

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 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 8年 4月14日から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 4月28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 8年 5月19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 8年 5月 1日 午前10時00分から 令和 8年 5月 1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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8☆	4,980,000 3,984,000	一括	996,000	103,052	0
1	700,000				
2	1,240,000				
3	380,000				
4	1,840,000				
5	500,000				
6	160,000				
7	50,000				
8	110,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地55

家屋 番号 696番55の1

種 類 居宅

構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.97平方メートル
2階 78.68平方メートル

(現況)

所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番336

床 面 積 1階 約120平方メートル
2階 78.68平方メートル

2 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地55

家屋 番号 696番55の2

種 類 作業所 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 250.50平方メートル
2階 149.05平方メートル

(現況)

所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番336

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造ビニール板・スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	228.67 平方メートル
	2 階	42.53 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫
構 造	木造板葺平家建
床 面 積	約 40 平方メートル

3	所 在	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀
	地 番	696 番 146
	地 目	山林
	地 積	382 平方メートル

(現況)

地 目	宅地
-----	----

4	所 在	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀
	地 番	696 番 336
	地 目	宅地
	地 積	2585.37 平方メートル

☆5	所 在	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀
	地 番	696 番 340
	地 目	畑
	地 積	921 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地146、
696番地336

家屋 番号 696番146の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 74.94平方メートル

7 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地146、
696番地336

家屋 番号 696番146の2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

8 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地336、
696番地146

家屋 番号 696番336

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.06平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 5～8】

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 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地55

家屋 番号 696番55の1

種 類 居宅

構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建

床 面 積 1階 117.97平方メートル
2階 78.68平方メートル

(現況)

所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番336

床 面 積 1階 約120平方メートル
2階 78.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地55

家屋 番号 696番55の2

種 類 作業所 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 250.50平方メートル
2階 149.05平方メートル

(現況)

所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番336

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造ビニール板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 228.67平方メートル

2階 42.53平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 約40平方メートル

所有者 A

3 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀

地 番 696番146

地 目 山林

地 積 382平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

4 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀

地 番 696番336

地 目 宅地

地 積 2585.37平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀

地 番 696番340

地 目 畑

地 積 921平方メートル

所有者 A

6 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地146、
696番地336

家屋 番号 696番146の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 ・ 74.94平方メートル

所有者 A

7 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地146、
696番地336

家屋 番号 696番146の2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

所有者 A

8 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地336、
696番地146



物 件 目 録

家屋 番号 696番336

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.06平方メートル

所有者 A



回答書(農地等の現況に係わる調査結果)

前橋地方裁判所民事部
裁判所書記官 殿

令和 7 年 8 月 6 日

令和 7 年 7 月 30 日 付け照会書をもって(当農業委員会に)照会のあつた件 (事件番号
令和 7 年 (ケ) 第 45 号)につき、下記のとおり調査結果を回答します。

1	現地調査日	平成・ <u>令和</u> 7 年 8 月 6 日						
2	土地の表示 と 現況地目	所 在	地番	登記簿 地 目	面積 (㎡)	土 地 所 有 者		
						氏 名	住 所	
		吾妻郡大田原町 大字大桑字唐堀	696番 340	畑	721			
3	転用許可等 の有無 と その内容	有	許可年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名、住所		
			年 月 日	農地法 条				
		☒	該当する欄 に○印	○	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。			
4	県からの 指示事項	該当する欄 に○印			許可を得る必要がない案件である。			
					原状回復命令を行わない。			
					近く原状回復命令を行う。			
5	地上権、永小作権、質 権、使用貸借による権 利、賃借権、その他の使 用及び収益を目的とす る権利に関する許可に 関する事項	☒	有	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所及び氏名	
				年 月 日				
6	その他参考事項	都市計画法関係				農振法関係		その他
		線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内		農 振
		市街化 区域	市街化 調整区域	用途 地域	用 途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	地域外
7	買受適格証明書の要否	要						

記載上の注意

- (1) 2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは、4欄の記入は行わない。
- (2) 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名、住所」の欄の記入は、権利の設定、移転に係わる許可等の案件については権利の取得者とする。
- (3) 4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状況に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- (4) 6の欄は、当該箇所○を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

令和 7 年(ケ)第 45 号
令和 7 年 7 月 30 日受理
令和 7 年 9 月 19 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696 番地 55

家屋 番号 696 番 55 の 1

種 類 居宅

構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 117.97 平方メートル
2 階 78.68 平方メートル

所有者 A

2 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696 番地 55

家屋 番号 696 番 55 の 2

種 類 作業所 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 250.50 平方メートル
2 階 149.05 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造ビニール板・スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 228.67 平方メートル
2 階 42.53 平方メートル

所有者 A

3 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀

地 番 696 番 146

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 382平方メートル

所有者 B

4 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀

地 番 696番336

地 目 宅地

地 積 2585.37平方メートル

所有者 A

5 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀

地 番 696番340

地 目 畑

地 積 921平方メートル

所有者 A

6 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地146、
696番地336

家屋 番号 696番146の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 74.94平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

7 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地146、
696番地336

家屋 番号 696番146の2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

所有者 A

8 所 在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地336、
696番地146

家屋 番号 696番336

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.06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	群馬県吾妻郡長野原町大字応桑696番地336（住居表示未実施）	
土地	物件 4	
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 建物配置図のとおり ☐	
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	☒ 物件4上に下記建物の外に物件2の建物が存在する。	
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約120平方メートル 2階 78.68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 上記の者が居宅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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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
（4枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県吾妻郡長野原町大字応桑696番地336（住居表示未実施）		
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 建物配置図のとおり ☐		
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	☒ 物件 4 上に下記建物の外に物件 1 の建物が存在する。		
建物	物件 2		
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 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造板葺平家建 床面積：約 40 平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が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		
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
（5 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県吾妻郡長野原町大字応桑696番地146 外（住居表示未実施）			
土地	物件3、4			
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 建物配置図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 物件4土地所有者A ☐ 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。物件3の占有権原は使用借権である。 ☐ 「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3及び4上に下記建物の外に物件7、物件8の建物が存在する。			
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			
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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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
（6枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県吾妻郡長野原町大字応桑696番地146 外（住居表示未実施）		
土地	物件3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 建物配置図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 物件4土地所有者A ☐ 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。物件3の占有権原は使用借権である。 ☐ 「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3及び4上に下記建物の外に物件6、物件8の建物が存在する。		
建物	物件7		
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 上記の者が空き家として使用している ☐ 「占有者及び有権原」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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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
（7枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県吾妻郡長野原町大字応桑696番地146 外（住居表示未実施）		
土地	物件3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☒ 建物配置図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 物件4土地所有者A ☐ 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。物件3の占有権原は使用借権である。 ☐ 「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3及び4上に下記建物の外に物件6、物件7の建物が存在する。		
建物	物件8		
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		
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
（8枚目）

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県吾妻郡長野原町大字応桑696番340（住居表示未実施）
土 地	物件 5
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件 5 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 建物配置図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☒ 上記の者が雑草が繁茂した畑として使用し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年（ ）第 号 〔 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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
(9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 (所有者 A の妻)	(令和 7 年 8 月 2 5 日に聴取した。) 1 私は A の妻です。A は以前は物件 1 に住んでいましたが、現在は施設に入っています。 2 物件 1 には私が住んでいます。物件 2、6、7 及び 8 は、現在使用していません。 3 私が所有している物件 3 上に、A 所有の物件 6、7、8 が建っていますが、夫婦ですので土地の賃料は貰っていません。 4 物件 6 の鍵は探したのですが、見つかりません。間取りは、間取図のとおりです。 5 物件 5 は畑ですが、雑草が生い茂っています。

執行官の意見

- 1 物件4上に物件1、2、6、7、8以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件3上に物件6、7、8以外に登録された建物は存在しない。
- 3 物件5上に登録された建物は存在しない。
- 4 物件3乃至5は公道に面している。
- 5 物件4は、地番696番55から昭和63年10月25日に分筆された。前橋地方法務局で、前記1乃至3について調査したところ、物件4が分筆された後に、地番696番55上に建物が登記された。
- 6 長野原町農業委員会の回答書（農地等の現況に係わる調査結果）によると、物件5は登記簿、現況ともに農地であり、買受適格証明書が必要である。
- 7 物件6には鍵がなかったので立ち入れなかったが、Bの陳述と外から透明のガラス窓越しに室内を見て、間取図を作成した。

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8月5日 (火) 10:30-10:40	■長野原町役場	■間取図交付申請
令和7年8月5日 (火) 11:00-11:10	■物件所在地	■基礎調査
令和7年8月25日 (月) 13:50-16:00	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年9月18日 (木) 13:30-13:40	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請

(特記事項)

