

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 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 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 22 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 9 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 7 月 23 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）
1～4	5,000,000 4,000,000	一括	1,000,000	57,261	0
1	1,810,000				
2	10,000				
3	220,000				
4	2,960,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋
 地 番 1 6 1 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 8 5 . 2 5 平方メートル

- 2 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋
 地 番 1 6 1 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 1 . 1 1 平方メートル
 持分 2 分の 1

- 3 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋
 地 番 1 6 1 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 2 . 3 8 平方メートル

- 4 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋 1 6 1 5 番地 5、1
 6 1 5 番地 8
 家屋 番号 1 6 1 5 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
 2 階 5 2 . 7 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者A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2】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 北群馬郡榛東村大字新井字多屋
 地 番 1615番5
 地 目 宅地
 地 積 185.25平方メートル

所有者 A

2 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋
 地 番 1615番6
 地 目 宅地
 地 積 11.11平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋
 地 番 1615番8
 地 目 宅地
 地 積 22.38平方メートル

所有者 A

4 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋 1615番地5、1
 615番地8
 家屋 番号 1615番5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	55.48平方メートル
	2階	52.79平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第14号
令和7年3月11日受理
令和7年3月28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 北群馬郡榛東村大字新井字多屋
地 番 1 6 1 5 番 5
地 目 宅地
地 積 1 8 5 . 2 5 平方メートル
所有者 A

2 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋
地 番 1 6 1 5 番 6
地 目 宅地
地 積 1 1 . 1 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋
地 番 1 6 1 5 番 8
地 目 宅地
地 積 2 2 . 3 8 平方メートル
所有者 A

4 所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋 1 6 1 5 番地5、1
6 1 5 番地8
家屋 番号 1 6 1 5 番 5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	5 5 . 4 8 平方メートル
	2階	5 2 . 7 9 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県北群馬郡榛東村大字新井1615番地5（住居表示未実施）		
土地	物件 1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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			
建物	物件 4		
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が異なる（ ☐ 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として使用占有している ☐ 「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			
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
（3枚目）

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	群馬県北群馬郡榛東村大字新井１６１５番地５ 付近					
土地	物件２					
現況地目	☒ 宅地（物件２） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）					
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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	☒ 土地共有者ら（売却対象外持分権者を含む） ☐ その他の者 上記の者が道路への出入口として通行している。 ☐ 「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	☒ 物件２の土地は持分の売却である。					
建物	物件					
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 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						
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 ☐ 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
(4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 本件建物に住んでいるのは私一人です。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 4 近隣から異臭騒音はありません。 以 上

(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)

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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 物件2の土地（写真⑨）

(1) 物件2の土地は本件所有者と北側隣地（地番1615番地3）所有者の共有となっており、売却の対象となるのは本件所有者の共有持分のみである。

(2) 上記北側隣地は道路に接面していないことから、同隣地所有者は物件2の土地を介して道路に出入りしている。

3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件1及び3の土地には本件建物以外の登記建物はなく、物件2の土地には登記建物は存在しなかった。

