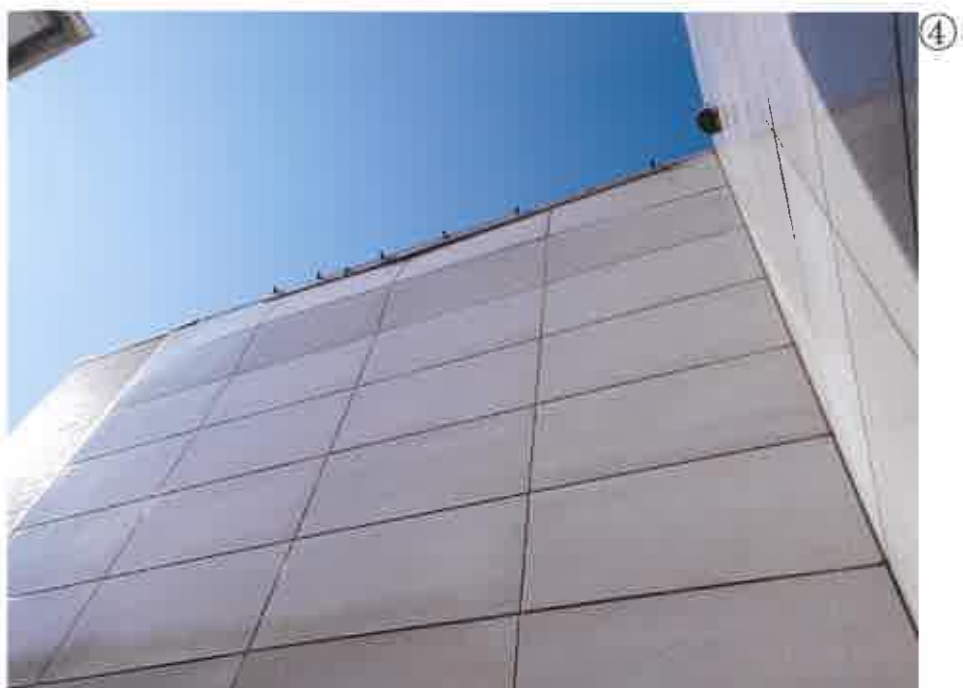
①



②



③







10



11



12



令和 6 年 (ケ) 第 75 号
令和 7 年 2 月 12 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 25 日 評 価

前橋地方裁判所 太田支部 御中

評 価 書

(物件1、2、6)

評価人 不動産鑑定士
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 37,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,320,000 円
物件2（土地）	金 11,660,000 円
物件6（建物）	金 24,380,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、6の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、2の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6の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 地積	邑楽郡邑楽町大字新中野 123番21 宅地 255.66m ²	同左
2	所在地 地目 地積	邑楽郡邑楽町大字新中野 123番34 宅地 2,259.12m ²	同左
6	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	邑楽郡邑楽町大字新中野 123番地34、 123番地21 123番34 体育館 鉄骨造陸屋根2階建 1階 1,814.63m ² 2階 711.61m ²	1階 約1,808.41m ²
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、2）

位 置 ・ 交 通	東武小泉 線 本中野 駅 南東 方 約 900 m (道路距離)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか店舗、駐車場等も見られる新中野住宅団地内の混在住宅地域	
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一般的な規制〕	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	都市計画道路、河川保全区域
画 地 条 件	規 模	2,514.78 m ²
	形 状	やや不整形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約 60.0 m 平均奥行 約 41.9 m
	地 勢	ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	北 側 約 6.0m (認定幅員) 町道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項1号道路である。	
	北東 側 約 6.6m (認定幅員) 町道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項1号道路である。	
	南 側 約 5.5m (認定幅員) 町道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項1号道路である。	
	西 側 約 4.8m (認定幅員) 町道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項1号道路である。	
	四 方 路	
土 地 の 利 用 状 況 等	範 囲	物件1、2の土地
	利 用 状 況	物件6建物の敷地
	占 有 者	所有者
	利 用 権 原	法定地上権
	土地最優先担保権	根抵当権 平成23年8月3日
	建物最優先担保権	根抵当権 平成23年8月3日
	最先時建物存否	存在
	土地建物所有者	同一
	建 物 新 築 時 期	平成4年9月6日
	件 外 建 物	なし
	隣 地 等	町道、店舗、駐車場等

