

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 年 8 月 5 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, 2	12,400,000 9,920,000	一括	2,480,000	89,157	0
1	2,340,000				
2	10,060,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田 | |
| | 地 番 | 1 6 0 5 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 4 6 . 3 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田 1 6 0 5 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 5 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 7 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 4 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 16 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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 | 北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田 | |
| | 地 番 | 1 6 0 5 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 4 6 . 3 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田 1 6 0 5 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 5 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 7 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 4 8 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 67 号
令和 7 年 8 月 15 日受理
令和 7 年 9 月 30 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 | 北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田 | | |
| | 地 番 | 1 6 0 5 番 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 4 6 . 3 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田 1 6 0 5 番地 3 | | |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 5 番 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 7 2 平方メートル | |
| | | 2 階 | 5 4 . 4 8 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県北群馬郡吉岡町大字下野田1605番地3（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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 ☒ 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 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 ☒ 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）

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2にはソーラー発電システムが設置されているが、調査日にAは不在であったので、Aの所有であるかどうか照会書を送付したが、回答書が送付されてこないのも不明である。したがって、前記ソーラー発電システムは売却対象外とした。
- 3 物件1上に物件2の附属設備であるエコキュートが存在する。
- 4 物件1上に「ア 軽量鉄骨製物置（約4平方メートル）、イ スチール製物置（約2平方メートル）」が存在する。前記ア、イの物置は、定着性がなく容易に搬出できるので、売却対象外動産とした。
- 5 物件2の建物内にはA宛の郵便物が多数存在し、玄関の表札はAの苗字であった。

（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）

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25日 (月) 11:50-12:00	■物件所在地	■基礎調査
令和7年9月2日 (火) 14:40-14:50	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年9月3日 (水) 9:50-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年9月3日 (水)	■当庁	■A宛照会書送付 (回答書未着)

(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。

■ 令和7年9月3日
目的物件は不在だったので、立会人B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9月3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
(4枚目)



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田				地番	1605番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年10月28日				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。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和7年7月3日

東京法務局台東出張所

請求番号：28-1

登記官

(1/1)

(5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。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和7年7月3日

東京法務局台東出張所

登記官

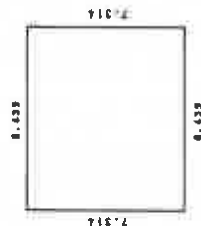
(6枚目)

建物図面

家屋番号	1605番3
建物の所在	北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田1605番地3

各階平面図

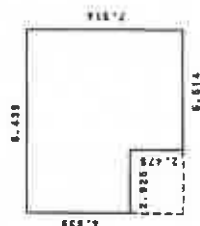
1階



求積表

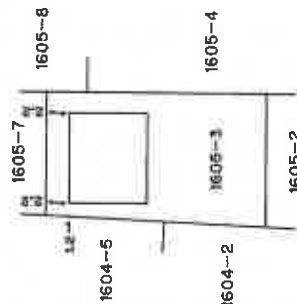
$7.314 \times 8.439 = 61.722846$
合計 61.722846
所置積 61.72 m ²

2階



求積表

$4.839 \times 2.925 = 14.154075$
$7.314 \times 5.514 = 40.328336$
合計 54.482411
所置積 54.48 m ²



作成者

平成24年1月2

年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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。
(前橋地方裁判所 川出 事務所 管理)

令和7年7月3日 東京法務局 台東出張所

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

凡例	記号	境界線の種類	記号	合	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
	キ	刻ミ	合	合成杭	ア	プレート	コ	コンクリート	鉄