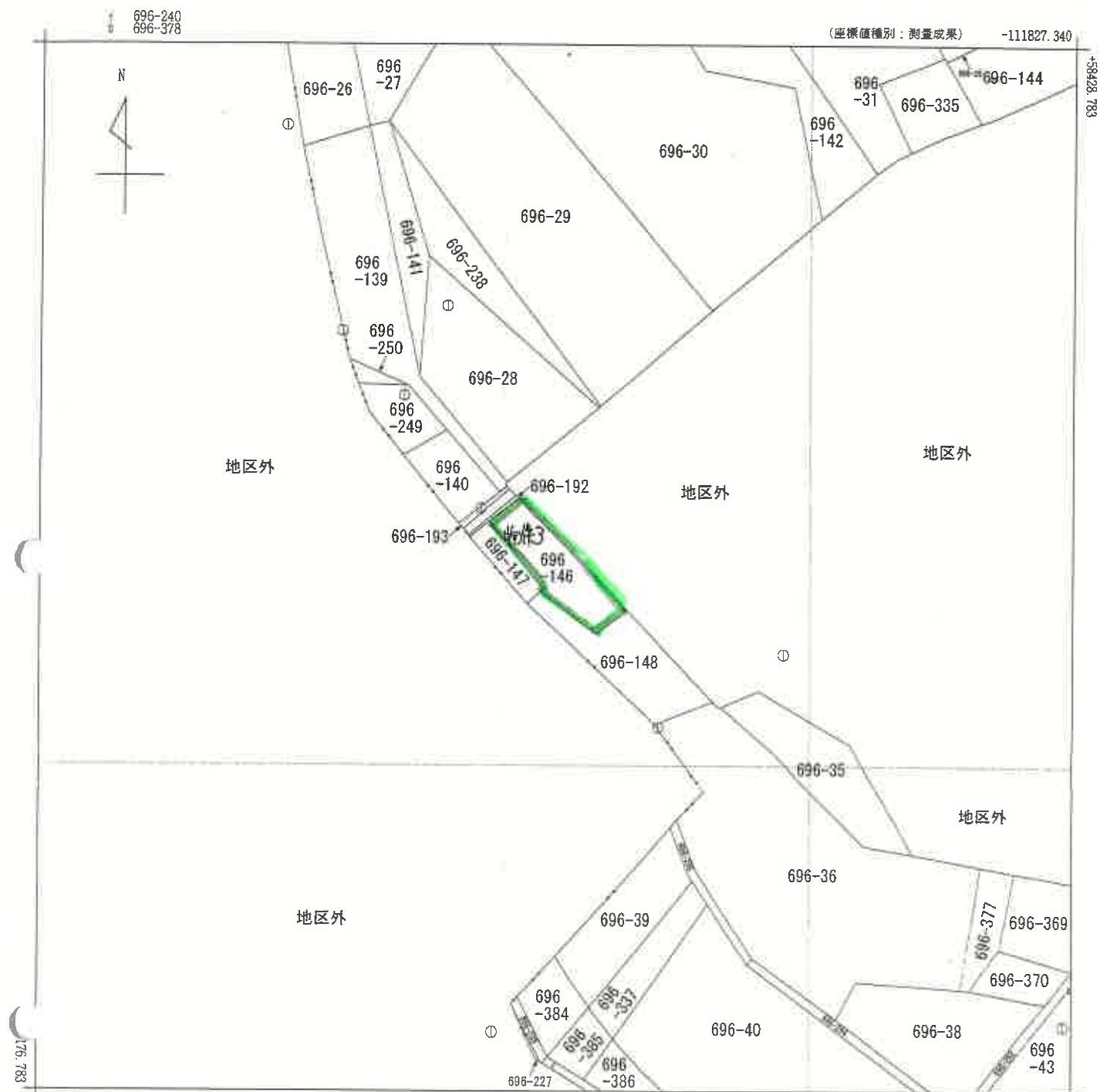
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で無施錠だったので、立会人 を立ち合わせ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8月25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
(12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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A3をA4に縮小コピー

請求部		所在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀				地番 696番146	
出縮	力尺 1/1000	精度区分 乙一	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54年2月			備付年月日(原図)	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7年5月8日

前橋地方法務局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

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。

(13枚目)



A3をA4に縮小コピー

請 求 部 分	所 在	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀				地 番	696番336			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和54年2月15日		補 事 記 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7年5月8日

前橋地方務局

請求番号：19-2

登記官

(1/1)

(14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。

(前橋地方務局中之条支局管轄)

令和7年5月8日

前橋地方務局

登記官

(15枚目)

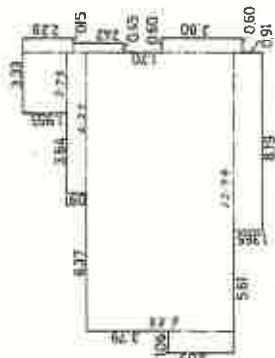
建築物図面

家屋番号 696番55の1

建築物の所在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地55

各階平面図

2500104



1 階

2.73 × 1.955 = 5.33715 /
6.37 × 0.91 = 5.79670 /
12.74 × 6.88 = 87.65120 /
1.06 × 3.09 = 3.27540 /
8.19 × 1.365 = 11.17935 /
3.80 × 0.60 = 2.28000 /
2.42 × 0.45 = 1.08900 /
2.28 × 0.60 = 1.36800 /
117.97680

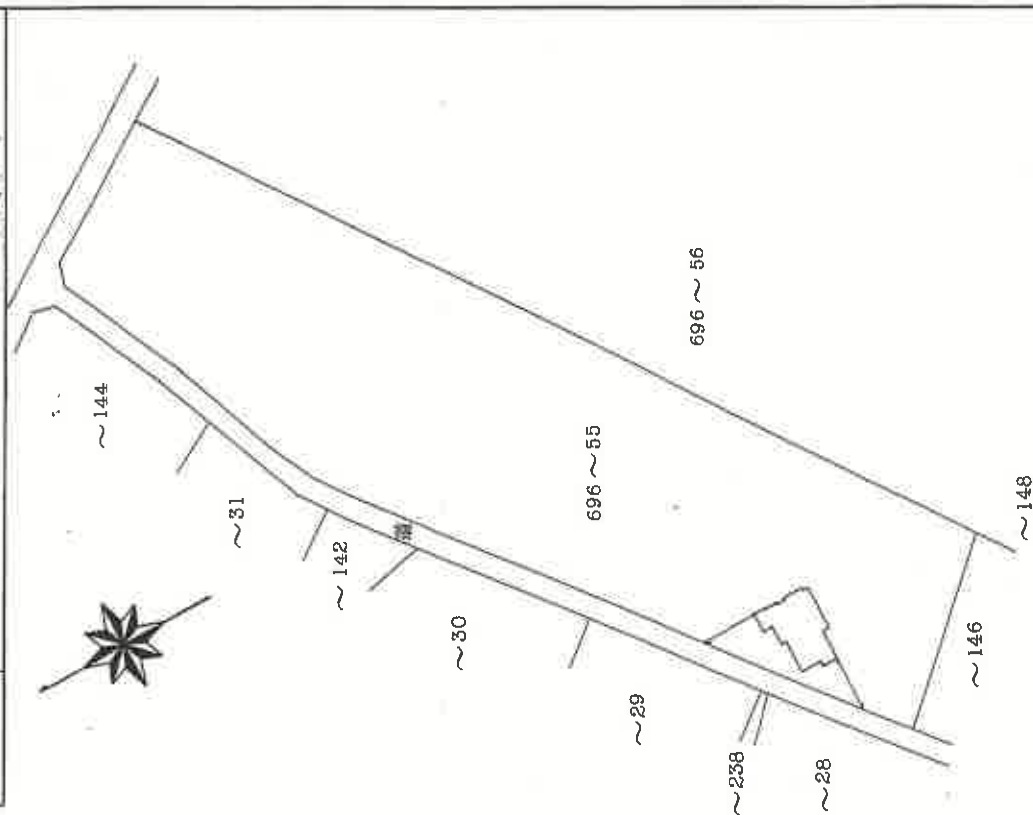
1 階床面積 117.97 m²



2 階

12.74 × 5.76 = 73.3524 /
2.12 × 1.06 = 2.2472 /
2.73 × 1.12 = 3.0576 /
78.6572

2 階床面積 78.68 m²



作製者 年月日

昭和 61 年 5 月 28 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(群馬土地家屋調査士会用紙)

昭和六拾壹年六月拾日

登記年月日：昭和61年6月10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局管轄)

令和7年5月8日

前橋地方方法務局

登記官

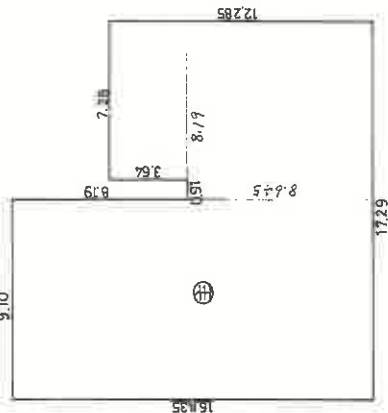
(16枚目)

請求番号：20-2

(1/2)

各階平面図

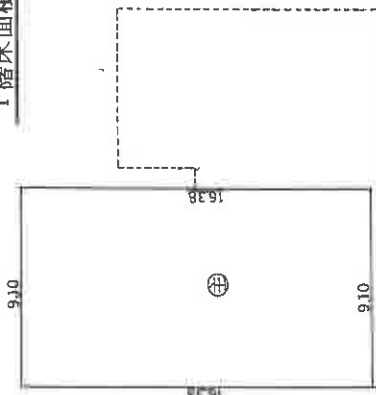
2506105



1階

$$\begin{aligned} 9.10 \times 16.835 &= 153.1935 \\ 7.28 \times 3.64 &= 26.4992 \\ 8.19 \times 8.645 &= 70.80255 \\ &250.50025 \end{aligned}$$

1階床面積 250.50 m²



2階

$$\begin{aligned} 9.10 \times 16.38 &= 149.0580 \\ &149.05 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階床面積 149.05 m²

作製者

作年 月 日 昭和61年5月28日

縮尺

1/250

申請人

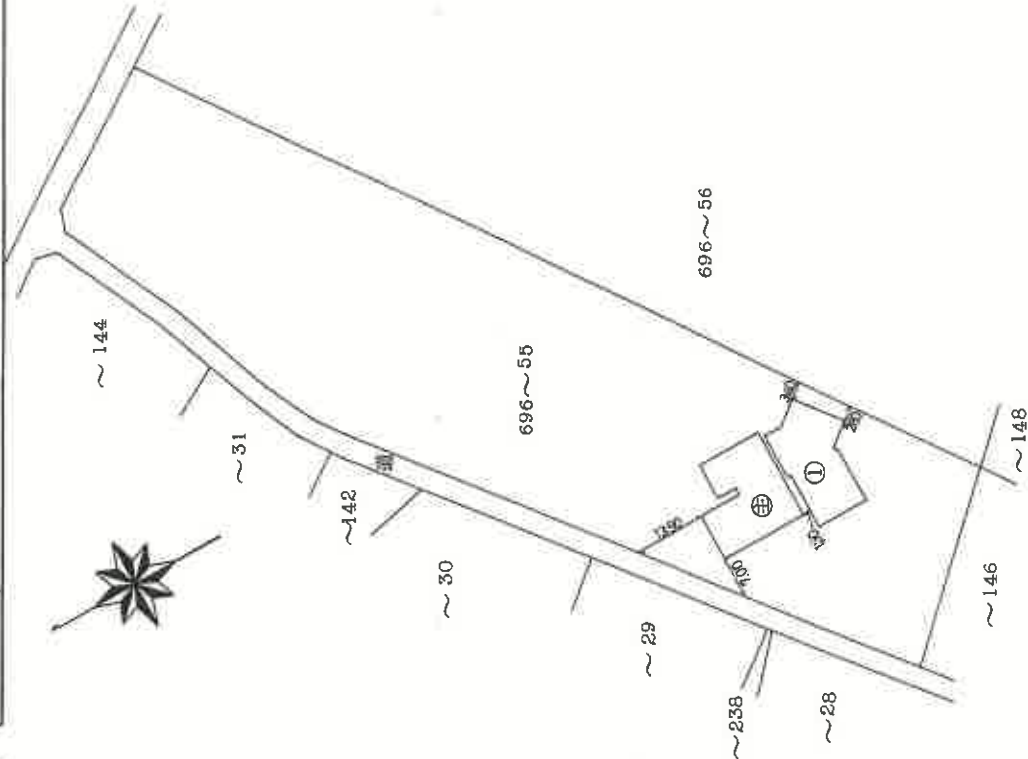
縮尺 1/1000

(群馬土地家屋調査士会用紙)