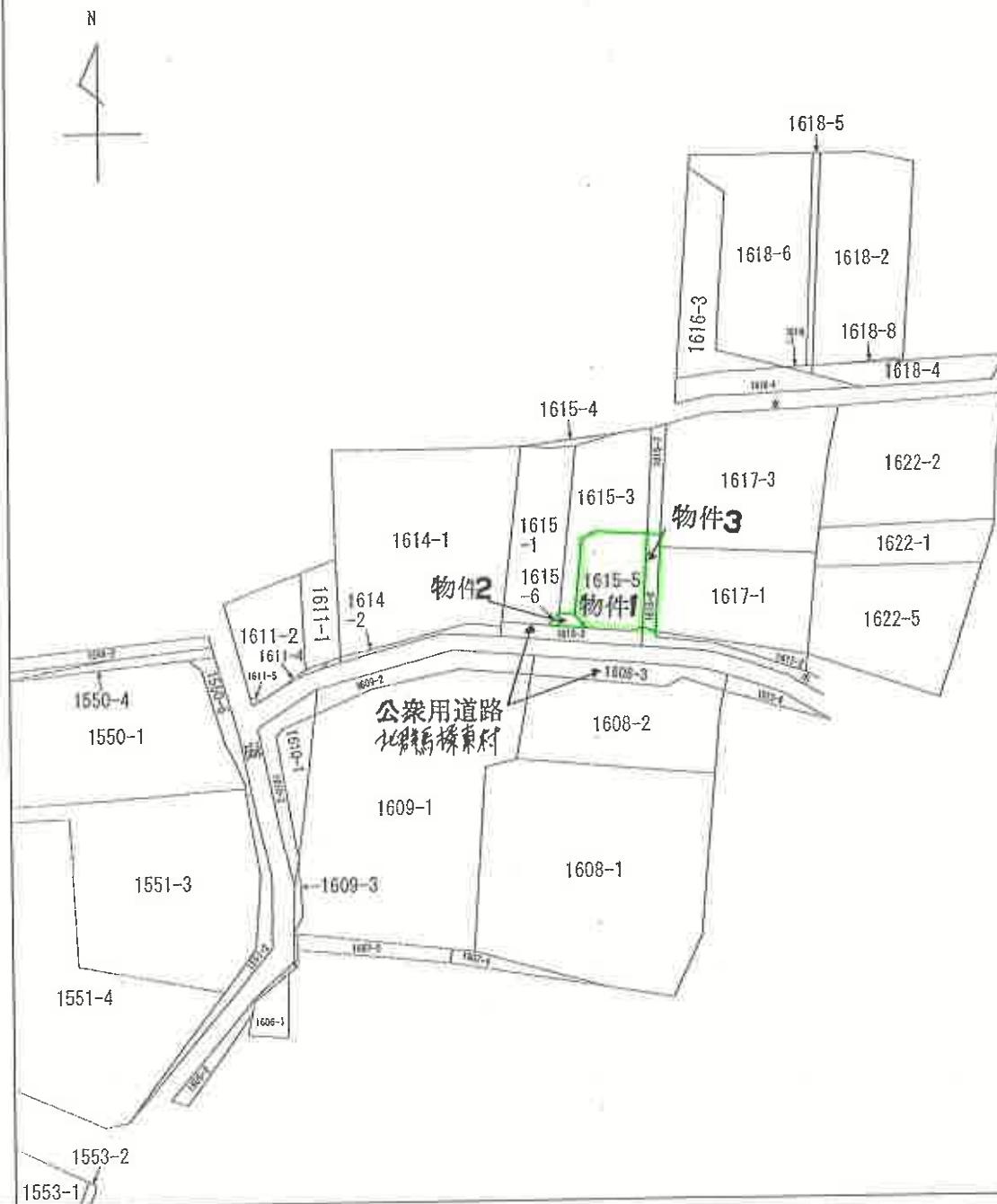
以 上

(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7年3月13日(木) 13:07 - 13:13	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
令和7年3月13日(木) 14:08 - 14:25	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和7年3月28日(金) 9:55 - 10:13	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() -		☐ ☐ ☐
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7年3月28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
(7 枚目)

イ 1606-2 1611-3
ロ 1607-2 1549-3



(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。



A 大字新井

請求部	所在	北群馬郡樺東村大字新井字多屋				地番	1615番5			
出力縮	1/600	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3月18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。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和7年2月19日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(8 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。
(前橋地方方法務局熊川出張所管轄)
令和7年2月19日 宇都宮地方方法務局

