

令和7年（ケ）第11号

注 意 書

頭書事件において、差押債権者から民事執行法63条2項1号の買受申出及びそれに相当する保証の提供があります。

そのため、購入される方は、買受可能価格以上の買受申出をしても、差押債権者の申出額以上の買受申出をしなければ、最高価買受申出人とはなりません。

購入される方は、差押債権者の申出額以上の買受申出をする必要がありますので、入札の際はご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17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 8年 1月13日から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月27日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月17日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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17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	180,000 144,000 400,000		36,000 (法63Ⅱ①申出額)	12,970	1,852
				</	

物 件 目 録

1 所 在 吾妻郡草津町大字草津字前原 895 番地 38、89
5 番地 16、895 番地 36、895 番地 69

家屋 番号 895 番 38

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 199.29 平方メートル

(現況)

所 在 吾妻郡草津町大字草津字前原 895 番地 38、89
6 番地 16、896 番地 36、895 番地 69

物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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】

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】

株式会社川村興業が占有している。同社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

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 吾妻郡草津町大字草津字前原 895番地38、895番地16、895番地36、895番地69

家屋 番号 895番38

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 199.29平方メートル

(現況)

所 在 吾妻郡草津町大字草津字前原 895番地38、896番地16、896番地36、895番地69

令和7年(ケ)第11号
令和7年3月19日受理
令和7年5月14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 吾妻郡草津町大字草津字前原 895番地38、895番地16、895番地36、895番地69

家屋 番号 895番38

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 199.29平方メートル

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 8 9 5 番地 3 8（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倉庫として使用占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 本件建物の登記上の所在地の地番は「895番38、895番16、895番36及び895番69」となっているが、2筆については表示が間違っており、正しくは「895番38、896番16、896番36及び895番69」となる。 ☒ 本件建物の敷地は公道に接面していない。本件建物の隣地上に公道から本件建物への通行権が発生するかどうかは不明である。 ☒ 本件建物内には占有者の動産以外に、所有者が残置している多数の動産がある。
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 （目的外土地）	「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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社川村興業	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫 □	
■関係人(■B(占有者会社代表者))の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和6年春頃	
最初の	契約日	令和6年春頃	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 ■その他の者(債権者A)	
当事者	借主	■占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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	
■貸主である債権者Aは本件建物の所有者ではないことから上記使用貸借は他人物使用貸借となる。賃貸借の場合は他人物賃貸借が成立するが、使用貸借は賃貸借と違って無償契約であるから(民法559条参照)、他人物使用貸借は成立しない。よって上記占有者の占有権原は無権原となる。			

(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)

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
1	所 在	吾妻郡草津町大字草津字前原
	地 番	8 9 5 番 3 8
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 1 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	吾妻郡草津町大字草津字前原
	地 番	8 9 5 番 6 9
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 0 3 平方メートル (☒ 土地建物位置関係図の点線部分範囲)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社川村興業)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	吾妻郡草津町大字草津字前原
	地 番	8 9 6 番 1 6
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野
	地 積	1 1 5 平方メートル (☒ 土地建物位置関係図の点線部分範囲)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	☒ 建物図面・各階平面図上は「8 9 5 - 1 6」となっているが、「8 9 6 - 1 6」が正しい。
4	所 在	吾妻郡草津町大字草津字前原
	地 番	8 9 6 番 3 6
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野
	地 積	1 2 7 平方メートル (☒ 土地建物位置関係図の点線部分範囲)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社川村興業)
	そ の 他 の 事 項	☒ 建物図面・各階平面図上は「8 9 5 - 3 6」となっているが、「8 9 6 - 3 6」が正しい。

(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)

(目的外土地用〈複数2〉)

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■B (件外土地所有者会社代表者) の陳述/C (件外土地所有者) の回答書の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
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 ■本件建物の担保設定時である平成7年10月当時の上記件外土地1～4の各所有者は本件建物所有者と同一ではないことから、本件建物のために上記件外土地1～4に法定地上権は成立しない。 ■本件建物については敷地利用権原が不明であることから、件外土地所有者らと敷地利用権の設定が必要となるが、本件建物の敷地の大部分を占める前記件外土地1の所有者Cは、本件建物の買受人に対して、賃貸もしくは売却を考えているとのことである。		