地番 1605-1/至
1605-8

地積測量図

土地の所在 北群馬郡吉岡町大字下野田字入反田

任意座標

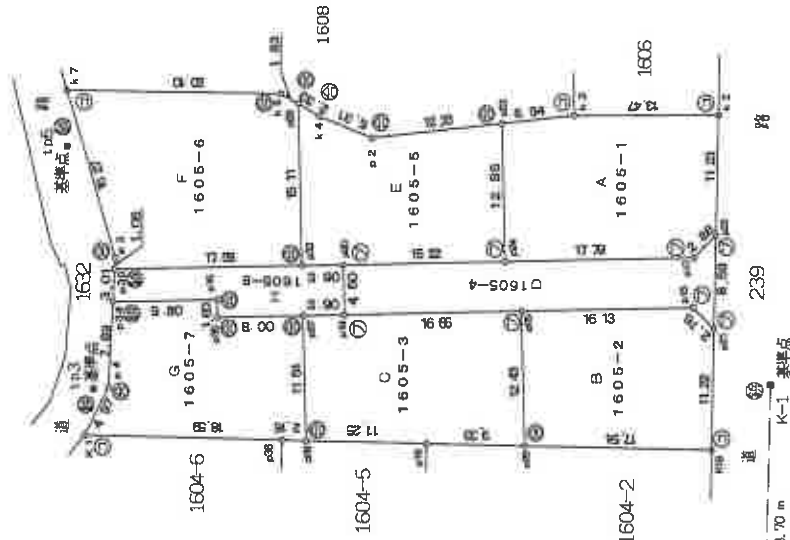
求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・Y _{n+1}	Y _n ・X _{n+1}	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
A 1605-1	p23	531.857	531.036	-13.748	-1170.365836	-6273.701370	1446.237036	6671.805975	5450.190162
	p24	530.985	518.202	-12.042	-653.128220	-528.927753	264.48 a2		
	p17	503.214	618.994	2.874					
	p22	501.225	521.076	13.311					
	k2	501.213	532.305	10.874					
k3		514.680	531.950	-1.269					
				合計					

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・Y _{n+1}	Y _n ・X _{n+1}	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
B 1605-2	p21	501.233	512.491	13.116	6574.172028	593.811400	-6824.153880	-6430.352470	5653.492556
	p15	503.230	514.392	1.180					
	p25	519.342	513.671	-13.140					
	p26	518.786	501.252	-12.395					
	k18	501.246	501.276	11.239					
				合計					

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・Y _{n+1}	Y _n ・X _{n+1}	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
C 1605-3	p27	538.880	512.753	-11.703	-6318.216640	-6909.153568	14.787164	6448.509480	6063.317650
	p28	538.364	501.224	-11.512					
	p18	528.113	501.241	0.028					
	p28	518.786	501.252	12.430					
	p25	519.342	513.671	11.675					
p19		535.988	512.927	-0.918					
				合計					

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n ・Y _{n+1}	Y _n ・X _{n+1}	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
D 1605-4	p20	538.189	517.525	-5.275	-2828.396975	-2065.697752	760.836030	-593.811400	3359.486175
	p19	535.988	512.927	-3.854					
	p25	519.342	513.671	1.465					
	p15	503.230	514.392	-1.180					
	p21	501.233	512.491	6.884					
p22		501.225	521.076	6.503					
		503.214	518.994	-2.874					
p24		520.985	518.202	-1.469					
				合計					



平成23年7月17日測量

作成者

(平成23年7月19日作成)

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。
(前橋地方税務局 米川出張所 蔵)

令和7年7月3日

東京法務局 台東出張所

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

作成者

(平成23年7月19日作成)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

地番 1605-1乃至
1605-8

土地の所在 北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田

地番 E 1605-5									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	合計
p23	521.557	531.036	11.269	5846.32413	11.269	5846.32413	11.269	5846.32413	5846.32413
p2	533.777	529.411	0.252	134.51804	0.252	134.51804	0.252	134.51804	134.51804
k4	538.740	531.288	3.032	1633.45980	3.032	1633.45980	3.032	1633.45980	1633.45980
p29	540.761	532.443	-13.937	-7526.58657	-13.937	-7526.58657	-13.937	-7526.58657	-7526.58657
p33	540.086	517.351	-14.918	-8057.002948	-14.918	-8057.002948	-14.918	-8057.002948	-8057.002948
p20	536.189	517.525	0.851	455.296339	0.851	455.296339	0.851	455.296339	455.296339
p24	520.985	518.202	13.511	7039.028335	13.511	7039.028335	13.511	7039.028335	7039.028335
合計				242.07 m ²	合計 地積				