建物図面 1/2

家屋番号 696番55の2

建物の所在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地55



昭和六拾一年六月拾日

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。
(前機地方務局中之条支庁管轄)
令和7年5月8日 前機地方務局

登記官

(17枚目)

請求番号：20-2

(2/2)

A3をA4に縮小コピー

建物図面 各階平面図 2/2

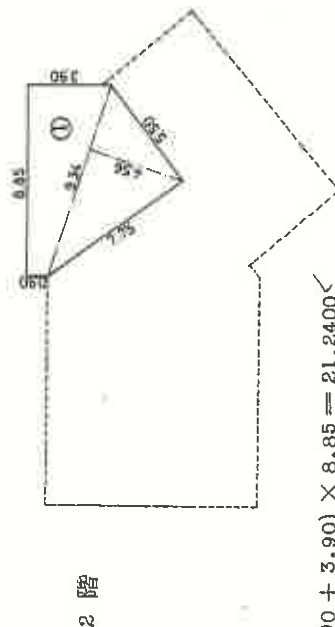
昭和六拾一年六月十日

家屋番号	496番55の2
建物の所在	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀696番地55

2500106



$$\begin{aligned} 10.50 \times 10.00 &= 105.000 \\ \frac{1}{2} (10.90 + 3.50) \times 8.85 &= 63.720 \\ 10.90 \times 5.50 &= 59.950 \\ \hline &228.670 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} \frac{1}{2} (0.90 + 3.90) \times 8.85 &= 21.2400 \\ \frac{1}{2} \times 9.37 \times 4.56 &= 21.2952 \\ \hline &42.5352 \end{aligned}$$

① 2階床面積 42.53 m²

作製者	作製年月日
	昭和61年5月28日

尺	1/250
---	-------

申請人	
-----	--

縮尺	1/250
----	-------

(群馬土地家屋調査士会紙)

登記年月日：平成5年6月28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局有縫)

令和7年5月8日

前橋地方方法務局

登記官

(18枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号 696番146㉿

建物の所在 吾妻郡長野原町大字赤桑字唐畑 696番地146、同番地336

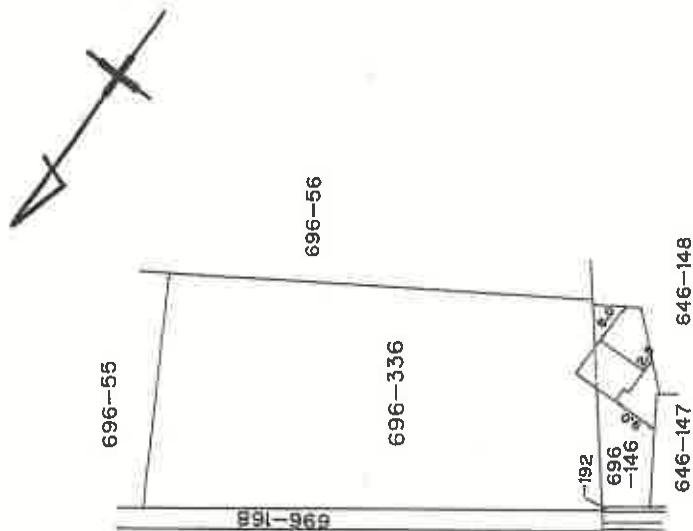
各階平面図

2500108



求積表

5.005 X 0.910	4.554550
7.735 X 9.100	70.388500
合計	74.943050
床面積	74.94 ㎡



H 5 . 6 . 28

作製者

作製年月日

平成 5 年 5 月 28 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

A3をA4に縮小コピー

(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。
(前橋地方務局中之条支局管轄)
令和7年5月8日 前橋地方務局

登記官

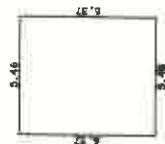
(19枚目)

建築物各階平面図

家屋番号	696番146の2
建築物の所在	吾妻郡長野原町大字八幡桑字唐堀 696番地146・同番地336

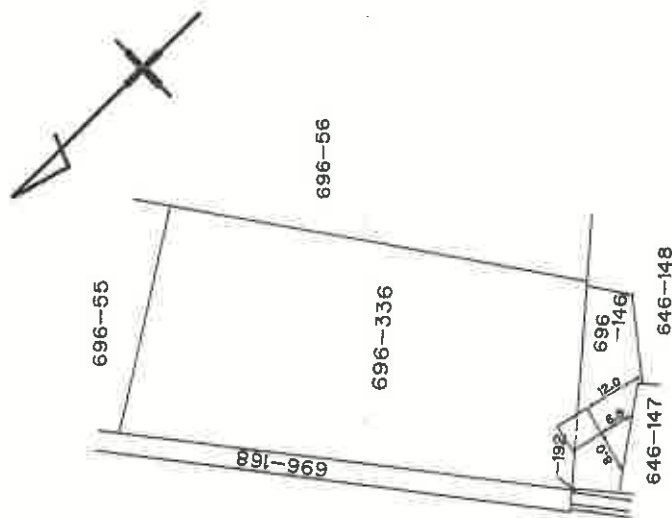
各階平面図

2500109



求積表

6.37×5.46	$=$	34.7802
床面積		34.78 m ²



H 5 . 6 . 28

作製者 ¹	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
作製年月日 平成 5 年 5 月 28 日	1/250	1/1000		

A3をA4に縮小コピー

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7年5月8日 前橋地方支務局

登記官

(20枚目)

