

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 1 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 1 0 月 2 8 日から 令和 7 年 1 1 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 1 月 1 1 日 午前 9 時 0 0 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 1 2 月 2 日 午後 1 時 0 0 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 1 1 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 1 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 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	840,000 672,000	一括	168,000	19,701	0
1	140,000				
2	370,000				
3	250,000				
4	80,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町
 地 番 341 番 1
 地 目 宅地
 地 積 107.45 平方メートル
 持分 2 分の 1

- 2 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町
 地 番 341 番 10
 地 目 宅地
 地 積 372.62 平方メートル

- 3 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 341 番地 10
 家屋 番号 341 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 50.10 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 86 平方メートル
 2 階 約 33 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.18 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約53 平方メートル

4 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 341 番地11、341 番地1

家屋 番号 341 番11

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 35.19 平方メートル

(現況)

床 面 積 約47 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 21 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 ～ 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 3, 4】

B が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

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 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町
地 番 341 番 1
地 目 宅地
地 積 107.45 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町
地 番 341 番 10
地 目 宅地
地 積 372.62 平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 341 番地 10
家屋 番号 341 番 10
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 50.10 平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約86 平方メートル
2階 約33 平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.18平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約53平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 341番地11、341番地1

家屋 番号 341番11

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 35.19平方メートル

(現況)

床 面 積 約47平方メートル

所有者 亡A相続財産

令和6年(ケ)第136号
令和6年12月5日受理
令和7年1月20日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 ㊞

(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 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町
地 番 341番1
地 目 宅地
地 積 107.45平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

2 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町
地 番 341番10
地 目 宅地
地 積 372.62平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 341番地10
家屋 番号 341番10
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 50.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 15.18平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

4 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 341番地11、3
41番地1

家屋 番号 341番11

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 35.19平方メートル

所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県吾妻郡東吾妻町大字原町 341番地10 (住居表示未実施)	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 公衆用道路 () ☐ (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 (物件2) ☒ 土地共有者 亡A相続財産 (物件1) 上記の者が土地上に下記建物 (物件3、4) 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	☒ 物件1は共有持分の売却である。 ☒ 物件2の土地上に木製物置 (約4㎡) と屋敷稲荷がある。	
建物	物件3	
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 ☒ 主たる建物 ☐ 種類: ☒ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約86㎡ 2階 約33㎡ ☒ 附属建物 ☒ 滅失済 (存在しない)	
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類: 物置 ☒ ある 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約53㎡	
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

(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県吾妻郡東吾妻町大字原町 341番地10 (住居表示未実施)
土地	物件
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 () ☐ (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 (物件) 上記の者が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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約47㎡
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3、4 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B (亡Aの子)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 関係人(☒ C (Bの妻) の陳述 ☐ 提示文書(☐)		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有持分権 ☒ 無権原	
占有開始時期	令和5年4月8日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(5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
■ C (亡Aの子の妻)	1 私は亡Aの子であるBの妻です。Bと二人で物件3の建物に住んでいます。 2 Bは相続の放棄をしましたが、Aが亡くなった後も従前と変わらず居住し続けています。誰かに賃料等を支払っているということはありません。 3 物件3の登記記録にある附属建物は取り壊しました。20年以上前だと思います。 4 物件3の主である建物は公簿と大きく異なりますが、建て替えたものではありません。1階は30年前くらい、2階は15年前くらいに、Aが自分で施工して増築しました。 5 物件3の室内で猫を三匹飼育しています。 6 物件3の南東側にある建物も昭和60年頃にAが自分で施工して建てたものです。現在は物件3に附属する物置として使用しています。 7 物件3の南西側隣地に傾いた大きな木があり、大小の枝や木片が建物の屋根等に落ちてきます。重い木片も落ちてくるので多少危険を感じています。 8 物件4の建物については、Aが亡くなってからは寝泊りしている者はいませんが、Bと私が使用しながら管理しています。つい最近まで室内で小型犬を一匹飼っていました。 9 物件4の建物も、20年前くらいにAが自分で施工して増築していました。 10 物件1の土地は登記記録上Eとの共有になっていますが、Eはこの近くには住んでおらず、土地は使用していません。 11 物件1の土地は建物敷地の一部になっているほか、駐車場として私たちが使用しています。Eとの間で地代の授受等はありません。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

- (1) 土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- (2) 登記記録上、物件4の建物の所在は「341番地11、341番地1」であるが、国土調査の成果により341番11は341番10の土地に合筆されている。

2 占有者及び占有権限

- (1) 物件3、4の建物は亡Aの法定相続人Bらが居住・利用しており、現在の世帯主であるBの占有を認定した。
- (2) Bを含む法定相続人全員が亡Aの相続を放棄したため、登記記録上、本件土地建物の所有者はAから「亡A相続財産」に変更されており、相続財産管理人Dが選任されている。
- (3) 本件建物について、Bと相続財産清算人Dとの間で使用貸借等の合意があることは確認できなかった。
- (4) 以上から、Bに本件建物の占有権原はないものと判断した。