供給処理施設	上水道	不明 群馬東部水道企業団によると、本管は南側町道にのみ敷設されているとのこと。本土地へは、本土地が接していない南方に位置する町道に敷設された本管から隣接地を經由して引込まれているとのこと。
	ガス配管	なし
	下水道	あり 邑楽町役場下水道台帳によると、本管は北東側及び西側町道にのみ敷設されているとのこと。
	(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	土壌汚染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌汚染リスクは低いと思われる。
	埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	その他	・ 物件2の南端一部が都市計画道路予定地に該当している。 ・ 物件2の北東端（孫兵衛川の河川区域から20mまで）が河川保全区域に該当している。 ・ 物件2に土地定着物であるLPガス庫が、物件6建物附属設備である受水槽が、目的外動産であるLPガスタンクがそれぞれ存在する。 ・ 物件6建物の駐車場として利用されている東側隣接地（123番22）は売却対象外である。

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	新築年月日	平成4年9月6日（登記簿記載）
	増築等	プールが設置されている部屋の南端一部が減築されている
	経過年数	32.4 年
	経済的残存耐用年数	2.6 年
仕 様	構造	鉄骨造
	屋根	陸屋根
	外壁	A L C パネル吹付タイル等
	内壁	ビニールクロス、合板、吹付タイル、ガラス、鏡等
	天井	石膏ボード、ビニールクロス等
	床	フローリング、カーペット、タイル等
	設備	電気、給排水、受水槽、キュービクル等
	その他	プールが設置されているスポーツクラブ
床面積（現況）	1階	1,808.41㎡
	2階	711.61㎡
	延	2,520.02㎡
現況用途等	現況用途	体育館
	間取り	附属資料「建物間取図」のとおり。
品 等	やや優る	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・本建物は、物件1、2のほか東側隣接地（123番22）も敷地として建築確認（平成4年1月17日 第3196号）を取得している。物件1、2のみでは基準建蔽率（70％）を超過すると思料される。 ・外壁の剥離、室内の雨漏り跡等が確認された。	

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、2）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,300	0.70	255.66	0.85	4,000,000
2	26,300	0.70	2,259.12	0.85	35,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	邑楽	—	3
-----	----	---	---

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 26,400 円/㎡ × 99.5 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 100.0 = 26,300 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 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 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地 域 格 差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個 別 格 差 : 方位、四方路地、規模、形状、一部都市計画道路、一部河川保全区域、供給処理施設、
 定着物等 を考慮して -30% と判定した。

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6）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	182,000	2,520.02	0.05	22,930,000

ウ 現 価 率

番号	a			b	c
	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法による現価率	現価率
6	経済的全耐用年数	35.0年	0.06	(1 - 20%)	0.05
	経過年数	32.4年			
	残価率	5%			

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＝ウ
1	4,000,000	0.45 法定地上権	1,800,000
2	35,350,000	0.45 法定地上権	15,910,000
合計			17,710,000

イ 土地利用権等割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	4,000,000	-1,800,000	—	1.00	0.60	1,320,000
2	35,350,000	-15,910,000	—	1.00	0.60	11,660,000
6	22,930,000	+17,710,000	1.00	1.00	0.60	24,380,000
一括価格 (合計)						37,360,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 「第2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

公示地 価格【 邑楽 3 】

所 在 : 邑楽郡邑楽町大字中野字前谷4976番2

価 格 : 26,400 円／m²

位 置 : 東武小泉 線 本中野 駅 道路距離 約 100 m に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 154 m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北側 6.0 m 町道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60% , 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、小売店等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