各階平面図

2500113



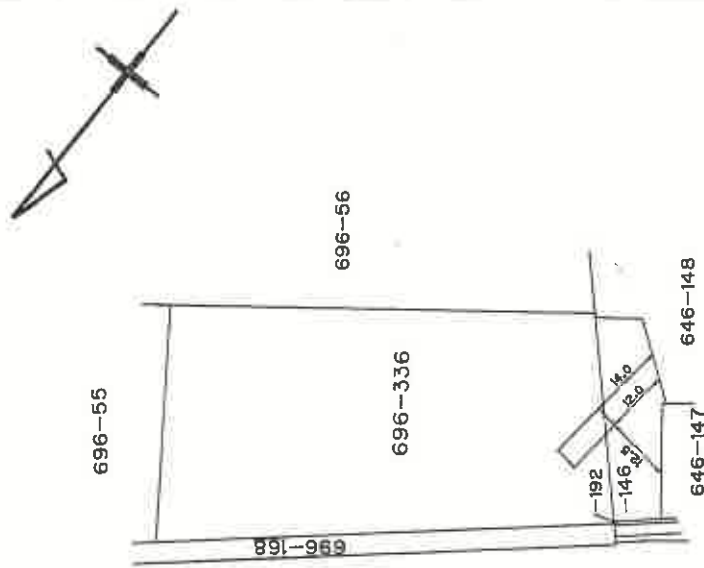
求積表

10.80 X 4.45	=	48.0600
床面積		48.06 m ²

建物図面

家屋番号 696番336

建物の所在 吾妻郡長野原町大字応桑字唐畑 696番地336.同番地146



作製者

作年月日

平成 5 年 5 月 28 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

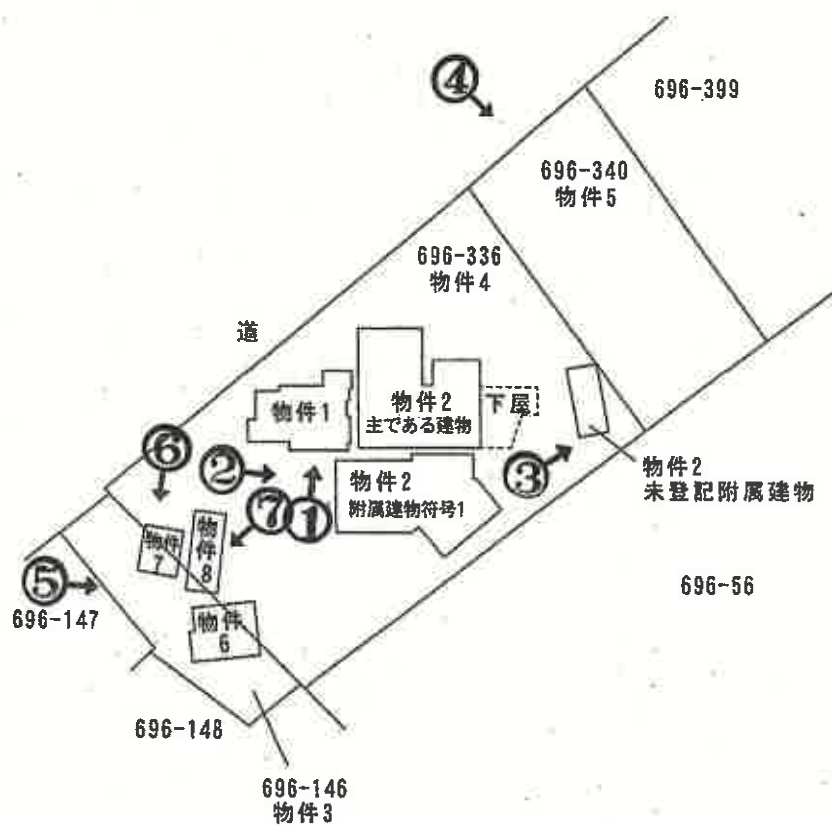
1/1000

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

1/5.6.28

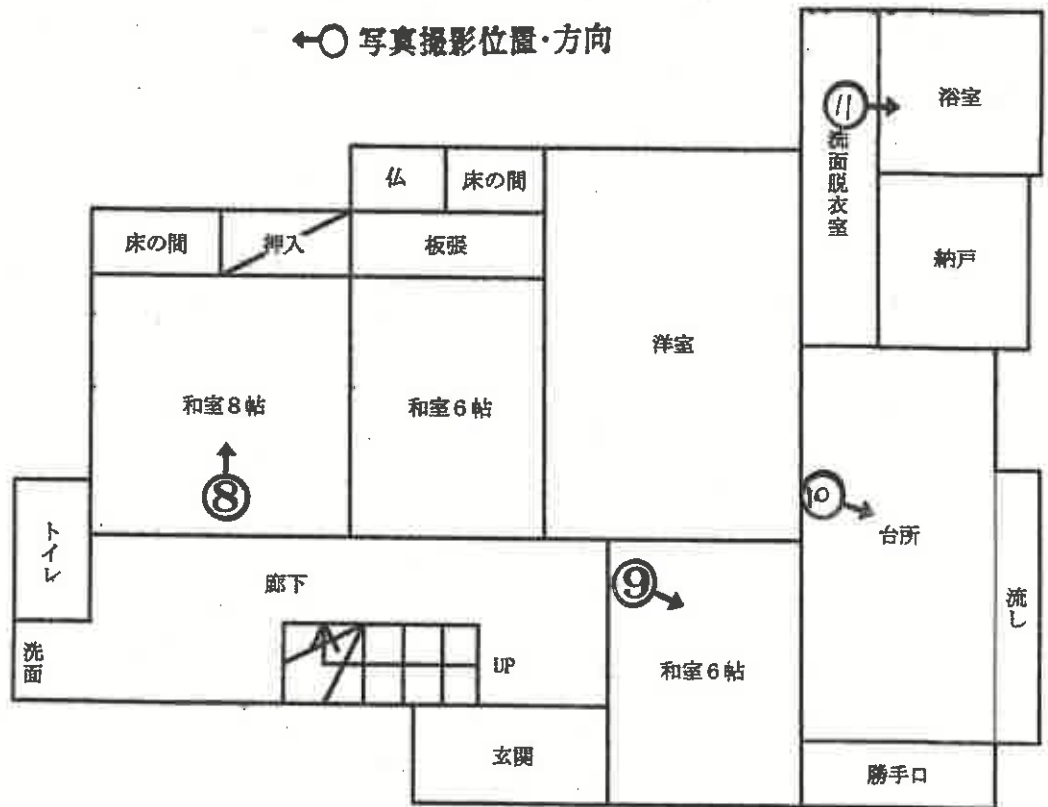
←○ 写真撮影位置・方向



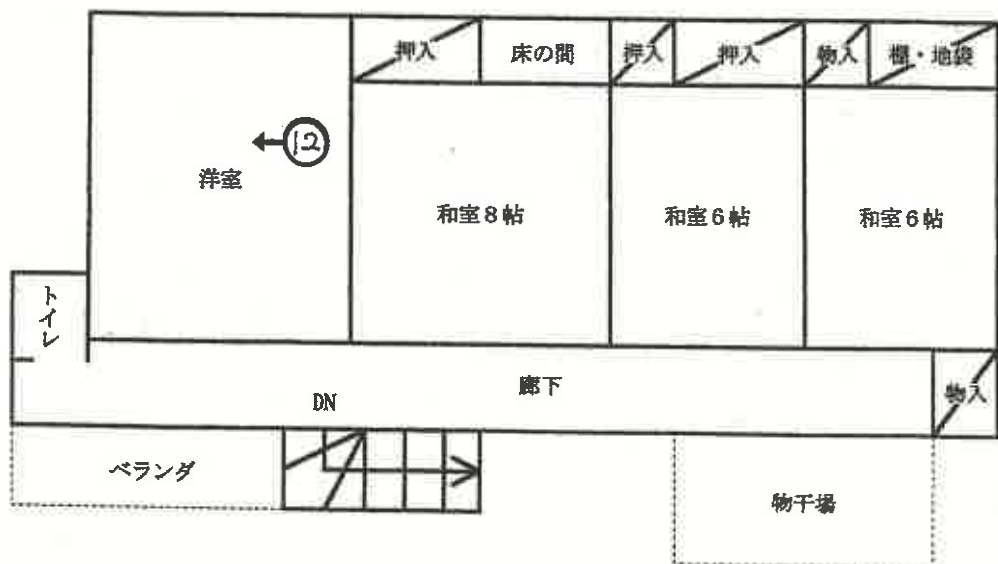
物件 1



←○ 写真撮影位置・方向



1 階



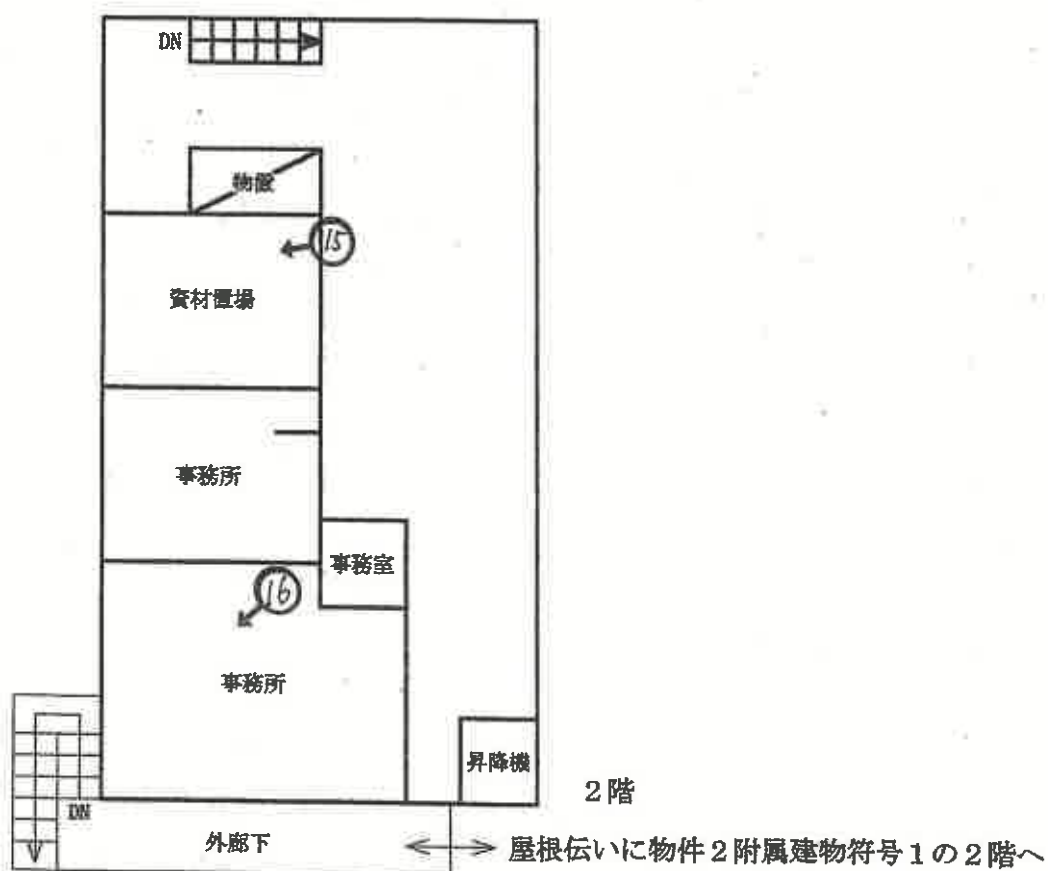
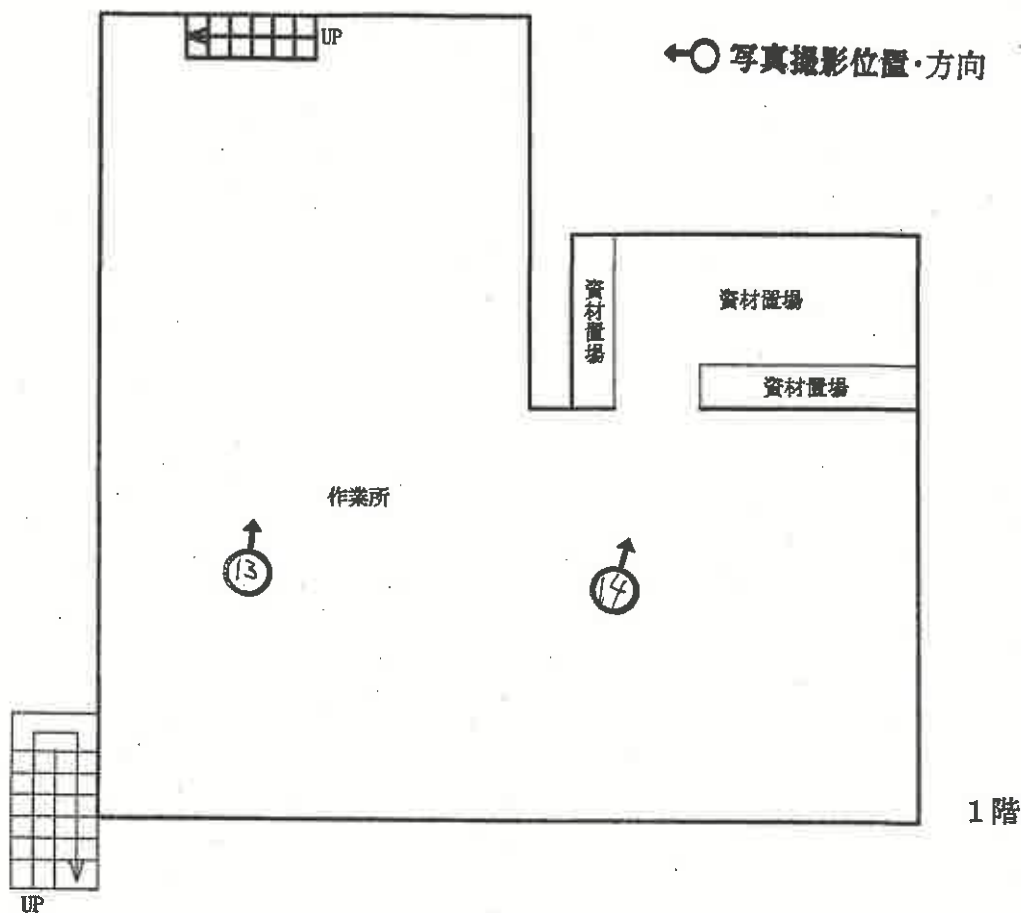
2 階