3 未登記附属建物（写真⑩参照）

- (1) 物件3の南東側に建物と認められる物置がある。
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。
- (2) Cの陳述から、上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である。
- (3) 上記未登記建物は物置として利用されており、物件3の建物の常用に供されているといえる。
- (4) 以上から、上記未登記建物は物件3の建物の従物といえるので、物件3の建物の附属建物として売却対象となる。

4 売却対象範囲

物件2の土地上に木製物置がある（写真⑪）。

これは、定着性がなく建物とは認められないため売却対象外の動産となる。

5 その他

物件1は土地の共有持分についての売却であり、買受人は本件土地を当然に使用収益できるとは限らない。

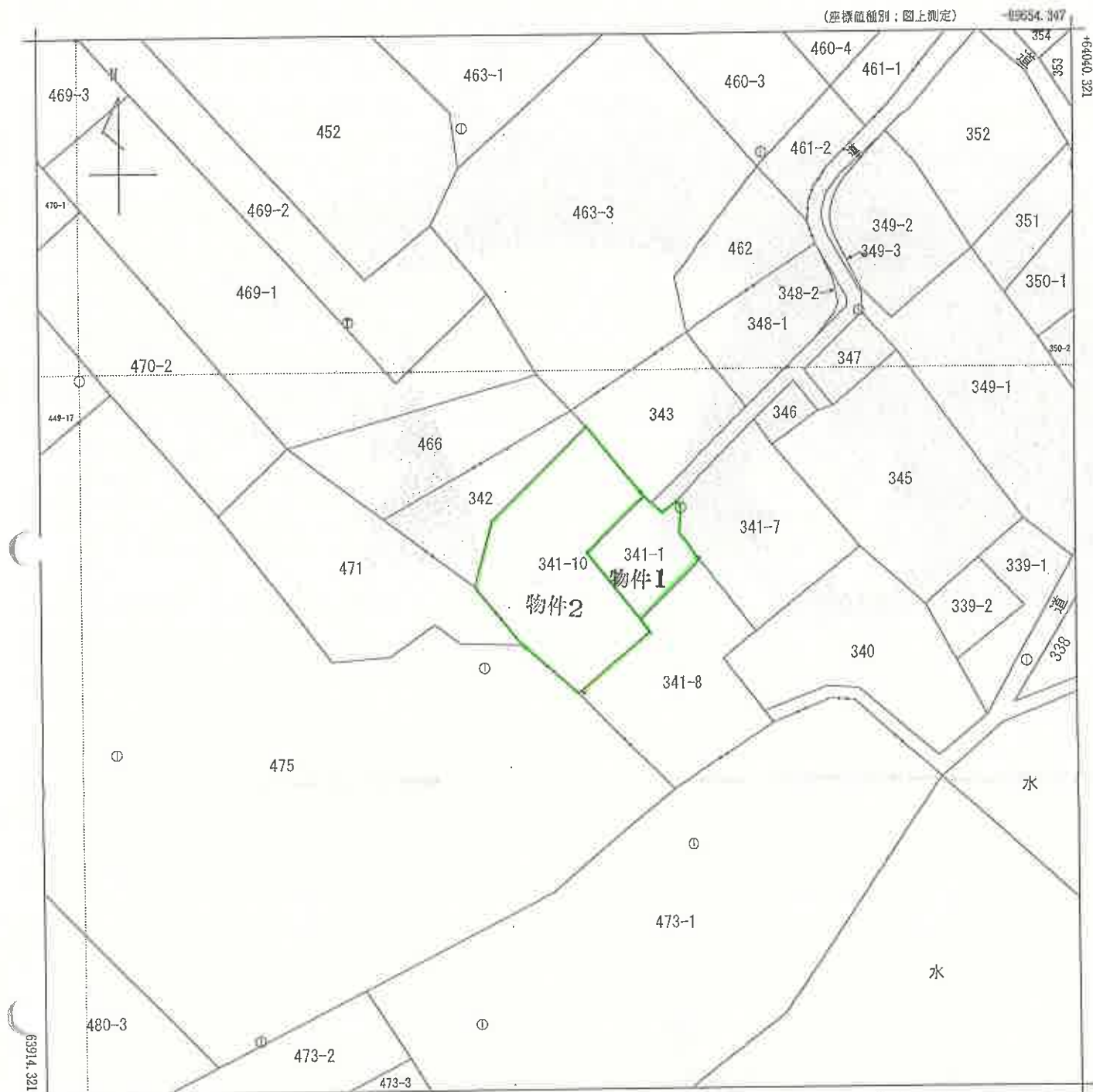
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年12月6日(金) 14:30-14:40	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件にかかる一棟の建物以外)不存在確認
令和6年12月13日(金) 13:40-13:55	東吾妻町役場	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和6年12月13日(金) 14:25-14:55	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡投函 ☒ 写真撮影
令和7年1月10日(金) 9:40-11:10	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ Cから聴取 ☒ 写真撮影
年 月 日() : - :		
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 を立ち会わせ、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1月10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

(8枚目)



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字原町

請求部	所在	吾妻郡東吾妻町大字原町字南町					地番	341番10		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成18年1月				備付年月日(原図)	平成18年7月7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11月7日

前橋地方法務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

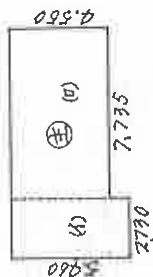
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(前橋地方方法務局中之条支庁管轄)
令和6年11月7日 前橋地方方法務局