位置図

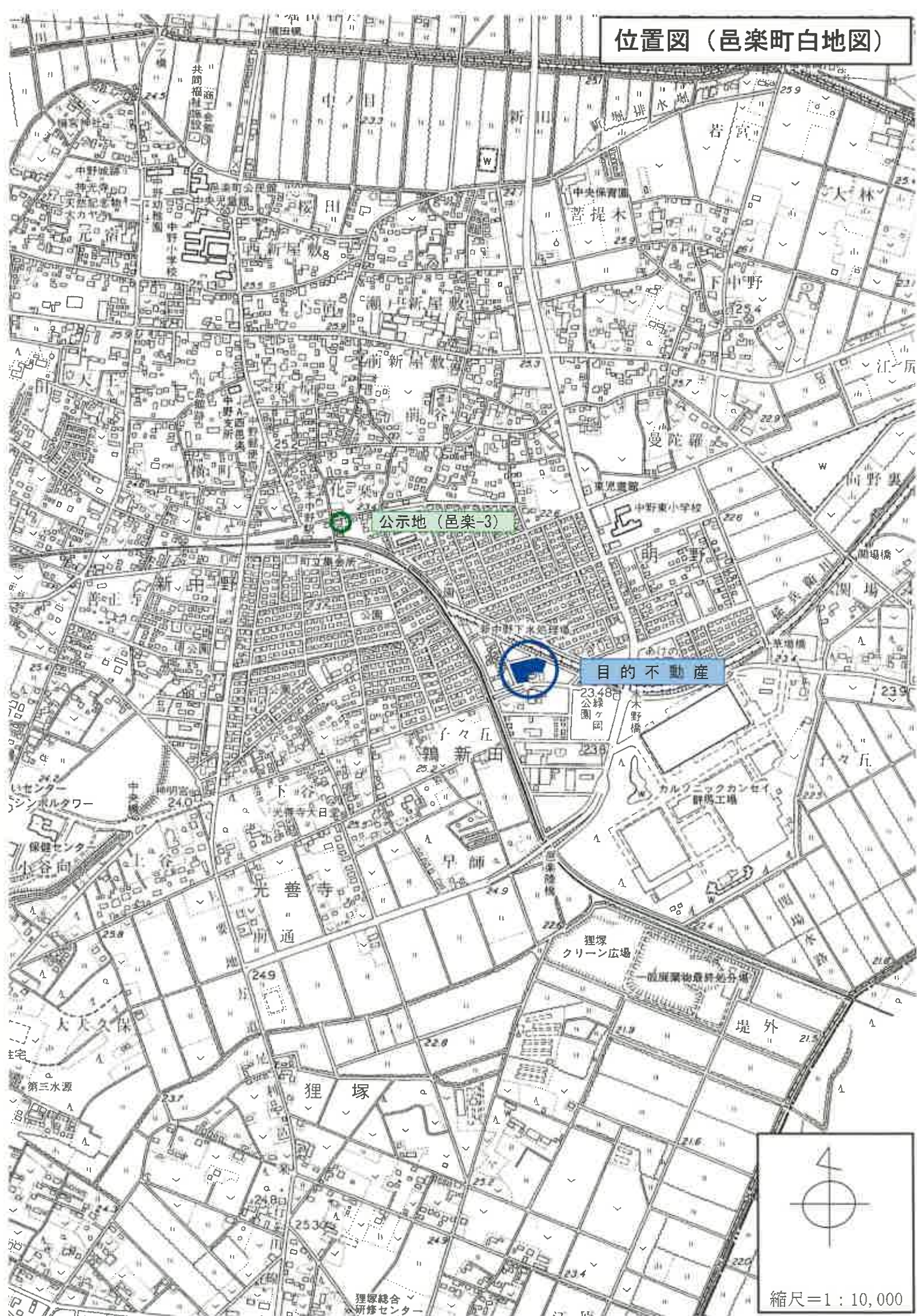
公図写

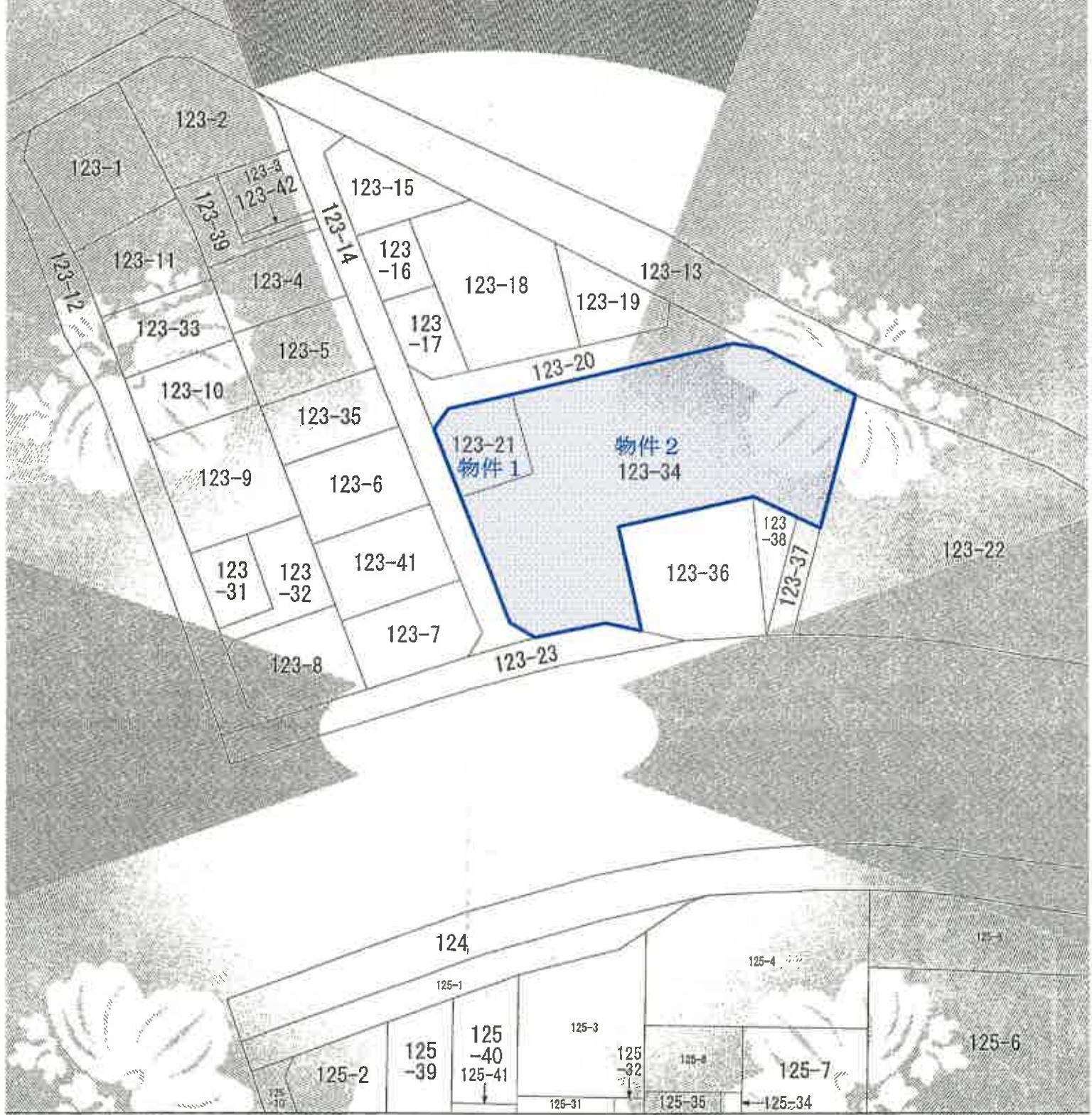
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図（邑楽町白地図）





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の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺：1,000分の1