(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 (件外土地所有者)	(以下は令和7年5月12日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 私は件外土地(地番895番38)の所有者です。 2 上記土地を本件建物所有者に貸しているかどうかは知りません。 3 本件建物が競売で売却された場合には、買受人に対して賃貸する考え(売却も含む)はあります。 4 上記土地について当時の資料等を確認しましたが、不明な点が多く、当時の状況を知る父が数年前に他界しましたので、聞き取り等ができない状況です。
☒ B (占有者兼件外土地所有者会社代表者)	1 本件建物については債権者のAから無償で借りています。建物内には株式会社後藤組の動産類がたくさん残っています。 2 本件建物の敷地である件外土地を所有していますが、敷地利用権についてはわかりません。 3 この建物周辺の土地の大部分は株式会社後藤組が使っていましたが、現在は当社が使っています。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件物件の状況

土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 本件建物についての調査経過等

(1) 本件建物所有者の登記上の名称は株式会社後藤組となっているが、商号変更や本店所在地の移転等を経て、現在の所有者の名称は「株式会社小江戸観光」（本件所在地は太田市）となっている。

(2) 所有者会社宛に本件建物への立入調査予告の書面を送付したところ、本件建物の存在を知らなかったとの電話での反応があった。

なお、草津町役場発行の公課証明書によれば、所有者欄は株式会社後藤組のままとなっている

(3) 4月9日に現地調査を実施したところ、本件建物の近くで占有者の株式会社川村興業の社員が作業をしていたことから、同人からの連絡で会社代表者が現地に来てくれた。

本件建物内には占有者会社の表示がある車両が何台かあったことから、会社代表者の陳述等を総合考慮して3枚目記載のとおり上記会社の占有を認定した。

3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件建物の敷地である4枚目記載の件外土地1～4の土地上には本件建物以外の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24日(月) 16:15 - 16:25	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 ☒ 件外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24日(月) -	執行官室	☒ 草津町役場宛に間取図を郵送で交付申請(なし) ☒ 草津町役場宛に地番図を郵送で交付申請(4月4日着) ☒ (切手110円×2枚使用)
令和7年3月24日(月) -	執行官室	☒ 所有者会社宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年4月7日(月) -	執行官室	☒ 前橋地方法務局中之条支局宛に閉鎖登記簿を郵送請求 ☒ (切手110円×2枚使用、4月11日着) ☐
令和7年4月9日(水) 13:32 - 14:12	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☒ 占有者兼外土地所有者会社代表者Bから聴取 ☐
令和7年4月11日(金) 16:35 - 16:42	前橋地方法務局	☒ 占有者会社の履歴事項全部証明書交付申請 ☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☐
令和7年4月17日(木) 9:50 - 10:17	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 ☐ ☐
令和7年4月23日(水) -	執行官室	☒ 件外土地所有者Cへ照会書発送(5月12日回答書着) ☒ (切手110円×2枚使用) ☐
令和7年4月24日(木) 9:12 - 9:28	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地上の建物図面交付申請 ☒ 公図交付申請
(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 を立ち合わせ、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4月17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)

登記年月日：平成3年3月25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7年2月21日 前橋地方方法務局中之条支局

(10枚目)