(10枚目)

登記書

各階平面図

2309719



〈求積〉

- (イ) $2,730 \times 5,460 = 14,905,800$
(ロ) $7,735 \times 4,550 = 35,194,250$
計 30,100,050

床面積 30,100[㎡]



〈求積〉

- (イ) $0,910 \times 2,730 = 2,484,300$
(ロ) $3,600 \times 3,488 = 12,556,800$
計 15,041,100

床面積 15,041[㎡]

(単位：メートル)

建物図面

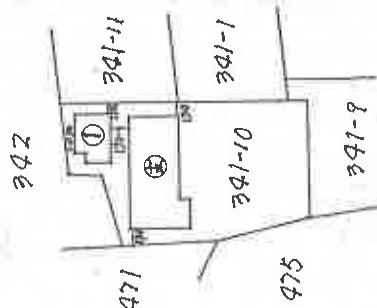
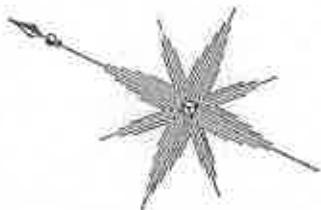
341-10

家屋番号

群馬県吾妻町大字原町341番地10

吾妻郡原町委員会

建物の所在地



作製者

土地家屋調査士

作製年月日

平成22年11月30日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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。
(前橋地方支務局中之条支局管轄)
令和6年11月7日 前橋地方支務局

(11枚目)

登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号	341-11
建物の所在	群馬県吾妻郡大田町大字原町字南町34番地134番地

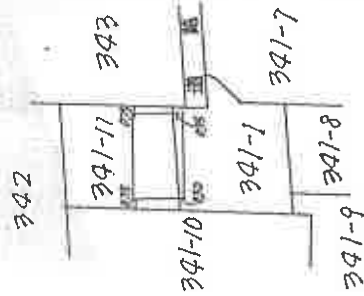
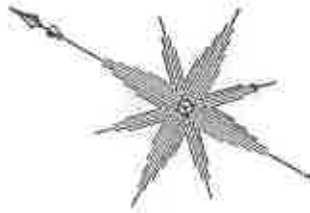
2309720



〈求積〉

$$7.735 \times 4.550 = 35.199250$$

床面積 35.19^{m²}

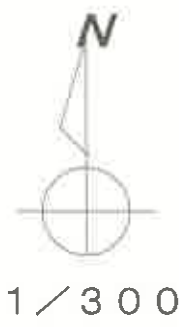


(単位一メートル)

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺
作年月日	平成2年11月30日		1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成2年12月3日