地番 F 1605-6									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	合計
p29	540.761	532.443	16.002	8653.257622	16.002	8653.257622	16.002	8653.257622	8653.257622
k5	542.353	533.353	0.721	391.036513	0.721	391.036513	0.721	391.036513	391.036513
k7	552.456	533.164	-15.720	-8841.608320	-15.720	-8841.608320	-15.720	-8841.608320	-8841.608320
p3	557.613	517.633	-15.595	-9253.587755	-15.595	-9253.587755	-15.595	-9253.587755	-9253.587755
p30	557.644	516.569	-0.282	-137.255608	-0.282	-137.255608	-0.282	-137.255608	-137.255608
p33	540.086	517.351	16.874	-635.032464	16.874	-635.032464	16.874	-635.032464	-635.032464
合計				317.51 m ²	合計 地積				

地番 G 1605-7									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	合計
p35	547.872	512.396	1.241	679.909162	1.241	679.909162	1.241	679.909162	679.909162
p16	547.943	513.894	1.168	639.997424	1.168	639.997424	1.168	639.997424	639.997424
p34	557.733	513.954	-8.312	-4635.876636	-8.312	-4635.876636	-8.312	-4635.876636	-4635.876636
p4	557.965	605.692	-12.369	-6901.489085	-12.369	-6901.489085	-12.369	-6901.489085	-6901.489085
k1	560.109	501.195	-4.458	-2496.963922	-4.458	-2496.963922	-4.458	-2496.963922	-2496.963922
p36	541.223	501.224	0.029	15.704167	0.029	15.704167	0.029	15.704167	15.704167
p28	539.364	501.224	11.529	6218.327555	11.529	6218.327555	11.529	6218.327555	6218.327555
p27	539.880	512.763	11.172	6031.539350	11.172	6031.539350	11.172	6031.539350	6031.539350
合計				224.41 m ²	合計 地積				