登記簿

A3をA4に縮小コピー

縮小番号：5-2

各階平面図

家屋番号 895番 38

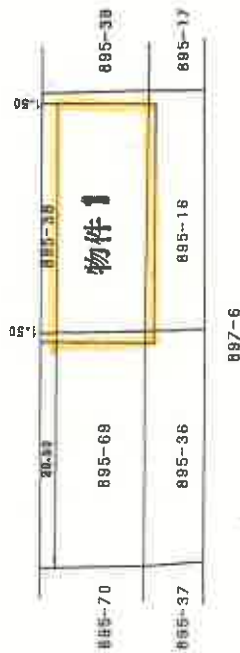
建物の所在

西妻郡草津町大字青津字苗原895番地38、895番地39、895番地69

2602861



求積表
21.80 x 9.10 = 199.2900
床面積 199.29 m²



作製者 土地家屋調査士

作製日 平成3年3月23日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

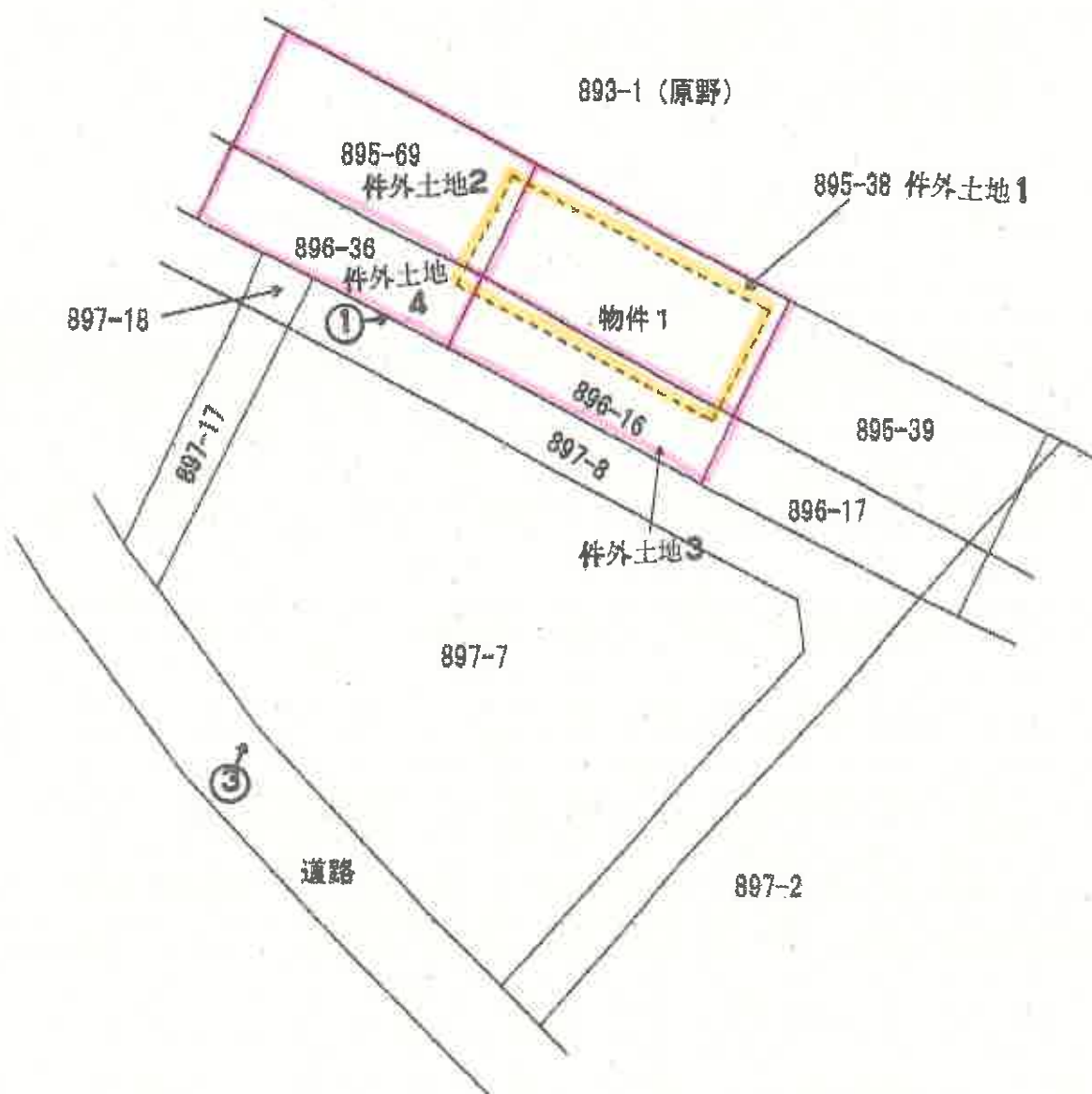
平成 参年参月参五日

令和7年(ケ)第11号



1/500

土地建物位置関係図



←○ 写真撮影位置・方向

令和7年（ㄱ）第11号

建物間取図





① 外観



②倉庫



本件建物

隣地（地番 8 9 7
番 7）

③道路

令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 4 月 17 日 現地調査
令和 7 年 5 月 15 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