間取図

物件 2
主である建物

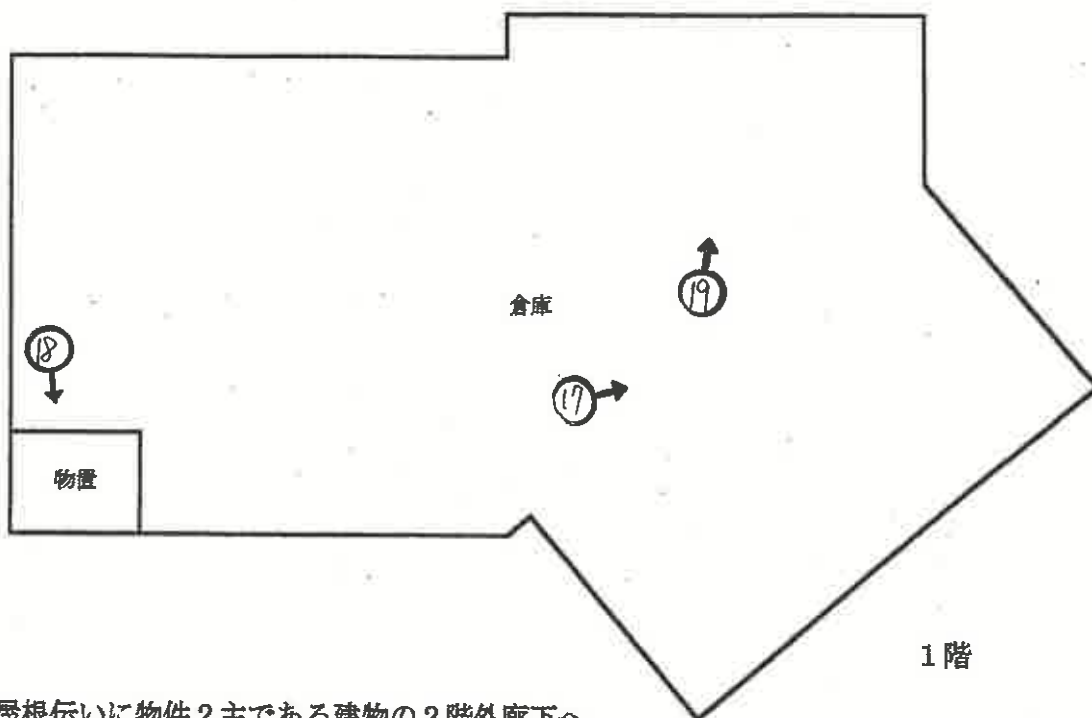


←○写真撮影位置・方向

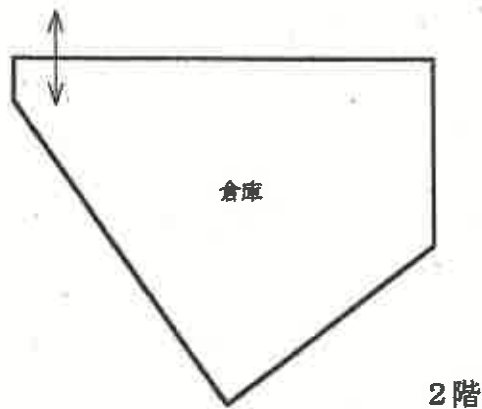


間取図

物件 2
附属建物 符号 1



屋根伝いに物件 2 主である建物の 2 階外廊下へ

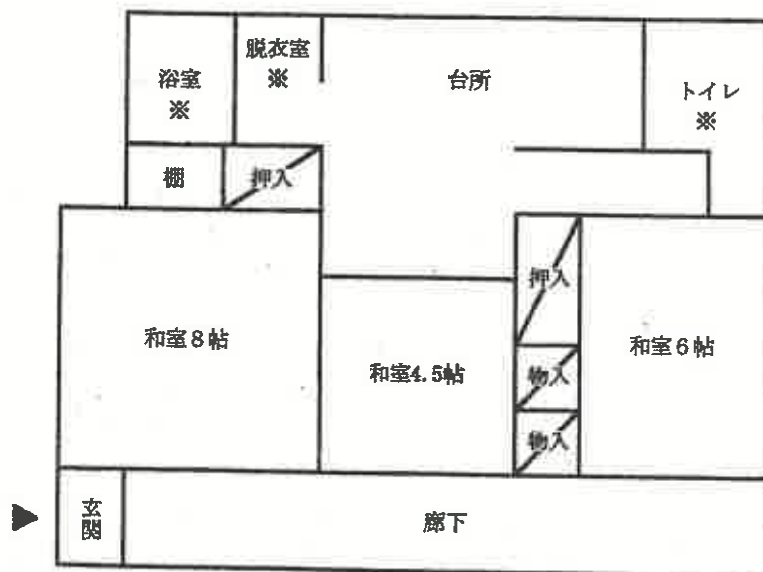


物件 2
未登記附属建物



間取図

物件 6

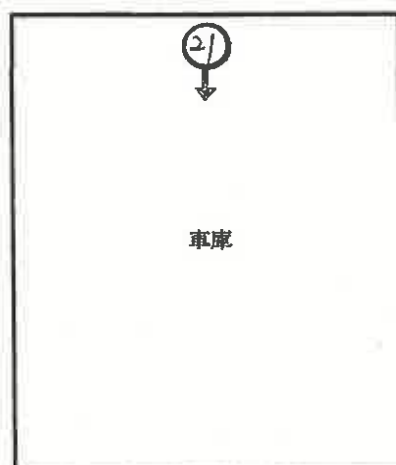


※トイレ・浴室・脱衣室については陳述を基に推定。
 その余については窓の外からの外部観察による。

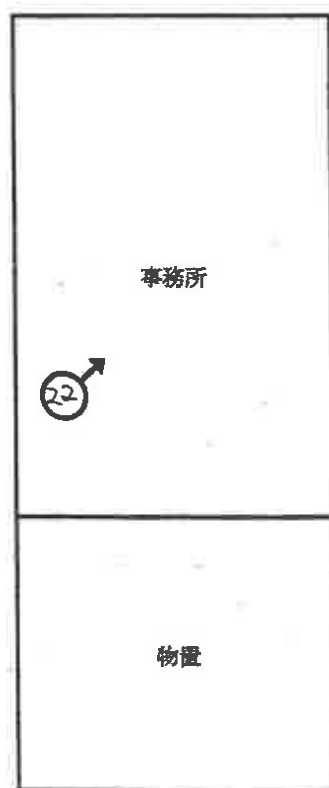
間取図

写真撮影位置・方向

物件 7



物件 8





1



2



3



4

5



6







9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22

武鑑評 第 1000 号
令和7年（ケ）第45号
令和7年8月25日 現地調査
令和7年10月8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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 700,000円
物件2（建物）	金 1,240,000円
物件3（土地）	金 380,000円
物件4（土地）	金 1,840,000円
物件5（土地）	金 500,000円
物件6（建物）	金 160,000円
物件7（建物）	金 50,000円
物件8（建物）	金 110,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至8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3・4の内訳価格は物件1・2・6・7・8の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1・2・6・7・8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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地55 696番55の1 居宅 木・コンクリートブロック造 瓦葺2階建 1階 117.97平方メートル 2階 78.68平方メートル	床面積 1階 約120平方メートル 2階 78.68平方メートル その他の項目同左（特記事項参照）
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地55 696番55の2 作業所 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 250.50平方メートル 2階 149.05平方メートル 1 倉庫 鉄骨造ビニール板・スレート葺 2階建 1階 228.67平方メートル 2階 42.53平方メートル	(主である建物) 構造 木・鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 (未登記附属建物) 種類 倉庫 構造 木造板葺平家建 床面積 約40平方メートル その他の項目同左（特記事項参照）
3	所 在 地 番 地 目 地 積	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番146 山林 382平方メートル	地目 宅地 その他の項目同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番336 宅地 2585.37平方メートル	同左

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在 地 番 地 目 地 積	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番340 畑 921平方メートル	同左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地146、696番地336 696番146の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 74.94平方メートル	同左
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地146、696番地336 696番146の2 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 34.78平方メートル	同左
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀 696番地336、696番地146 696番336 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 48.06平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	物件1・2の建築後、敷地である696番55土地は分筆されたため調査時における敷地は696番336土地であるが、登記上の所在は696番地55のままである。		

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3乃至5)

位 置 ・ 交 通	JR吾妻線「羽根尾駅」の南西方道路距離約8.9km	
付 近 の 状 況	農地、住宅、事業所、太陽光発電施設等が混在する農村集落地域であり、周辺には山林も見られる。	
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 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 無指定 70% 400% — —
画 地 条 件	<物件3・4> 北西側間口約75m、奥行約37～42m、合計登記面積2967.37㎡のほぼ整形地で、北西側町道に概ね等高にて接面している中間画地である。地勢は概ね平坦である。 <物件5> 北西側間口約22m、奥行約43m、登記地積921㎡のほぼ長方形地で、北西側町道に概ね等高にて接面している中間画地である。地勢は概ね平坦である(特記事項※1参照)。	
接 面 道 路 の 状 況	<物件3・4> 北西側…幅員約3～3.5m舗装町道(建築基準法42条2項道路)(特記事項※2参照)。 <物件5> 北西側…幅員約3～3.5m舗装町道(建築基準法42条2項道路)(特記事項※2参照)。	
土地の利用状況等	各物件の利用状況は次の通りである(建物等の配置状態は附属資料建物配置図を参照)。	
	(物件3) 下記の通り、物件6乃至8の建物敷地の用に供されている。	
	南東側 約245㎡	物件6の建物敷地の用に供されている。 土地利用権原は使用借権である。
	北西側 約125㎡	物件7の建物敷地の用に供されている。 土地利用権原は使用借権である。
	中央部北東側 約12㎡	物件8の建物敷地の用に供されている。 土地利用権原は使用借権である。