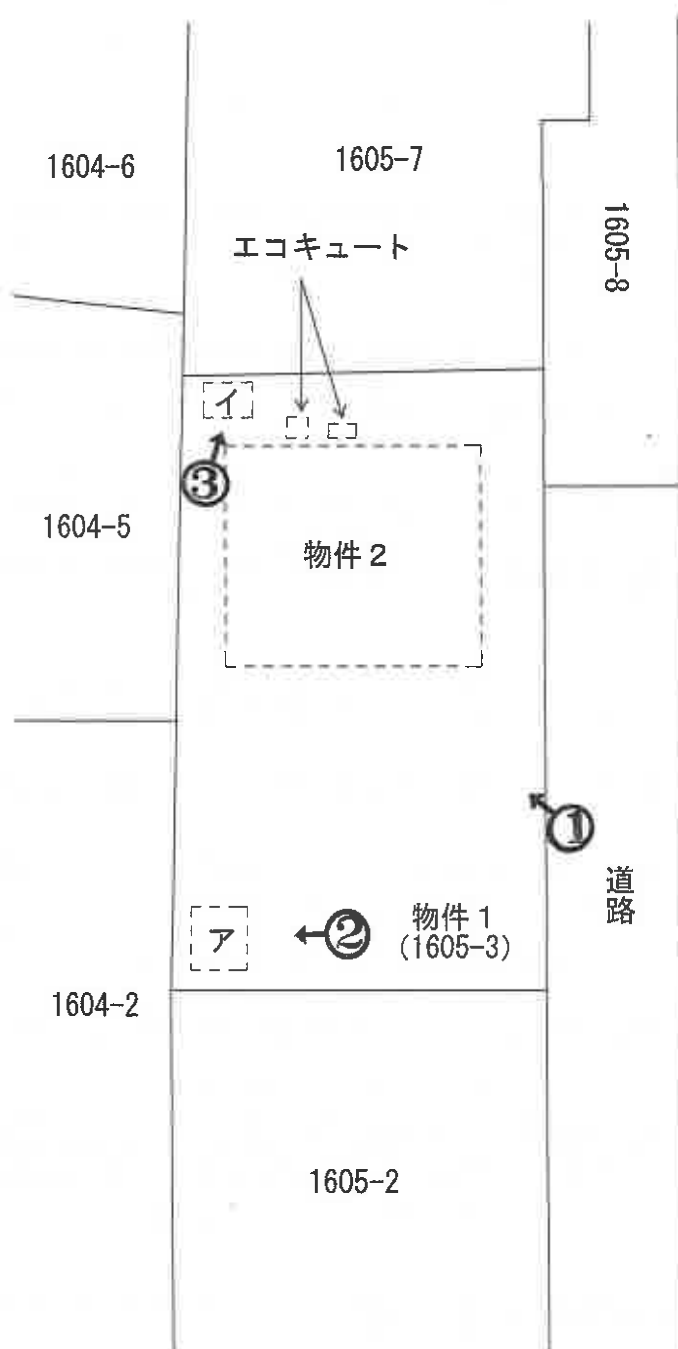
地番 H 1605-8									
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	合計
p30	537.644	516.569	-3.787	-2111.791828	-3.787	-2111.791828	-3.787	-2111.791828	-2111.791828
p34	557.733	513.564	-2.575	-1436.162475	-2.575	-1436.162475	-2.575	-1436.162475	-1436.162475
p16	547.943	513.994	-1.168	-639.997424	-1.168	-639.997424	-1.168	-639.997424	-639.997424
p35	547.872	512.396	-1.241	-619.997162	-1.241	-619.997162	-1.241	-619.997162	-619.997162
p27	539.880	512.763	0.531	285.676250	0.531	285.676250	0.531	285.676250	285.676250
p19	535.988	512.927	4.772	2557.734736	4.772	2557.734736	4.772	2557.734736	2557.734736
p20	536.189	517.525	4.424	2372.100135	4.424	2372.100135	4.424	2372.100135	2372.100135
p33	540.086	517.351	-0.956	-516.322216	-0.956	-516.322216	-0.956	-516.322216	-516.322216
合計				83.83 m ²	合計 地積				

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



1 / 250



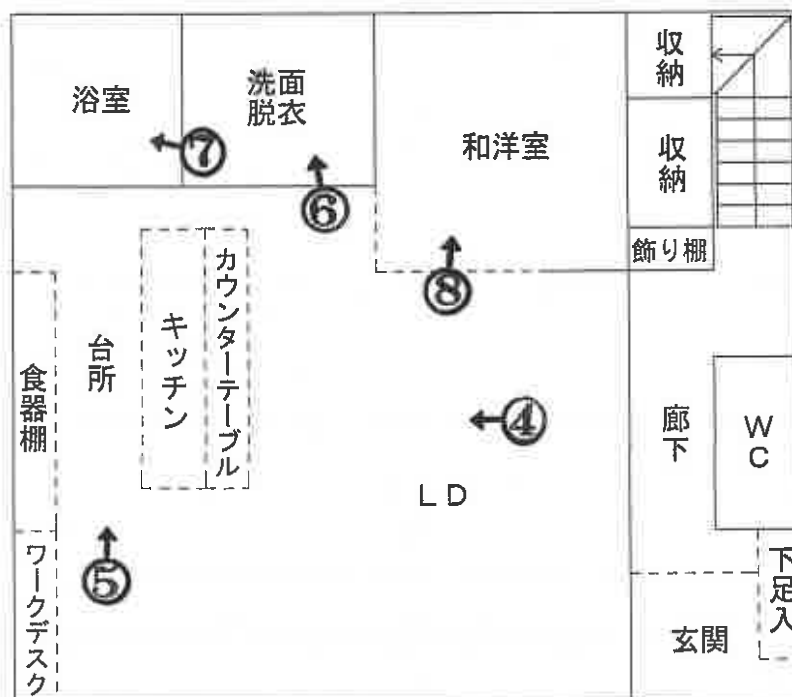
ア 軽量鉄骨製物置 (約 4 m²)
イ スチール製物置 (約 2 m²)