価 格	
物件1（建物）	金180,000円

- ① 物件1の建物価格は、物件1の建物のための土地利用権等価格を加算した価格である。

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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	吾妻郡草津町大字草津字前原 8 9 5 番地 3 8、8 9 5 番地 1 6、8 9 5 番地 3 6、8 9 5 番地 6 9 8 9 5 番 3 8 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 199.29 平方メートル	吾妻郡草津町大字草津字前原 8 9 5 番地 3 8、8 9 6 番地 1 6、8 9 6 番地 3 6、8 9 5 番地 6 9
特 記 事 項			
件外土地あり。 1. 吾妻郡草津町大字草津字前原 8 9 5 番 3 8 登記地目「山林」、現況「宅地」 地積215㎡ 所有者 C 2. 吾妻郡草津町大字草津字前原 8 9 5 番 6 9 登記地目「山林」、現況「宅地」 地積203㎡ 所有者 株式会社川村興業 3. 吾妻郡草津町大字草津字前原 8 9 6 番 1 6 登記地目「原野」、現況「宅地」 地積115㎡ 所有者 C 4. 吾妻郡草津町大字草津字前原 8 9 6 番 3 6 登記地目「原野」、現況「宅地」 地積127㎡ 所有者 株式会社川村興業			

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（件外土地）

位置・交通	J R 吾妻線「長野原草津口」駅 北西方 約13,000m（道路距離）	
付近の状況	国道292号線背後に存し、草津温泉街の入口とも言える「道の駅 草津運動茶屋公園」の東側近隣に位置する。周辺地域は古くからの店舗併用住宅や共同住宅、戸建住宅などが散在する程度で、建物の集積度はあまり高くない。そのため商業性は低く、今後も住宅や事業所などが混在した状態が続いていくものと予測する。	
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 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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし 観光地区（特別用途地域）
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	730.06㎡ 東西 約43m ※特記事項参照 南北 約15m 長方形 無道路地 ほぼ平坦
接面道路	接面道路なし	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	件外土地は物件1の建物敷地として利用されているが、占有権原は不明である。占有者等その他事項は現況調査報告書を参照されたい。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。北側隣接地は傾斜地勢にある原野となっている。	
供給処理施設	水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし （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、通常のコスト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	・間口に相当する画地の東西距離は、件外土地全体の東西距離を公図等で計測したものであり、本件建物が占有している部分（土地）の東西距離ではない。 ・隣接する他の土地と一体的に利用されており、筆ごとの境界は不明瞭である。 ・上水道は南西方の町道沿いに本管が敷設されているが、本件建物への引き込みはない。 ・現地調査において、直ちに土壌汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらないが、事業用に使われているため、専門機関による調査を受けなければ、土壌汚染の有無は不明である。 ・マッピングぐんまによれば、件外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1）

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	平成2年10月31日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約35年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約25年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造	
	屋 根	カラー鉄板	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	構造アラワシ	
	天 井	構造アラワシ	
	床	コンクリート	
	設 備 そ の 他	照明 特になし	
床面積（現況）	1 階		
	199.29㎡		
現況用途等	現 況 用 途	倉庫	
	間 取 り	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	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	第三者たる法人が本件建物を倉庫として使用し、占有している。なお、占有権原は無権原とみられる。		
特記事項	建築確認 履歴なし		
	最大天井高は、レーザー計測によれば5.3m程度である。		
	本件建物は間仕切りがなく、全部を倉庫として利用している。		
	小規模な外壁の破損が散見されるほか、窓ガラスも一部破損している。		
	室内には、建築資材や備品等が保管されている。		
	占有者及び占有権原については、現況調査報告書記載の通り。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建物価格（物件1）

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
1	主	80,000	199.29	0.015	≒ 240,000

ウ 現価率

番号	符号	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
1	主	経済的耐用年数	25年	0.015	(1 - 0%)	0.015
		経過年数	35年			
		残価率	5%			

(2) 物件1の土地（件外土地）

件外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1の敷地	16,500	0.30	730.06	1.00	≒ 3,610,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	群馬草津 - 2
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 17,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/103 & \times & 100/105 & \times & 16,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位

◇ 地域格差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+5%優ると判断した。

イ 個別格差 : ▲ 70% 規模大、無道路地等

ウ 地積 : 登記数量を採用

エ 建付減価補正 : 建物が建っていることに利用価値があるため、建付減価は不要と判断した

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	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の敷地	3,610,000	0.05	場所的利益	≒ 180,000

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5%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	240,000	+180,000	1.0	0.7	0.6	1.0	≒ 180,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 明確な土地利用権のない建物のみの売却の市場性減退を上記の通り査定した