土地建物位置関係図

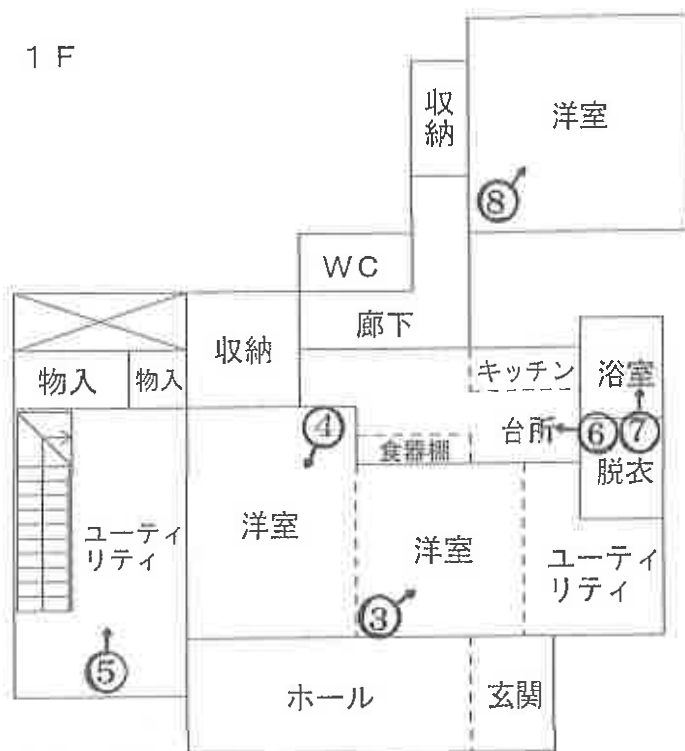


ア 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建（未登記） 物置 約53㎡
イ 木製物置 約4㎡

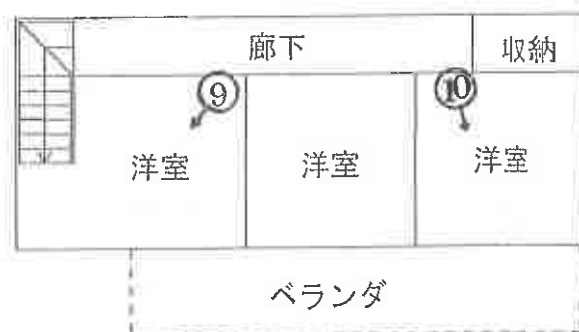
建物間取図

物件3（主）

1 F



2 F



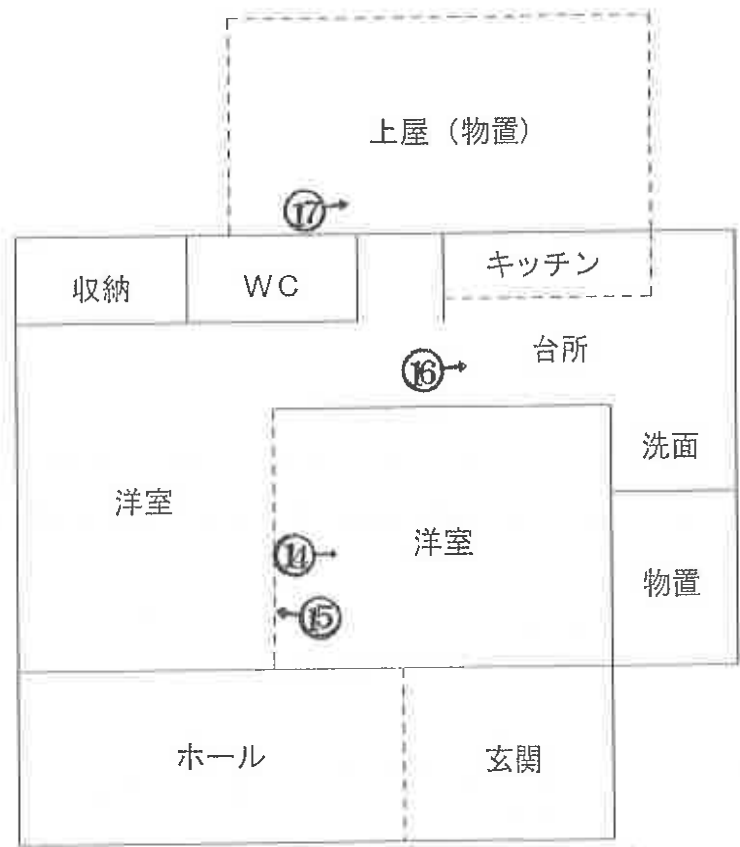
物件3・附属建物（未登記）



（13枚目）

建物間取図

物件4





①

物件 3

未登記附属建物

物件 4



②

②～⑩は物件 3 の建物



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

未登記付属建物外観



⑫

未登記付属建物内部



⑬

⑬～⑰は物件3の建物



⑭



⑮



⑩



⑪



⑫

木製物置

求 意 見 書

海老沼 宏 次 殿

令和 7年 7月 9日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 典

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3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

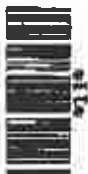
令和 7年 7月 9日

評価人

海老沼 宏次

物 件 目 録

- 1 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町
地 番 341番1
地 目 宅地
地 積 107.45平方メートル
持分2分の1
- 2 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町
地 番 341番10
地 目 宅地
地 積 372.62平方メートル
- 3 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 341番地10
家屋 番号 341番10
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 50.10平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約86平方メートル
2階 約33平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.18 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 53 平方メートル

4. 所 在 吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 341 番地 11、341 番地 1

家屋 番号 341 番 11

種 類 厩宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 35.19 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 47 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第136号
令和7年1月10日 現地調査
令和7年1月22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

海老沼 宏次

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金230,000円
物件2（土地）	金610,000円
物件3（建物）	金410,000円
物件4（建物）	金140,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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及び2の土地の内訳価格は物件3及び4の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件3及び4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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 3 4 1 番 1 宅地 107.45 平方メートル 2 分の 1	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 3 4 1 番 1 0 宅地 372.62 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 3 4 1 番地 1 0 3 4 1 番 1 0 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 50.10 平方メートル	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 約86㎡ 2 階 約33㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 15.18 平方メートル	滅失している
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	吾妻郡東吾妻町大字原町字南町 3 4 1 番地 1 1、3 4 1 番地 1 3 4 1 番 1 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 35.19 平方メートル	約47㎡
特 記 事 項			
・物件3につき、未登記附属建物あり。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約53㎡			