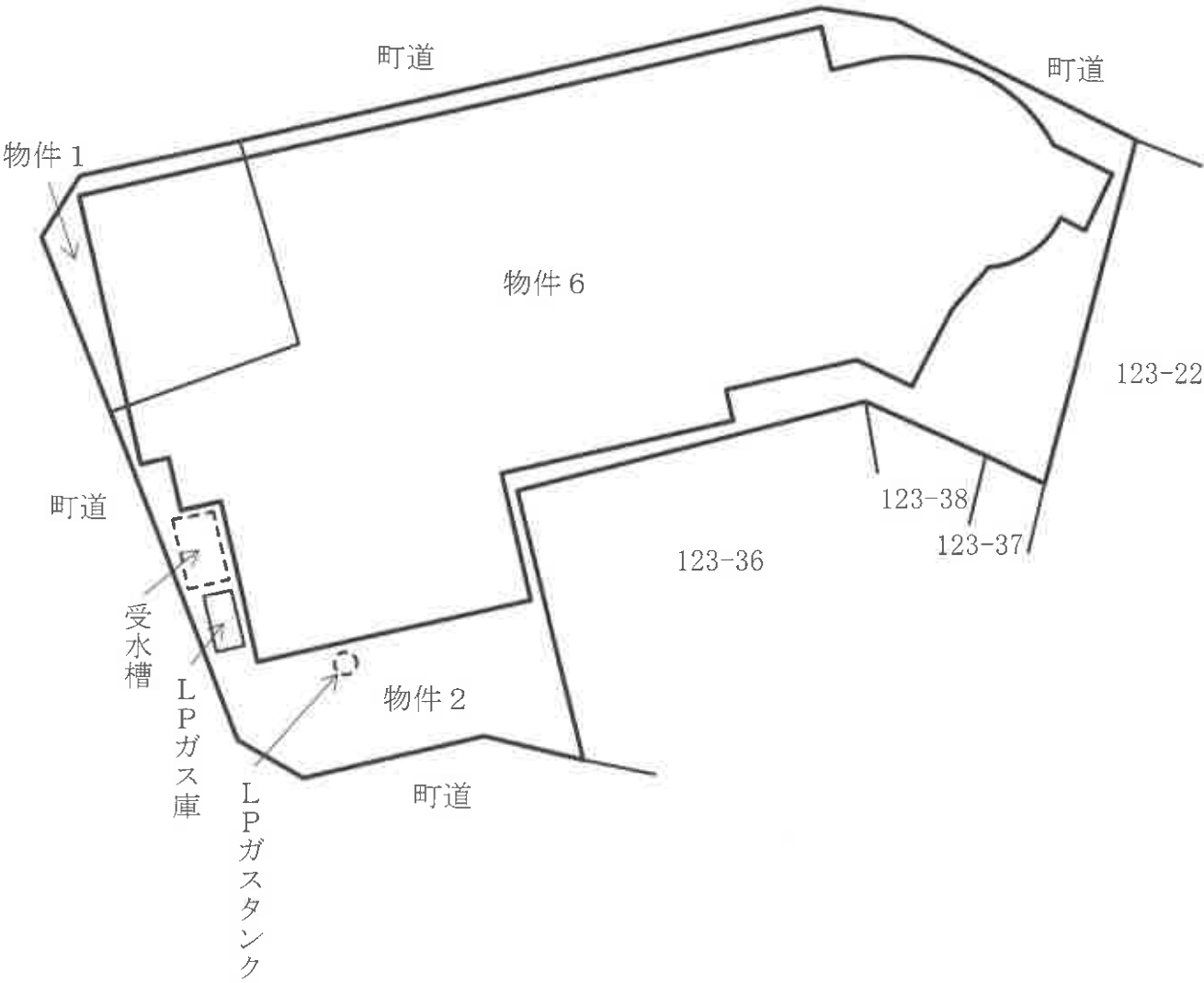
公図写

地番区域見出

大字新中野

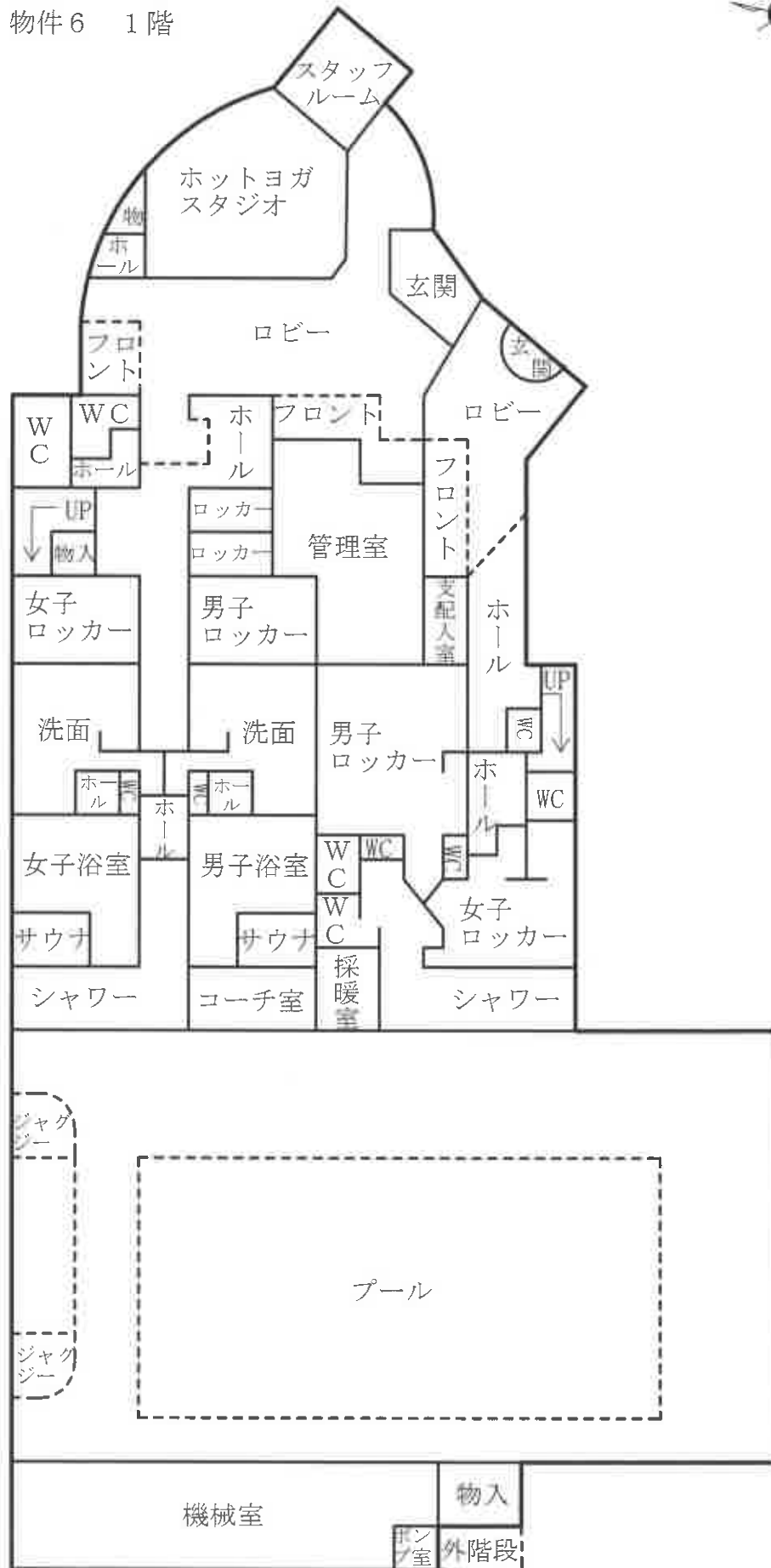
大字新中野

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

物件 6 1 階



建 物 間 取 図

物件 6 2階