登記簿

(9枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：3-2

地積測量図

地番 1615-1, -3--6

土地の所在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋

3001947

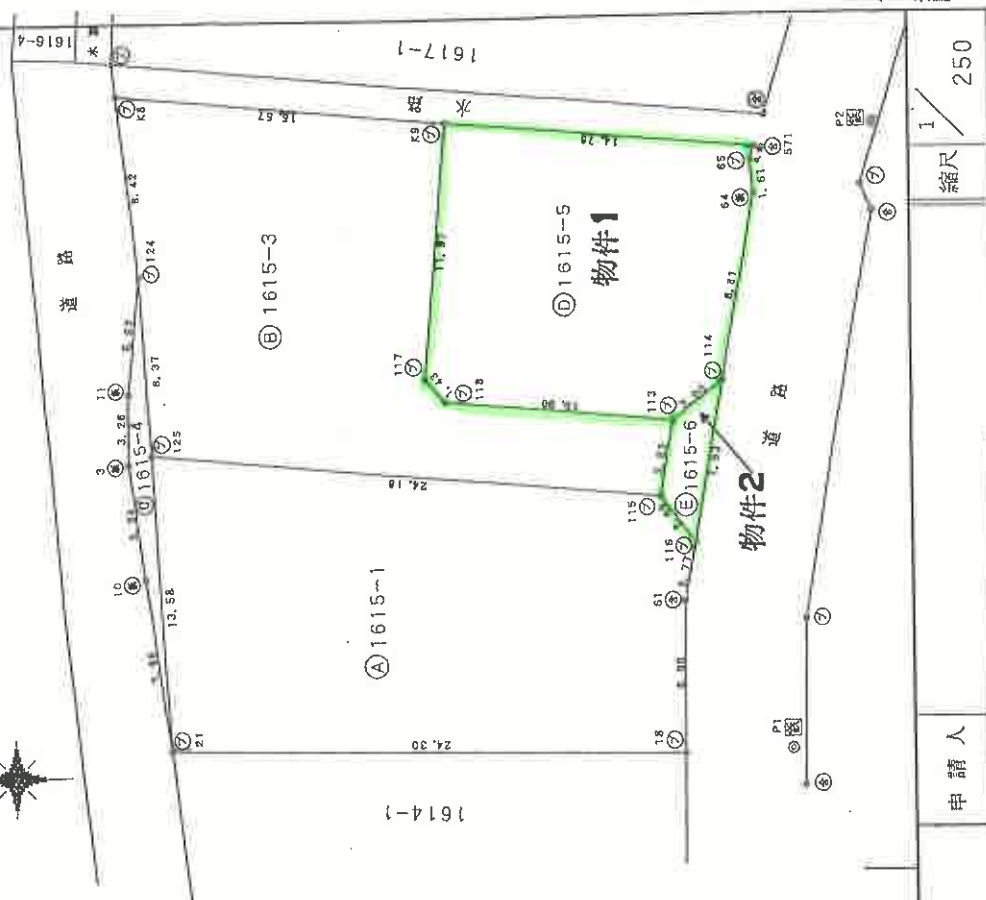
座標求積表

地番 測点	1615-1		$\{X_{n+1} - X_{n-1}\}Y_n$
	X_n	Y_n	
21	197.817	203.529	-5116.108473
18	173.521	203.115	-4951.537470
51	173.439	210.067	-127.510669
116	172.914	212.782	242.997044
115	174.581	214.887	5532.050928
125	198.658	217.080	5044.070880
		背面積	623.962240
		地面積	311.981200
		地積	311.98 ㎡
		坪数	94.37 坪

地番 測点	1615-3		Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	Xn	Yn		
K8	200.170	233.798	3391.239990	
124	199.169	225.435	-340.857720	
125	198.658	217.080	-5337.563040	
115	174.581	214.887	-5311.147092	
113	173.942	218.356	2229.851472	
118	184.793	219.363	2579.928243	
117	185.703	220.462	-28.439598	
K9	184.664	232.384	3361.899328	
		背面積	544.911583	
		地面積	272.4557915	
		地積	272.45 ㎡	
		坪数	82.41 坪	

(C)

地番		1615-4		
測点		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
21		197.817	203.529	-65.739867
125		198.658	217.080	293.492160
124		199.169	225.435	242.568060
11		199.734	219.940	133.063700
3		199.774	216.678	-163.158534
10		198.981	211.400	-413.709800
		背面積		26.515719
		地面積		13.2578595
		地積		13.25 ㎡
		坪数		4.00 坪



縮尺 1/250

申請人

16年9月27日作製

作製者

土地家屋調査士

(群馬土地家屋調査士会)

平成十六年九月二十八日登記

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 河川出張所管理)

令和7年2月19日 宇都宮地方方法務局

(10枚目)

登記簿

A3をA4に縮小コピー

1. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別
2. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別
3. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別
4. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別
5. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別
6. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別
7. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別
8. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別
9. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別
10. 図面	測量図の種別	図号	測量図の種別	図号	測量図の種別

3001948

地番 1615-1, -3--6

地積測量図

土地の所在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋

座標求積表

(D)

地番	1615-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K9	184.664	232.384	3657.259392		
117	185.703	220.462	28.439598		
118	184.793	219.363	-2579.928243		
113	173.942	218.956	-2887.921388		
114	171.570	220.188	-882.916772		
G4	170.023	228.862	-322.237696		
G5	170.162	230.463	-13.366854		
S71	169.965	231.043	3350.585596		
		総面積	370.513823		
		地積	185.2568115		
		坪数	185.25		
			56.03		

(E)

地番	1615-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
113	173.942	218.356	657.469916		
115	174.581	214.887	-220.903836		
116	172.914	212.782	-640.686602		
114	171.570	220.188	226.353264		
		総面積	22.232742		
		地積	11.1163710		
		坪数	11.11		
			3.36		

座標求積表

点名	X座標	Y座標
P1 (引黒点)	168.467	203.261
P2 (引黒点)	164.364	232.092

作製者

土地家屋調査士

申請人

平成16年9月27日作製

縮尺

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成16年10月29日

（前橋地方方法務局 松川出張所管轄）
令和7年3月13日 前橋地方方法務局

（11枚目）

登記簿

A3をA4に縮小コピー

請求番号：11-1

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
コ	コンクリート杭	ブ	ブレート	金	金属杭	
合	合成杭	鉄	鉄	金	金属杭	