土地の利用状況等 (続 き)	(物件4) 下記の通り、物件1・2・6・7・8の建物敷地の用に供されている。	
	下記除く残余 約695.37㎡	物件1の建物敷地の用に供されている。 法定地上権が成立するものと判断した。
	東側 約1615㎡	物件2の建物敷地の用に供されている。 法定地上権が成立するものと判断した。
	南西側一部 約30㎡	物件6の建物敷地の用に供されている。 法定地上権が成立するものと判断した。
	南西側一部 約65㎡	物件7の建物敷地の用に供されている。 法定地上権が成立するものと判断した。
	南西側中央部 約180㎡	物件8の建物敷地の用に供されている。 法定地上権が成立するものと判断した。
	(物件5) 本件土地所有者が雑草が繁茂した不耕作の畑の状態で占有している(特記事項※3、※4参照)。	
供給処理施設	水道 あり(簡易水道) ガス配管 なし 下水道 あり(農業集落排水)(特記事項※5参照) (注)供給処理施設における「あり」とは、目的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出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的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	※1 雑草が繁茂しており、地表面の状態を精査することができなかった。 ※2 道路中心線から2mの道路後退(セットバック)が必要である。 ※3 物件2未登記附属建物が僅かに物件5土地にかかっている可能性があるが、詳細は不明である。 ※4 長野原町農業委員会の回答によれば、物件5土地は農振地域外にある。なお、買受人は買受適格証明書が必要である。 ※5 調査時において農業集落排水は利用していない模様である。	

特 記 事 項
(続 き)

・土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出はない。土壌汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。

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 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日 : 昭和36年10月30日新築 (登記記載) 昭和52年10月15日増築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 64 年 (新築時より査定) 経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 木・コンクリートブロック造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : 塗壁・ビニールクロス等 天 井 : 敷目板・ビニールクロス等 床 : 畳・板張り・カーペット等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : ー
床面積 (現況)	1階 約120㎡、2階 78.68㎡、延 約198.68㎡ (1階は現況概測面積、2階は登記記載に同じ)
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	・床について、少し傾いている箇所、脆い箇所がある。また内壁にひび割れが見られ、外壁にはひび割れが補修されている箇所があり、経年相応の減耗が認められた。 ・設備に係る調査については動作確認を行っていないため、その使用可能性については不明である。

(物件2)

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 : 昭和55年11月10日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 45 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 を 満 了 し て い る
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : 吹付・鋼板張り等 内 壁 : 石膏ボード・合板等 天 井 : あらわし等 床 : モルタル・板張り等 設 備 : 電気等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 250.50㎡、2階 149.05㎡、延399.55㎡ (登記記載に同じ)
現 況 用 途 等	現況用途: 作業所 事務所 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	・主である建物の東側に存する下屋については建物価格に含めて評価する。 ・主である建物の外廊下から屋根伝いに下記附属建物符号1の2階に出入りしている模様である。 ・下記の附属建物が存在する (附属資料建物配置図、間取図参照)。 符号 1 種類 倉庫 構造 鉄骨造ビニール板・スレート葺2階建 床面積 1階 228.67㎡、2階 42.53㎡、延 271.20㎡ 備考 主である建物に接合して、主である建物の外壁を利用している箇所がある。また階段がないため主である建物の外廊下から屋根伝いに2階に出入りしている模様である。

特 記 事 項 (続 き)	(未登記附属建物) 種類 倉庫 構造 木造板葺平家建 床面積 約40㎡ ・主である建物及び附属建物につき、設備に係る調査については動作確認を行っていないため、その使用可能性については不明である。
--------------------	--

(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	建 築 年 月 日 : 昭和46年月日不詳新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 54 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 を 満 了 し て い る
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板張り等 内 壁 : 塗壁等 天 井 : ビニールクロス等 床 : 畳・フローリング等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 74.94m ² (登記記載に同じ)
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	・間取等の内部の状況についてはガラス窓越しに外部から調査したものであり、また関係人の陳述を参考にしたものであることに留意されたい。 ・設備に係る調査については動作確認を行っていないため、その使用可能性については不明である。

(物件7)

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 : 昭和54年月日不詳新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 46 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 を 満 了 し て い る
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板張り等 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : モルタル 設 備 : 電気等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 34.78㎡ (登記記載に同じ)
現 況 用 途 等	現況用途: 車庫 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	設備に係る調査については動作確認を行っていないため、 その使用可能性については不明である。

(物件8)

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 : 昭和40年月日不詳新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 60 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 を 満 了 し て い る
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 鋼板張り・石膏ボード等 内 壁 : 合板等 天 井 : 合板等 床 : 板張り等 設 備 : 電気等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 48.06㎡ (登記記載に同じ)
現 況 用 途 等	現況用途 : 事務所 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	設備に係る調査については動作確認を行っていないため、 その使用可能性については不明である。

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3乃至5）

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
3	3,720	0.70	南東側 物件6敷地	245.00	0.70	450,000円
			北西側 物件7敷地	125.00	0.70	230,000円
			中央部北東側 物件8敷地	12.00	0.70	20,000円
			計	382.00		700,000円
4	3,720	0.70	下記除く残余 物件1敷地	695.37	0.70	1,270,000円
			東側 物件2敷地	1,615.00	0.70	2,940,000円
			南西側一部 物件6敷地	30.00	0.70	50,000円
			南西側一部 物件7敷地	65.00	0.70	120,000円
			南西側中央部 物件8敷地	180.00	0.70	330,000円
			計	2,585.37		4,710,000円
5	1,000	0.90	全部	921.00	1.00	830,000円

<物件3・4>

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 長野原（県）-2

公示価格等 4,000円/㎡ 時点修正 ×99.6/100 標準化補正 ×100/102.0 地域格差 ×100/105.0 標準画地価格 = 3,720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 : +2% (方位、二方路)

◇ 地域格差 : +5% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲30% (物件3・4一体…方位、規模、要セットバック等)

ウ 地 積 : 登記数量を採用し、各建物の配置状態等を考慮して査定した。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定した。

<物件5>

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

規準とすべき公示地等がないので地域の地価水準を検討して査定した。

イ 個 別 格 差 : ▲10% (利用状況等)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : なし

② 建物価格（物件1・2・6・7・8）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ
1	120,000	198.68	0.03	720,000円
2	主	40,000	0.03	480,000円
	附属 符1	40,000	0.05	540,000円
	未登記 附属	20,000	0.01	10,000円
	計			1,030,000円
6	90,000	74.94	0.03	200,000円
7	25,000	34.78	0.03	30,000円
8	40,000	48.06	0.03	60,000円

ウ 現価率

（物件1・2・6・7・8）

経済的耐用年数を満了しており、専ら観察減価法を採用して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
3	南東側 物件6敷地	450,000	0.10	使用借権	50,000円
	北西側 物件7敷地	230,000	0.10	使用借権	20,000円
	中央部北東側 物件8敷地	20,000	0.10	使用借権	2,000円
	計	700,000			72,000円
4	下記除く残余 物件1敷地	1,270,000	0.35	法定地上権	440,000円
	東側 物件2敷地	2,940,000	0.35	法定地上権	1,030,000円
	南西側一部 物件6敷地	50,000	0.35	法定地上権	20,000円
	南西側一部 物件7敷地	120,000	0.35	法定地上権	40,000円
	南西側中央部 物件8敷地	330,000	0.35	法定地上権	120,000円
	計	4,710,000			1,650,000円
5	全部	830,000	—	負担利用権なし	0円

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等及びその価値割合を上記の通り査定した。

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	720,000	+440,000	-	1.0	0.6	700,000円
2	1,030,000	+1,030,000	-	1.0	0.6	1,240,000円
3	700,000	-72,000	-	1.0	0.6	380,000円
4	4,710,000	-1,650,000	-	1.0	0.6	1,840,000円
5	830,000	-0	-	1.0	0.6	500,000円
6	200,000	+70,000	-	1.0	0.6	160,000円
7	30,000	+60,000	-	1.0	0.6	50,000円
8	60,000	+122,000	-	1.0	0.6	110,000円
一括価格 (合計)						4,980,000円

ウ 占有減価修正： 特になし
 エ 市場性修正： 特になし
 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

<物件3・4>

地価調査価格 (長野原(県)-2)

所 在 : 吾妻郡長野原町大字応桑字田通原1543番18

価 格 : 4,000円/㎡

位 置 : JR吾妻線「羽根尾駅」の南西方道路距離約8.7km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 1,108㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東6.5m町道、背面道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・無指定

(指定建ぺい率70%、指定容積率400%)