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

公示価格 【 群馬草津 - 2 】

所 在 : 吾妻郡草津町大字草津字谷地向丙 2 3 5 番 4 1
価 格 : 17,900 円/㎡
位 置 : JR 吾妻線「長野原草津口」駅の北西方約14,000m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 241 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東6.3m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・1 中専（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

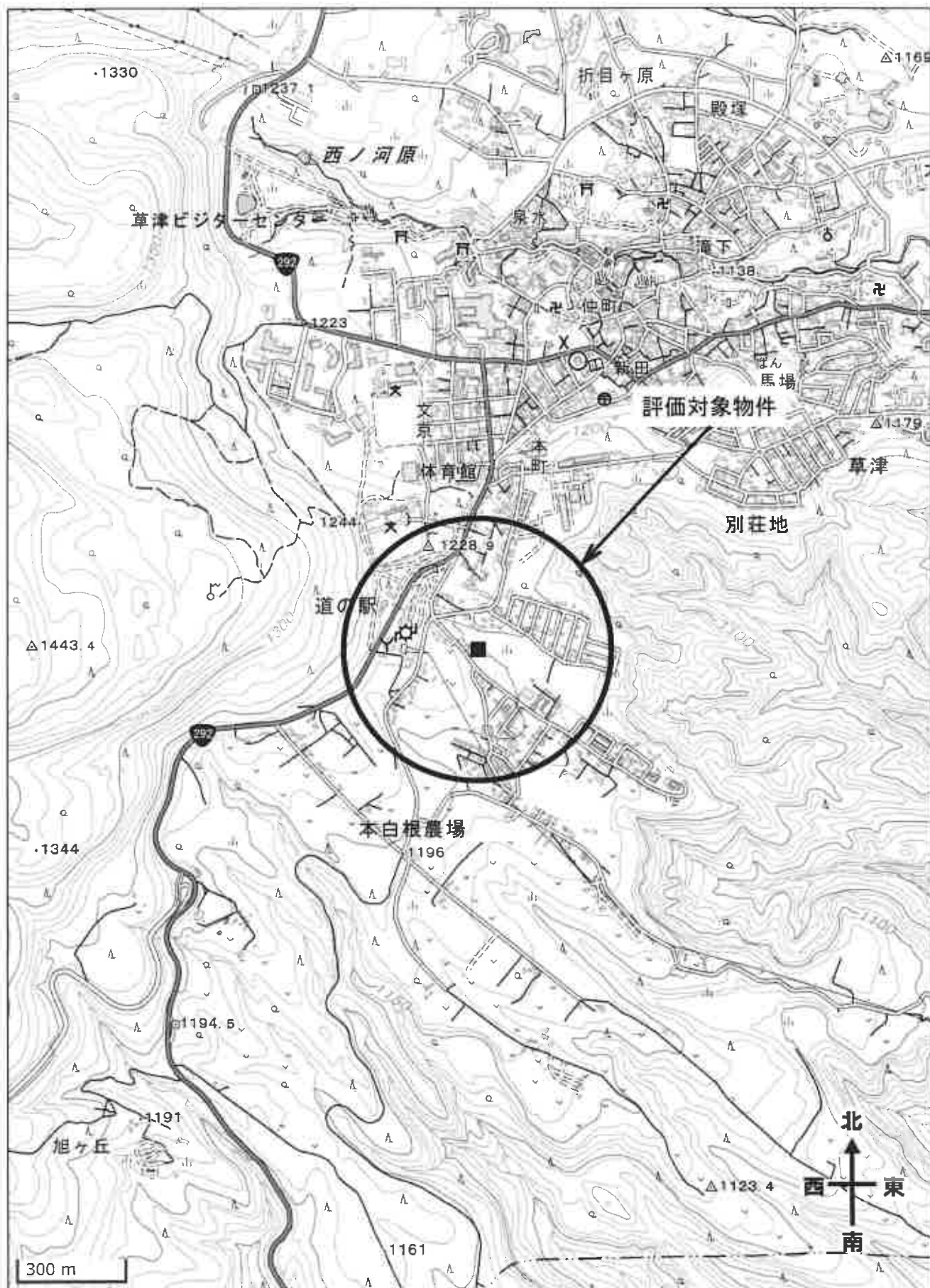
第7 附属資料の表示

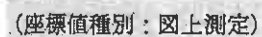
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