地積測量図

地番 1615-7, -8

土地の所在 北群馬郡榛東村大字新井字多屋

3001951

座標表

地番	1615-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K7	200.353	235.323	3679.745751		
K8	200.170	233.798	-3668.058222		
K9	184.664	232.384	-3633.788608		
K3	184.533	233.879	3669.327631		
		倍面積	47.227952		
		地積	23.6139760		
		坪数	7.14 坪		

地番	1615-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K3	184.533	233.879	3543.734608		
K9	184.664	232.384	-3385.370112		
S71	169.965	231.043	-3500.763536		
S72	169.512	232.508	3387.176544		
		倍面積	44.777504		
		地積	22.3887520		
		坪数	6.76 坪		

座標一覽表

座名	X座標	Y座標
P1 (引張点)	168.467	203.261
P2 (引張点)	164.364	232.092



作製者 土地家屋調査士

16 年 10 月 27 日 (作製)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

平成16年10月29日登記

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 被川出張所管轄)
令和7年2月19日 宇都宮地方方法務局

(12枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

平成拾七年参月九日

建物図面図

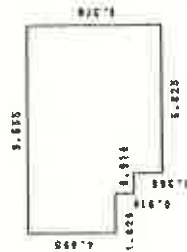
家屋番号 1615番5

建物の所在 北群馬県榛東村大字新井字多屋1615番地5、1615番地8

各階平面図

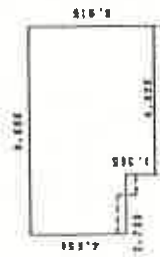
4001033

1階



求積表

2階



求積表



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成17年3月9日

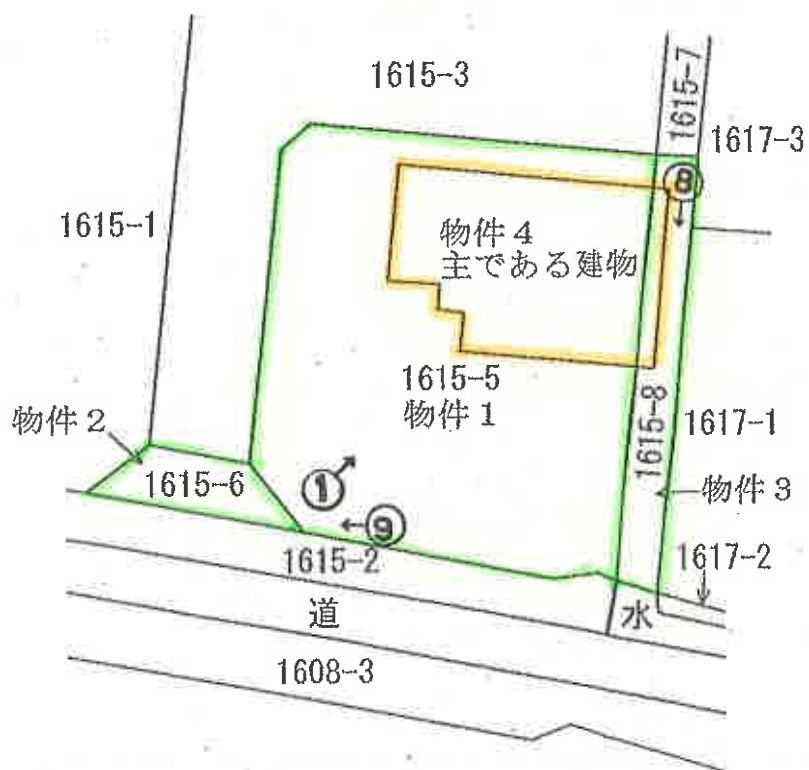
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