地 域 の 概 要 : 中規模の農家住宅、畑が混在する住宅地域

<物件5>

規準とすべき公示地等はない

第7 附属資料

位置図

公図写

建物配置図

間取図

以 上

対象不動産

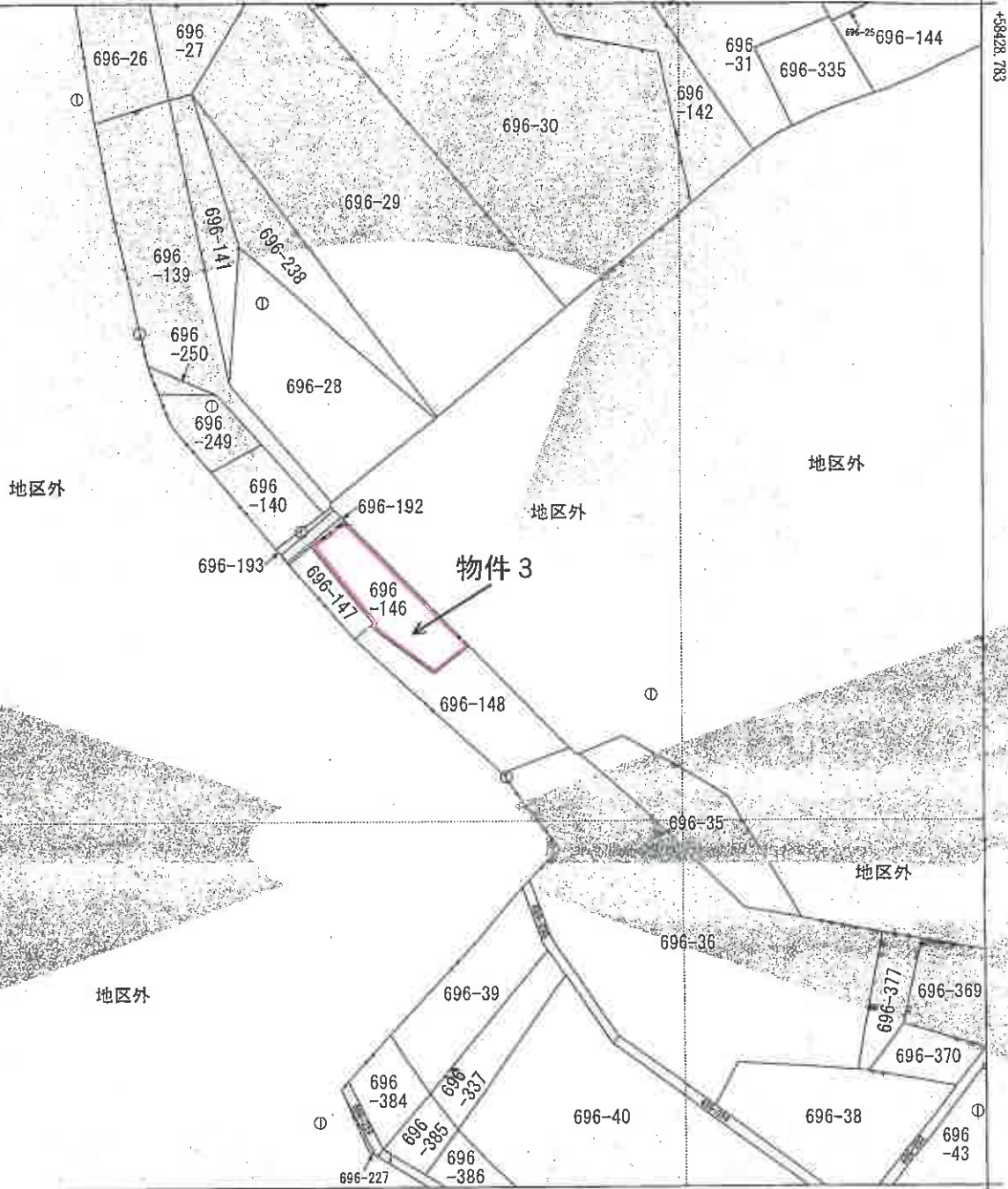


公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

696-240
696-378

(座標値種別: 測量成果)

-111827.340



-112077.340 (座標値種別: 測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀				地番	696番146			
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	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54年2月			備付年月日(原図)		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7年5月8日

前橋地方務局

登記官

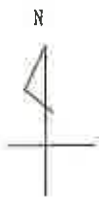
請求番号: 19-1

(1/1)

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。

公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

1 696-366
2 696-169(1/2)



請求部	所在	吾妻郡長野原町大字応桑字唐堀				地番	696番336			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和54年2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7年5月8日

前橋地方務局

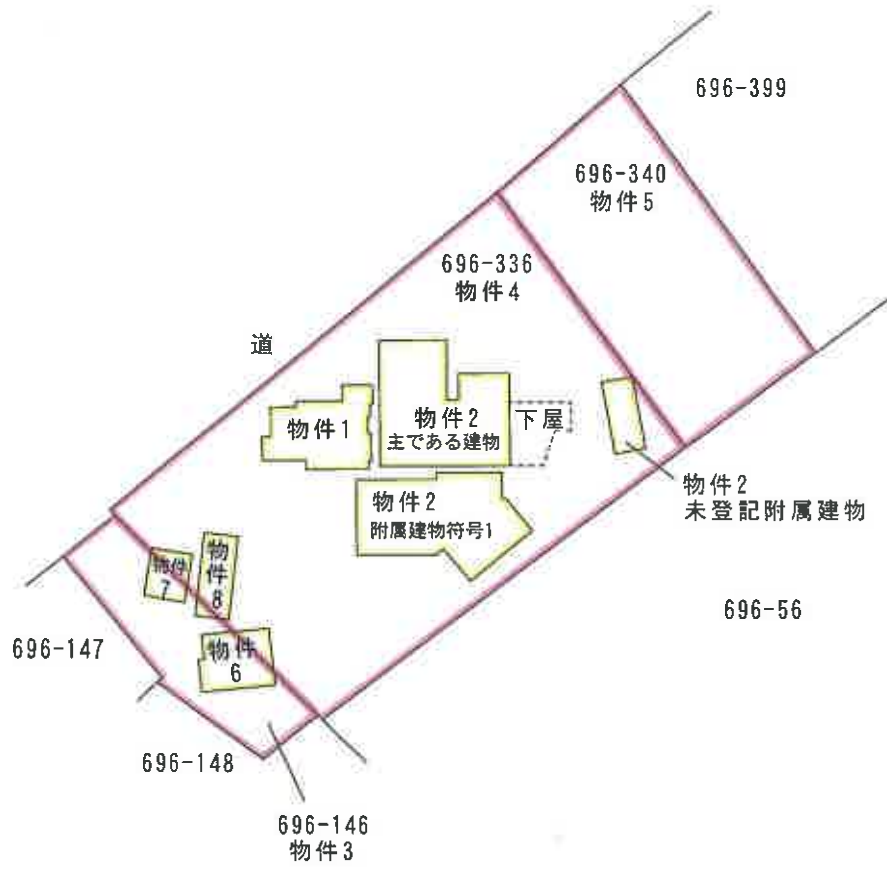
登記官

請求番号: 19-2

(1/1)

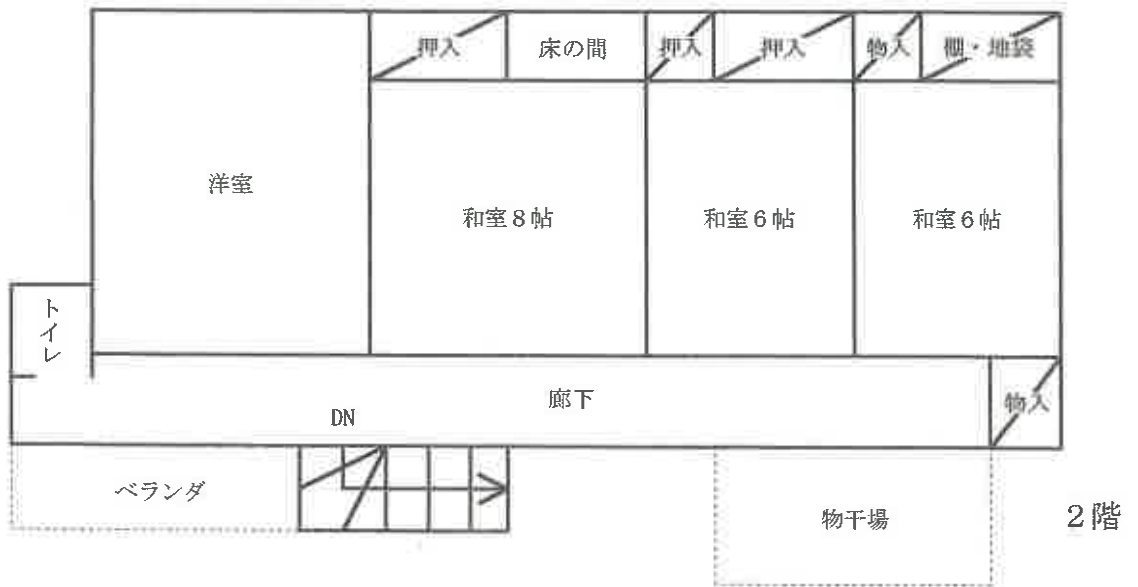
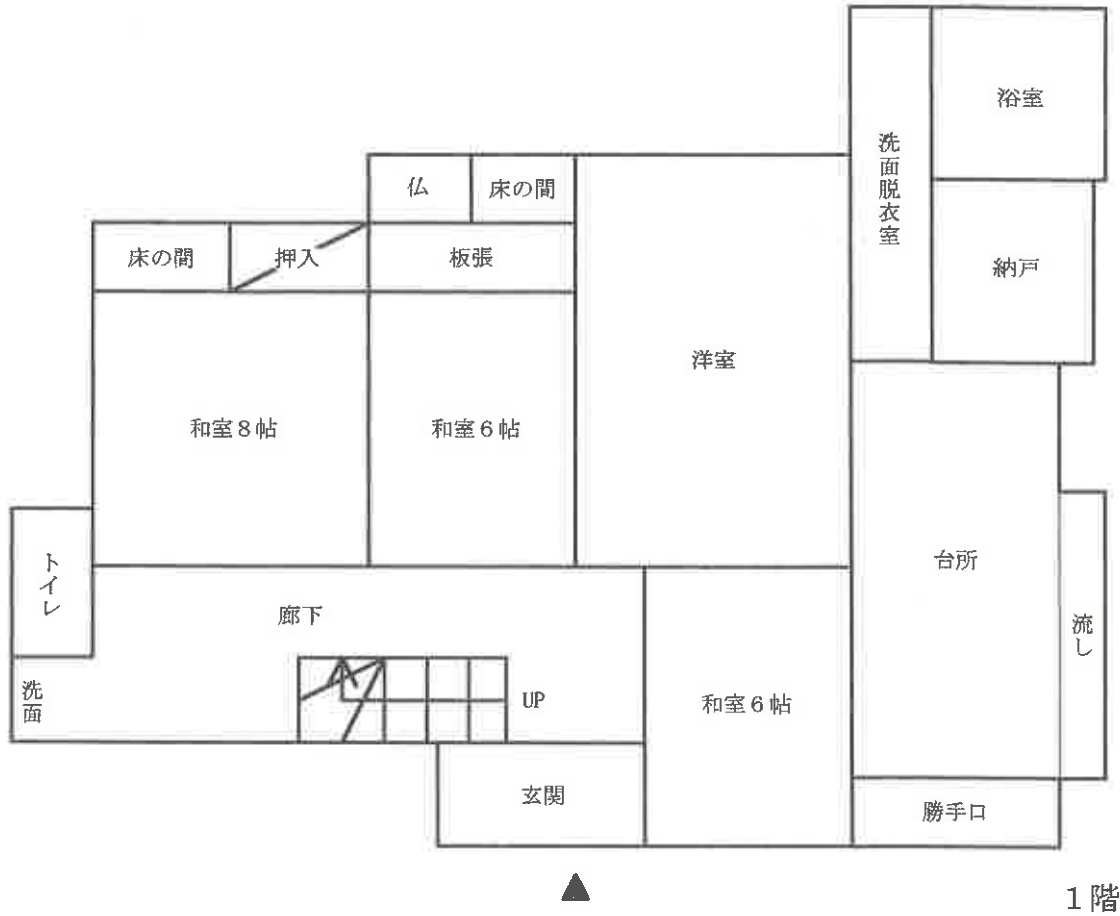
建物配置図