(9 枚目)

建物間取図

1 F

←○写真撮影位置・方向



2 F





1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7 年（ケ）第 67 号
令和 7 年 9 月 3 日 現地調査
令和 7 年 9 月 30 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12,400,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,340,000円
物件2（建物）	金10,060,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田 1 6 0 5 番 3 宅地 246.39 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北群馬郡吉岡町大字下野田字八反田 1 6 0 5 番地 3 1 6 0 5 番 3 居宅 軽量鉄骨造鋼板ぶき 2 階建 1 階 61.72 平方メートル 2 階 54.48 平方メートル	同左
特 記 事 項			

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）

位置・交通	J R上越線「八木原」駅 南西方 約2,000m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は吉岡町役場の北北西方約1,300m（直線距離）付近に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。近隣には共同住宅や社員寮、事業所の資材置き場なども存する。吉岡町にあつては北部エリアに位置するため、町内の商業施設への接近性が相対的に見劣りがするが、浜川市内への接近性がその分優るため、利便性は概ね良好と考える。	
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 用途指定なし 70% 200% なし 居住誘導区域外、特定用途制限地域（吉岡地区）
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	246.39㎡ 間口 約16.7m 奥行 約12m ほぼ長方形 中間画地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	東側が幅員4.6m程度の舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）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	物件1は物件2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。隣接地は住宅地や事業所による資材置き場などとなっている。	
供給処理施設	水道 あり 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	本件土地が存する地域は特定用途制限地域となっており、共同住宅や長屋が制限されている。 本件土地には、売却対象外の軽量鉄骨製物置（約4㎡）、スチール製物置（約2㎡）がある。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、平成18年頃の本件土地には建物の存在は認められず、周辺は現状に近い土地利用となっている。 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2）

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24年1月11日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約14年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約40年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約26年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造	
	屋 根	鋼板	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ等 エコキュート	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	61.72 m ²	54.48 m ²	116.20 m ²
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	中品等上位		
保守管理の状態	経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。		
特記事項	建築確認 H23.8.26 第ERI11032557号 完了検査 H23.12.21（検査日） 第ERI11032557号		
	本件建物は群馬セキスイハイム施工の戸建住宅である。 目視の限り、特筆すべき破損、汚損等は認められない。		

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	31,400	1.02	246.39	0.90	≒ 7,100,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	吉岡 - 2
-----	--------

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準価格}$$

$$32,300 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/101 \times 100/102 \times 31,400 \text{ 円/㎡}$$

- ◇ 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+2%優ると判断した。

- イ 個 別 格 差 : +2% 方位
- ウ 地 積 : 登記数量を採用
- エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

(2) 建物価格（物件2）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	主	250,000	116.20㎡	0.467	≒ 13,570,000

尚、附属設備は主である建物に含めて評価した。

ウ 現価率 :

$$\text{現価率} = \left\{ 1 - \left(1 - 5\% \right) \times \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right\} \times \left(1 - \text{観察減価率} \right)$$

$$= \left\{ 1 - \left(1 - 5\% \right) \times \frac{14\text{年}}{40\text{年}} \right\} \times \left(1 - 30\% \right) \approx 0.467$$

※観察減価は専ら経済的減価を考慮した。

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	7,100,000	0.45	法定地上権	≒ 3,200,000

イ 土地利用権等割合 : 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	7,100,000	-3,200,000	—	1.0	0.6	—	= 2,340,000
2	13,570,000	+3,200,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 10,060,000
一括価格(合計)							12,400,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