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及び2）

位置・交通	J R 吾妻線「群馬原町」駅 東方 約900m（道路距離）					
付近の状況	主要地方道渋川東吾妻線と吾妻川に挟まれた地域で、旧市街地から吾妻川に向かって下り傾斜地勢にある旧来からの住宅地域である。町内中心部に近接するが、道路幅員が狭くクランクもあるなど、街路条件が劣る。町内の他の住宅地と比べ優位性がなく、将来に向かってやや衰退傾向にあると思料する。					
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	非線引都市計画区域				
	用途地域	第二種住居地域				
	建ぺい率	60%				
	容積率	200%				
	防火規制	なし				
	その他の規制	特になし				
画地条件 （規模、形状等）	地積	（物件 1 及び 2 合計） 480.07㎡				
	間口・奥行	間口 約2m	奥行 約23m			
	形状	やや整形				
	接道状況	中間画地				
	その他	地勢はほぼ平坦				
接面道路	北東側が幅員2.2m程度の未舗装道路（建築基準法42条2項道路；特記事項参照）にほぼ等高に接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲	利用状況	占有者	占有権原	
	1	概ね北西側	約27.15㎡	物件 4 敷地	建物所有者	場所的利益
		その余	約80.30㎡	物件 3 敷地	建物所有者	場所的利益
	2	概ね北側	約94.16㎡	物件 4 敷地	建物所有者	法定地上権
		その余	約278.46㎡	物件 3 敷地	建物所有者	法定地上権
	物件 1 及び 2 の各土地は、それぞれ物件 3 及び 4 の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。なお、土地利用の範囲は建物の建築面積で案分して求めた。					
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き込み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、敷地内に引き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	本件土地のうち物件1は共有持分の売却であり、注意されたい。 本件土地が北東側で接する道路については、建築基準法42条2項道路である（中之条土木事務所建築係確認済み）が、町道認定については公図上の地番346ないし348-1までの様であり、本件土地が接する部分は町道認定がされていない模様である。なお、前ページにおける「接面道路」には道路は未舗装としているが、町道認定のある箇所は舗装道路である。 物件1の土地は一部セットバックを要すると思料する。 東吾妻町役場上下水道課での確認によれば、本件土地内を上水道本管が通過しているとのことである。ただし、図面上での確認では、通過している箇所は物件1の土地が中心である。 本件土地の南側近隣は土砂災害警戒区域（イエローゾーン）であるが、中之条土木事務所施設管理係での確認によれば、本件土地は同区域には掛かっていないようだとの回答を得ている。 本件土地は概ね平坦であるが、北方から西方にかけて隣接地は傾斜地勢にあり、隣接地と高低差が生じている。 本件土地には、売却対象外の下記の工作物あり。 ・木製物置（約4㎡） 本件土地においては建築業が営まれていたようであるが、現地調査における目視においては直ちに土壌汚染や地下埋設物を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、昭和50年頃の国土地理院の空中写真を参考にすると、本件土地には現存する建物が存していたものと見られるが、周辺地域を含め工場と思われるような建物の存在は認められず、周辺地域には土壌汚染を疑わせるような建物はないものと推測する。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和42年11月30日新築（登記記載） 昭和56年8月10日増築（登記記載）	
	経 過 年 数	約57年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約30年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	カラー鉄板	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	板貼り、吸音板等	
	床	フローリング等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ等 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	約86㎡	約33㎡	約119㎡
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等下位		
保守管理の状態	築57年の建物として、概ね経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者であった故人の子が本建物を住居として使用している。		
特記事項	建築確認 履歴なし		
	登記上は平家建であるが、現況は2階建となっている。そのほかにも増築が認められる。外壁などは統一感がなく、建物所有者自身で増改築を繰り返していたと見られる。		
	2階居室のドアに隙間が生じており、施工不良が疑われる。		
	内壁の破損、汚損等は散見されるが、建物全体として大きな破損、汚損等は見られず、なお利用可能な状態にあるが、新築後57年が経過し、建築確認も受けていないと見られることから、経済的価値は僅少と判断する。		
	猫 3 匹を飼育しているとの申し出がある。		
	本件建物には登記上、木造平家建の居宅（15.18㎡）の附属建物があるが、居住者の陳述では同附属建物は取り壊され、同附属建物が存していた場所に主である建物を増築して、居室を新たに設けたとしている。		
	本件建物の附属建物として下記の未登記建物がある。同建物内には建築資材や備品などが多数保管されている。居住者の陳述では、昭和60年頃に建築したとしているが、簡易な造りであり、経済的価値は僅少と判断する。 ・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（未登記） 物置 約53㎡		

建物の概況及び利用状況等（物件４）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和42年11月30日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約57年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約30年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	カラー鉄板	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	杉板貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り、吸音板等	
	床	フローリング等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ等 特になし	
床面積（現況）	1 階		
	約47㎡		
現況用途等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	築57年の建物として、概ね良好に維持されている。		
建物の利用状況等	建物所有者であった故人の子が本建物を住居として使用している。		
特記事項	建築確認 履歴なし		
	本件建物の南東側に増築が認められ、居住者の陳述では20年くらい前としている。なお、北西の物置部分は外気分断性の観点から建物の一部とは認められず、上屋と判断した。		
	犬1匹を飼育していたとの申し出がある。		
	内部及び外部ともに大きな破損、汚損等は見られず、なお利用可能な状態にあるが、新築後57年が経過し、建築確認も受けていないと見られることから、経済的価値は僅少と判断する。		

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及び2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	12,500	0.78	物件3 敷地	約80.30	0.90	1 / 2	≒ 350,000
	12,500	0.78	物件4 敷地	約27.15	0.90	1 / 2	≒ 120,000
2	12,500	0.80	物件3 敷地	約278.46	0.50	－ / －	≒ 1,390,000
	12,500	0.80	物件4 敷地	約94.16	0.50	－ / －	≒ 470,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	東吾妻（県）－3
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 11,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & \times & 12,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が－10%劣ると判断した。

イ 個 別 格 差 : 物件1 ▲22% 規模大、間口狭小、形状、セットバック等
物件2 ▲20% 規模大、間口狭小、形状等

※規模大、間口狭小、形状は物件1及び2の双方に影響を与える減価要因として扱った。

ウ 地 積 : 登記数量を基に配分した数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建物の配置状態を考慮し、物件1については建付減価率を－10%と判定し、物件2については建付減価率を－50%と判定した。