s = 1/1000



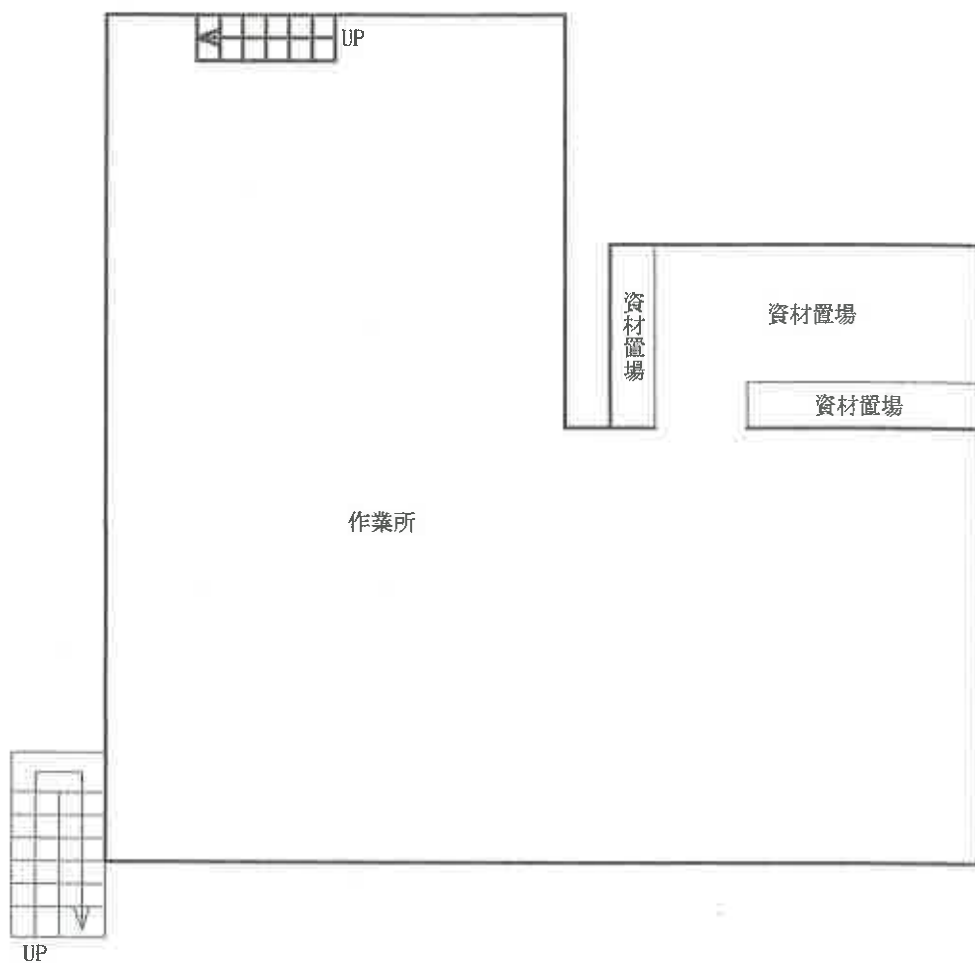
間取図

物件 1



間取図

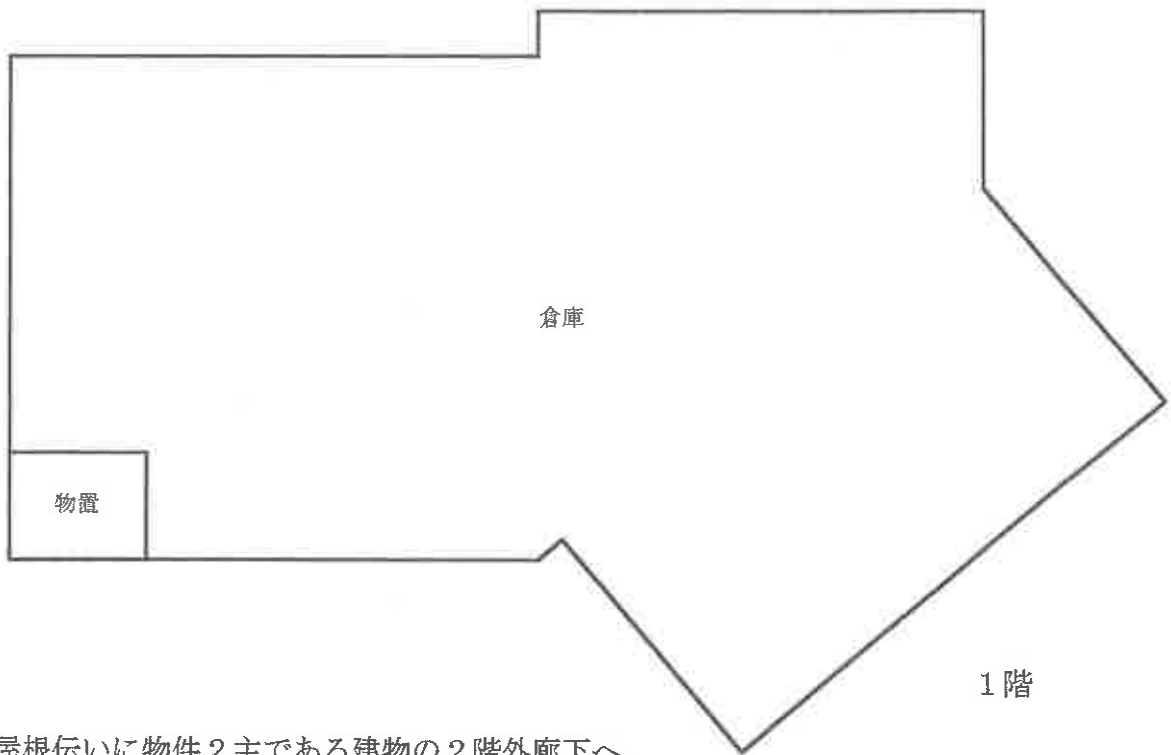
物件 2
主である建物



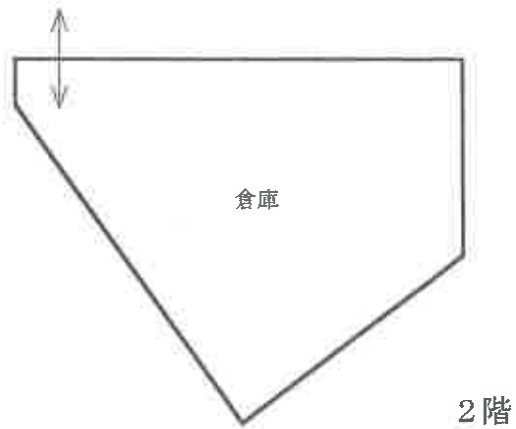
屋根伝いに物件 2 附属建物符号 1 の 2 階へ

間取図

物件 2
附属建物 符号 1



屋根伝いに物件 2 主である建物の 2 階外廊下へ

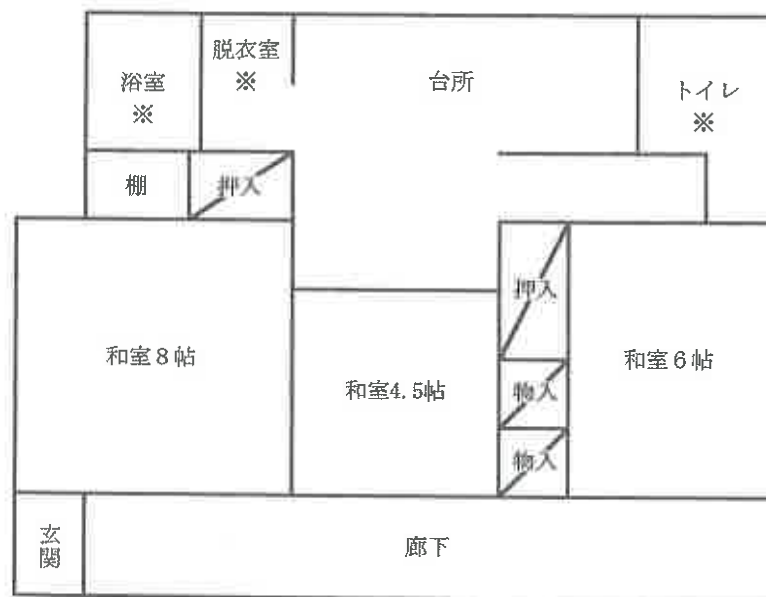


物件 2
未登記附属建物



間取図

物件 6



※トイレ・浴室・脱衣室については陳述を基に推定。
 その余については窓の外からの外部観察による。

間取図

物件 7



物件 8