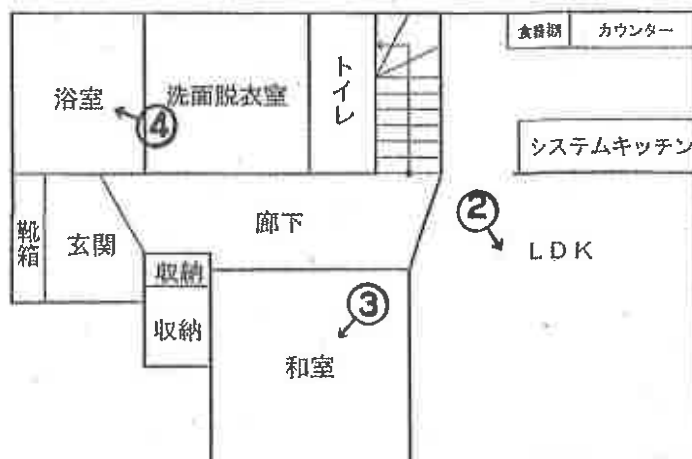
4



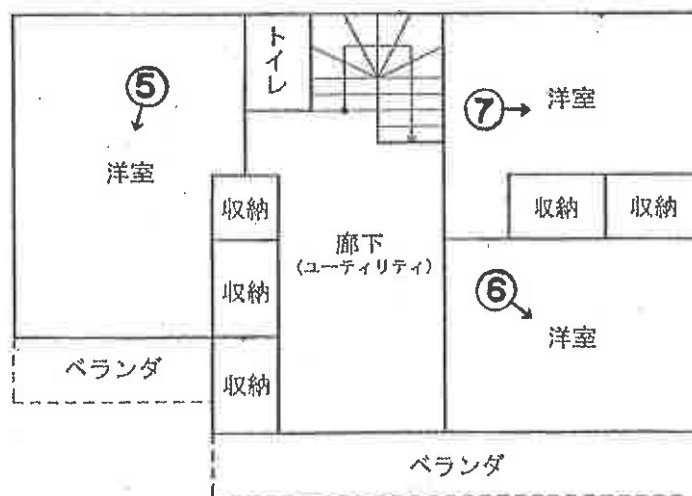
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件4 主である建物 S=1/100



1 階



2 階

(14枚目)

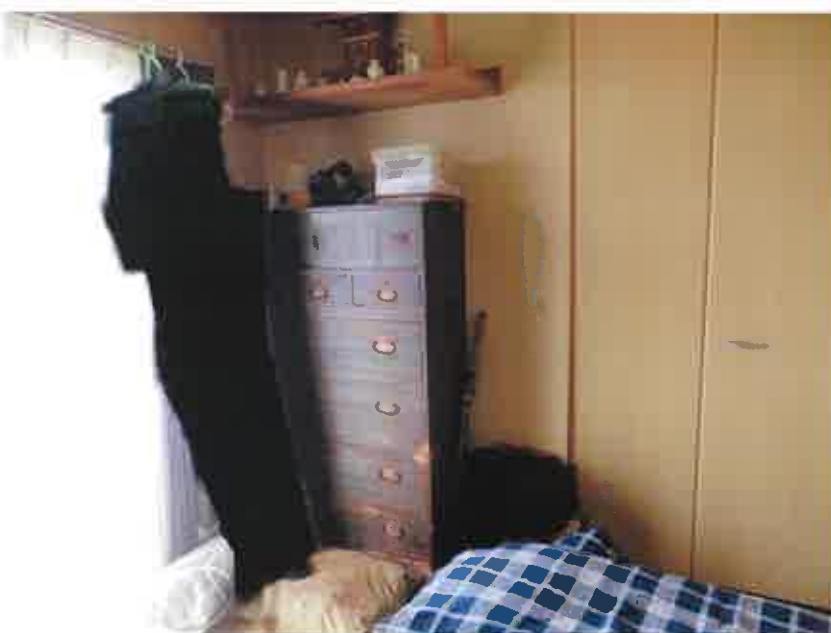
←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階和室



④ 1 階浴室



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階洋室



本件建物

⑧ 東側境界

物件3の土地



⑨ 物件2の土地

令和7年（ケ）第14号
令和7年3月28日 現地調査
令和7年4月16日 評 価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一括価格	
金 5,000,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,810,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（土地）	金 220,000円
物件4（建物）	金 2,960,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	北群馬郡榛東村大字新井 字多屋 1615番5 宅地 185.25㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	北群馬郡榛東村大字新井 字多屋 1615番6 宅地 11.11㎡ 持分2分の1	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北群馬郡榛東村大字新井 字多屋 1615番8 宅地 22.38㎡	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北群馬郡榛東村大字新井 字多屋1615番地5、1615番地8 1615番5 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 55.48㎡ 2階 52.79㎡ 延 108.27㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ～ 4	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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR上越線「群馬総社」駅の北西方・道路距離約6km	
付 近 の 状 況	一般住宅、農地等の混在する住宅地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	用途地域の指定はない
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	○物件1・3 南側約13mが幅員約4mの舗装村道に等高から約0.5m高く接面する、奥行約15m、2筆合計207.63㎡のほぼ長方形地である。 ○物件2 南側約8mが幅員約4mの舗装村道に概ね等高に接面する、奥行約2m、規模11.11㎡の带状地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約4mの舗装村道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・3は物件4建物の敷地として利用されている。土地の最先抵当権設定時、建物が存しないことから法定地上権は成立せず、場所的利益が存するものと判断した。物件2は土地所有者（持分2分の1）が、他の持分権者ととともに道路への出入口として通行の用に供している。周辺には一般住宅等が存する。	
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、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、通常のコスト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	・マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ・土壌汚染に関する事項について、昭和59年、平成8年の住宅地図では利用用途の記載はなく、平成20年の住宅地図では一般住宅の記載があり、土壌汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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（登記記載）：平成17年3月6日新築 経 過 年 数 ： 約20年 経済的残存耐用年数 ： 約10年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： セメント瓦葺 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延108.27㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	浴室のカビ、洗面脱衣室の床の汚れ、2階洋室フラッシュドアの一部破損等が見られるが、経年相応の劣化であり、概ね普通。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居として使用占有している。
特記事項	特にない