(2) 建物価格（物件3及び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並びに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	符号	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
3	主	－	約119	－	10,000
	1	－	約53	－	0
	計				10,000
4	主	－	約47	－	10,000

※建物の価格については、専ら観察減価を考慮し、上記の通り査定した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権価格

番号	範囲	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	物件3敷地	350,000	0.10	場所的利益	≒ 40,000
	物件4敷地	120,000	0.10	場所的利益	≒ 10,000
2	物件3敷地	1,390,000	0.45	法定地上権	≒ 630,000
	物件4敷地	470,000	0.45	法定地上権	≒ 210,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1に係る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。物件2に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	470,000	-50,000	—	0.9	0.6	—	≒ 230,000
2	1,860,000	-840,000	—	1.0	0.6	—	≒ 610,000
3	10,000	+670,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 410,000
4	10,000	+220,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 140,000
一括価格(合計)							1,390,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 物件1につき、共有持分のみの売却による市場性減退を考慮した。

オ 競売市場修正率 : 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。

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【 東吾妻（県）－3 】

所 在 ； 吾妻郡東吾妻町大字岩井字松木 1 0 1 5 番 3
価 格 ； 11,300 円/㎡
位 置 ； J R 吾妻線「群馬原町」駅の東方約2,500m
価 格 時 点 ； 令和6年7月1日
地 積 ； 503 ㎡
供給処理施設 ； 水道
接 面 街 路 ； 北4.2m町道
用 途 指 定 等 ； 非線引都市計画区域（建ぺい率70%、容積率400%）
地 域 の 概 要 ； 農地の中に農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