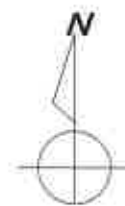




地番区域見出

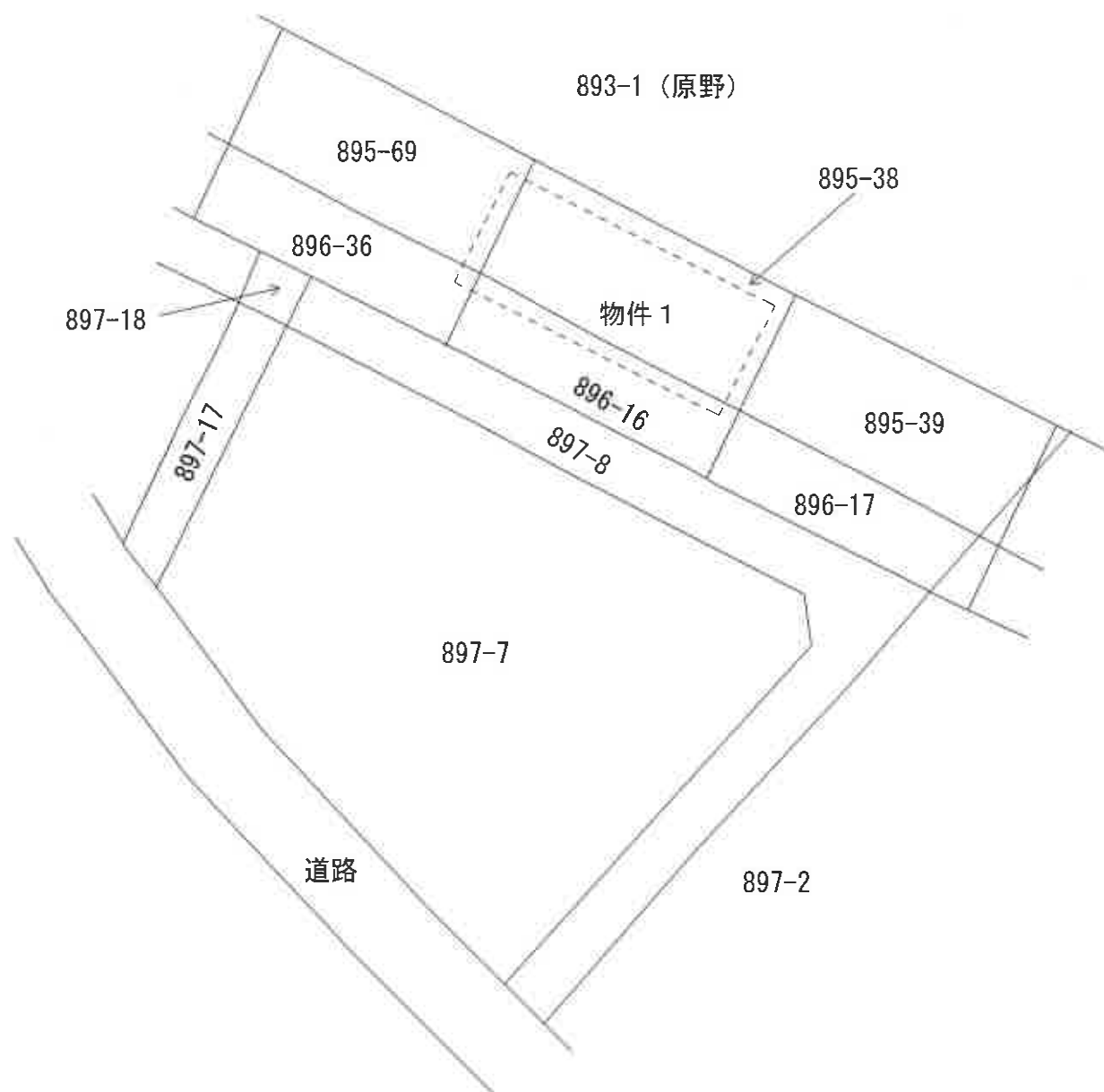
大字草

令和7年（ケ）第11号



土地建物位置関係図

1/500



令和7年（ケ）第11号

建物間取図