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1～3)

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,100	1.00	185.25	0.95	1 / 1	3,360,000
2	19,100	0.05	11.11	—	1 / 2	10,000
3	19,100	1.00	22.38	0.95	1 / 1	410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 榛東（県）-1

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,900 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 19,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 道路事情、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 物件1・3

必要なし

物件2

道路価値率を5%と査定

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 持 分 : 持分割合を考慮した。

(2) 建物価格(物件4)

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。

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
4	140,000	108.27	0.30	4,550,000

ウ 現 価 率

経過年数約20年、経済的残存耐用年数約10年、残価率5%とした定額法（現価率0.37）と観察減価法（管理状況を勘案のうえ-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $0.37 \times (1 - 0.20) = 0.30$

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、さらには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	3,360,000	0.10	場所的利益	340,000
2	10,000	—	—	—
3	410,000	0.10	場所的利益	40,000
合 計				380,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

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	3,360,000	-340,000	—	1.00	0.60	1,810,000
2	10,000	—	—	1.00	0.60	10,000
3	410,000	-40,000	—	1.00	0.60	220,000
4	4,550,000	+380,000	1.00	1.00	0.60	2,960,000
一 括 価 格 (合 計)						5,000,000

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 : 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（榛東（県）-1）

所 在：北群馬郡榛東村大字広馬場字八幡下2391番1

価 格：19,900円／㎡

位 置：JR上越線「八木原」駅から道路距離で約7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：425㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側9m村道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域の指定はない
（建ぺい率70%、容積率400%）