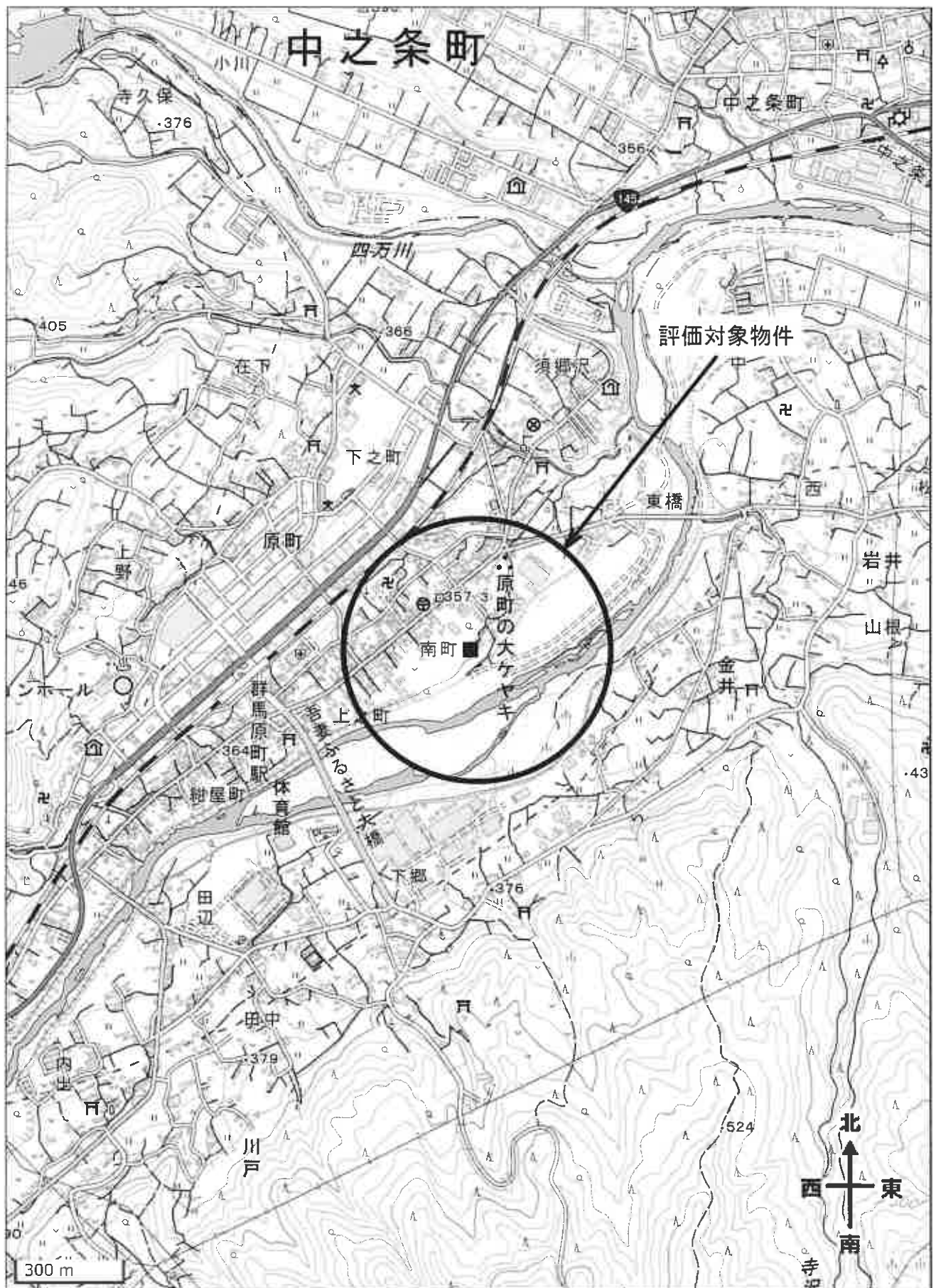
第7 附属資料の表示

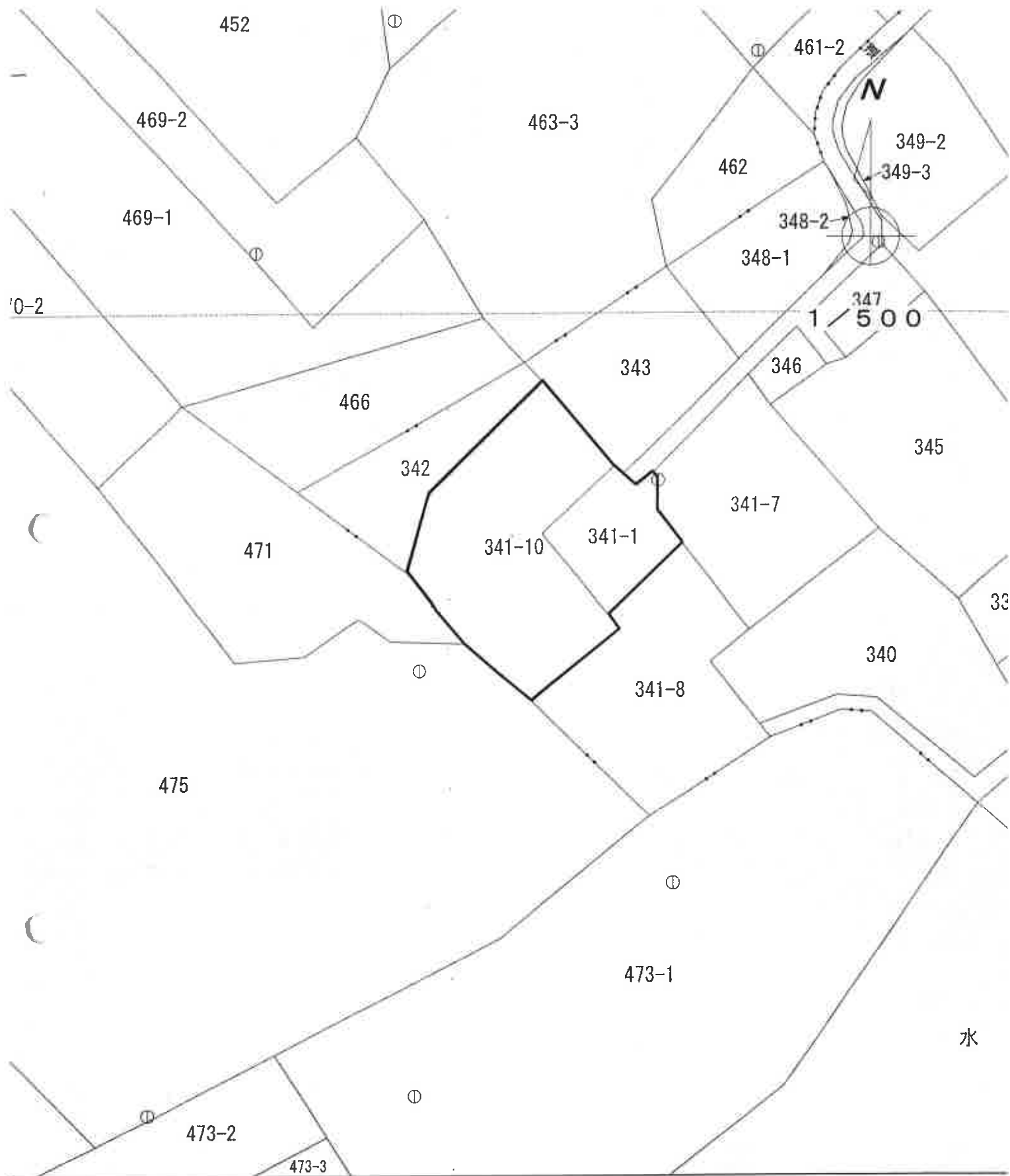
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図





(座標値種別：図上測定)

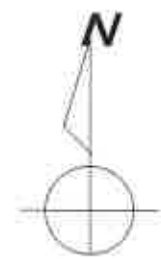
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字
--------	----