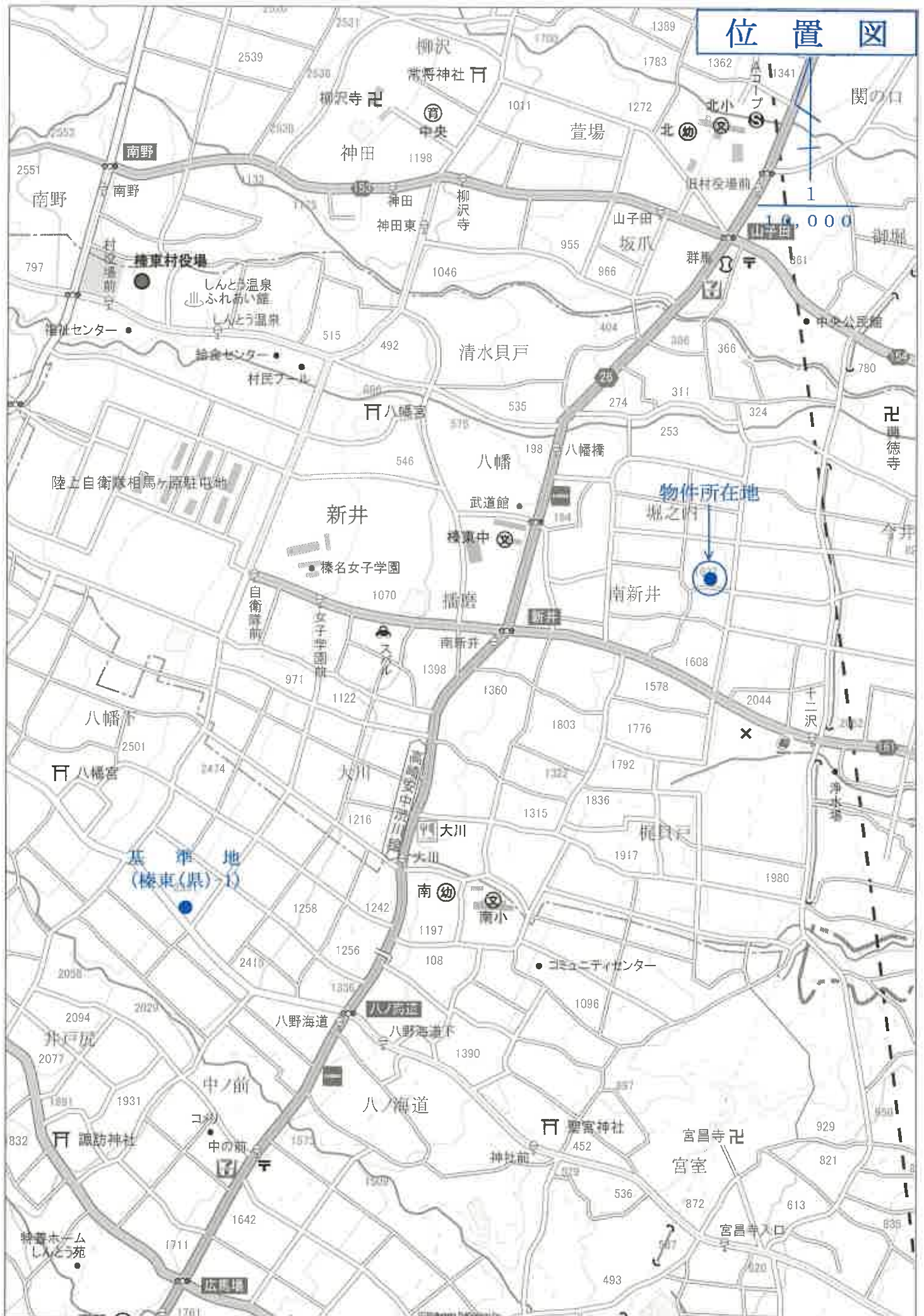
地 域 の 概 要：農地の間に一般住宅のほか、農家住宅等も見られる住宅地
域

第7 附属資料

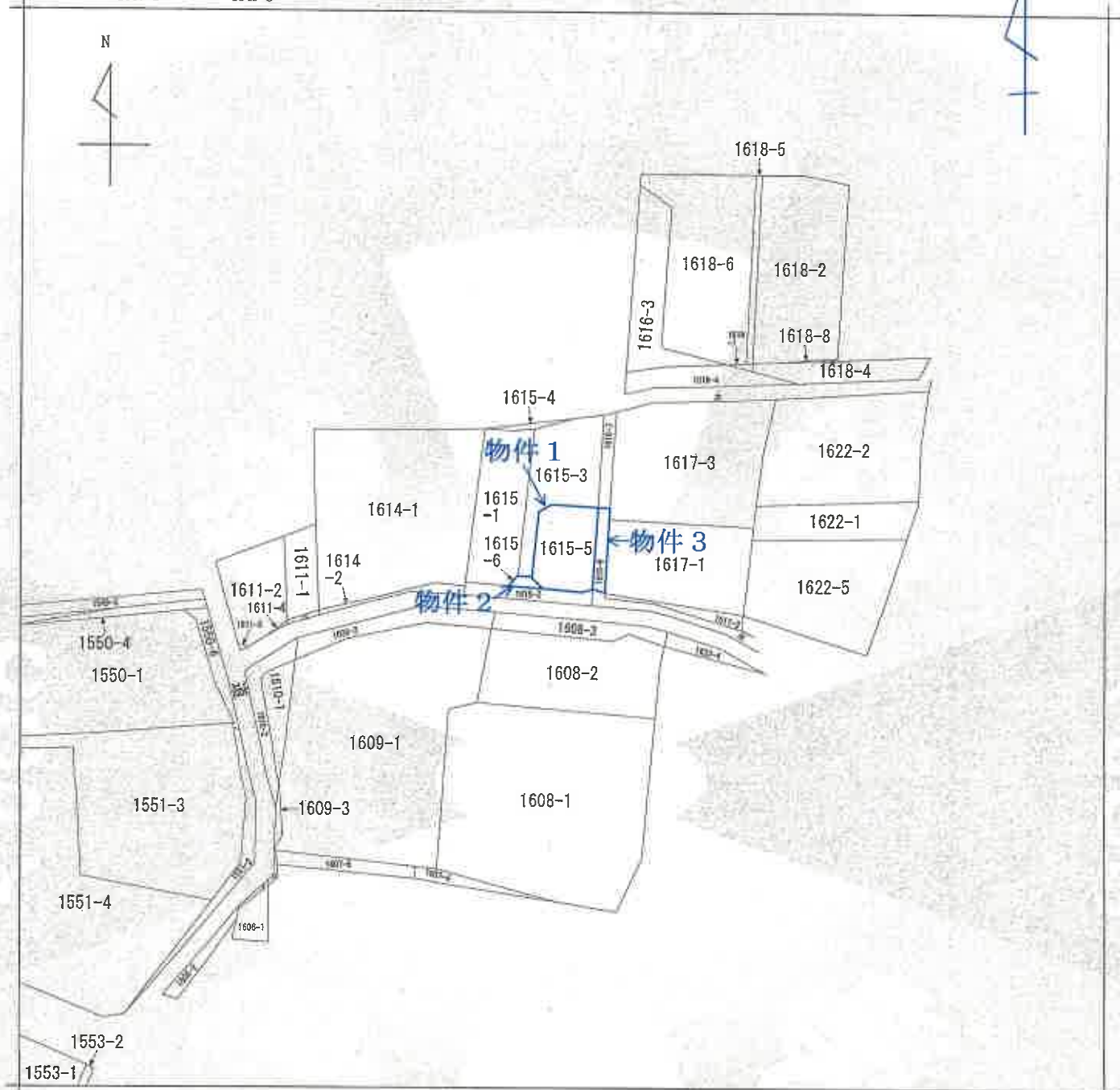
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