吾妻郡東吾妻町大字原町字南町

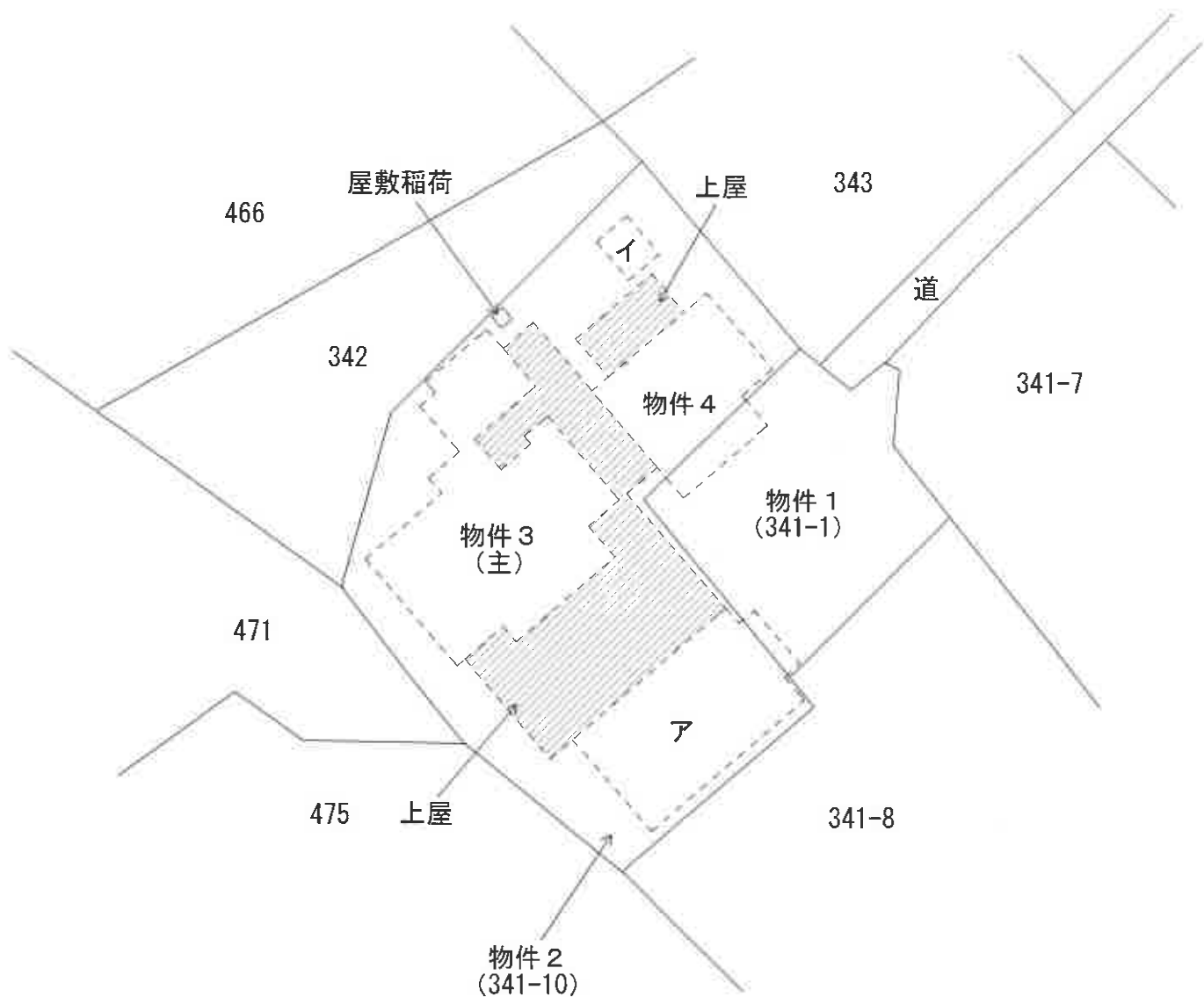
地 番 341番10

令和6年（ケ）第136号



1/300

土地建物位置関係図

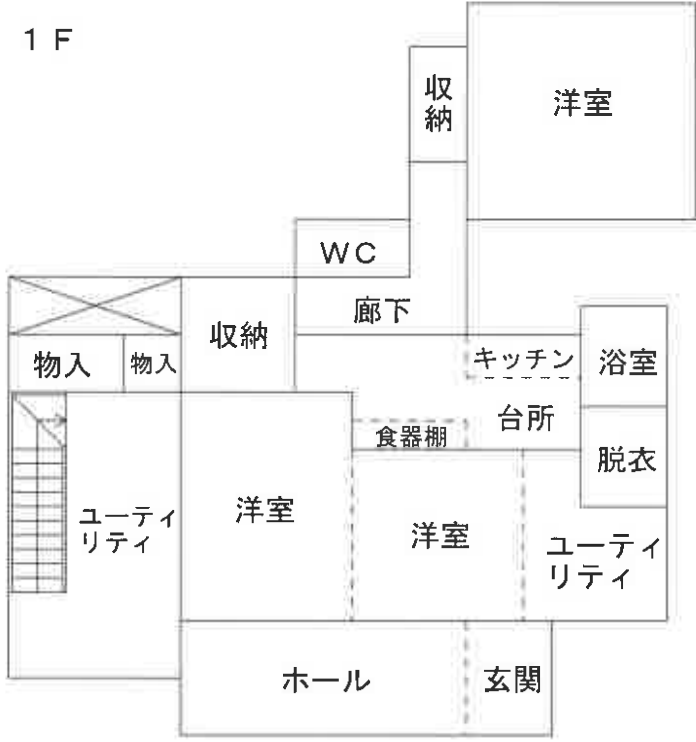


ア 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（未登記） 物置 約53㎡
イ 木製物置 約4㎡

建物間取図

物件3（主）

1 F



2 F



物件3・附属建物（未登記）



建物間取図

物件4