イ 1606-2 ハ 1611-3
ロ 1607-2 ニ 1549-3



(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。

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」



請 求 部 分	所 在 北群馬郡榛東村大字新井字多量					地 番	1615番5				
出 力 縮 小 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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3月18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。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和7年2月19日

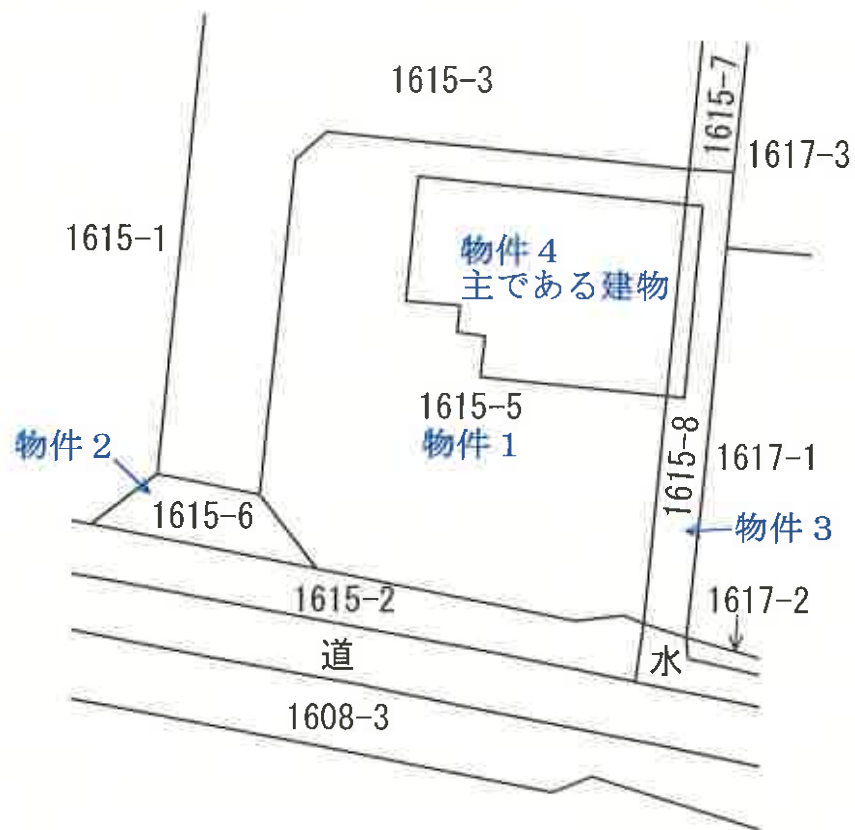
宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

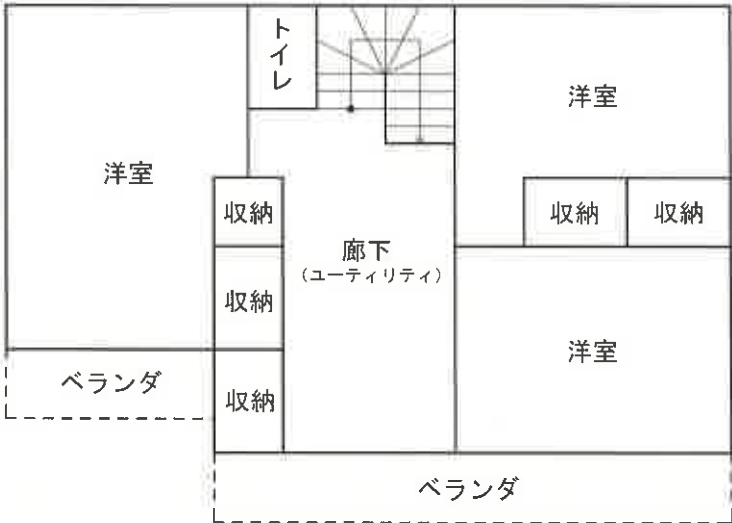
建物配置図



物件 4 主である建物 S=1/100



1 階



2 階