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 【 吉岡 - 2 】

所 在 : 北群馬郡吉岡町大字大久保字宮後 3 2 0 6 番 3
価 格 : 32,300 円/㎡
位 置 : J R 上越線「八木原」駅の南方約3,200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 242 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東6m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・2 中専（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い中に農地等が見られる住宅地域

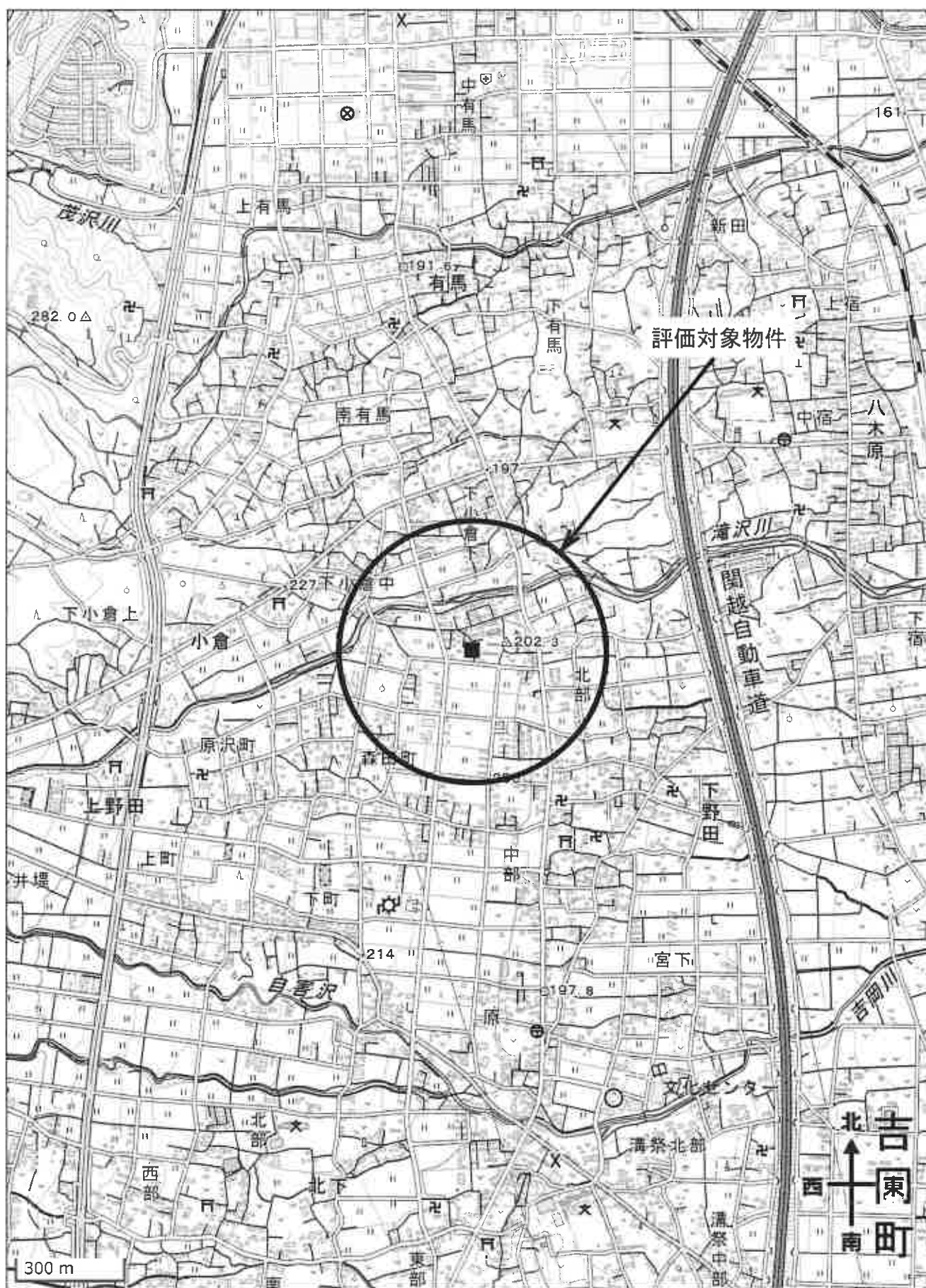
第7 附属資料の表示

位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



地区外

地区外

N

1609

1 / 500

1634

1608-2

1604-3

1632

1604-1

1604-4

1604-6

1605-7

1605-6

1605-8

1604-5

1608-1

1605-3

1605-5

1604-2

1605-4

1605-2

1605-1

1606

1607-1

1605-9

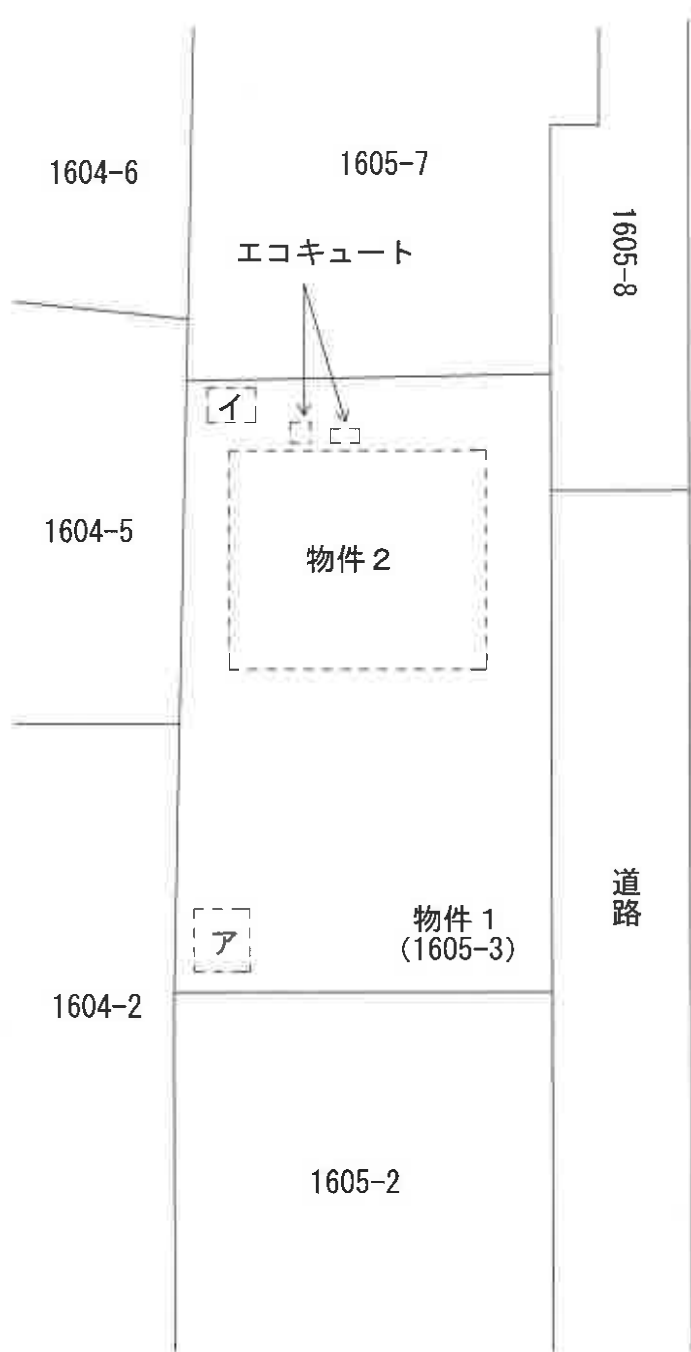
地番区域見出

大字下野田

土地建物位置関係図



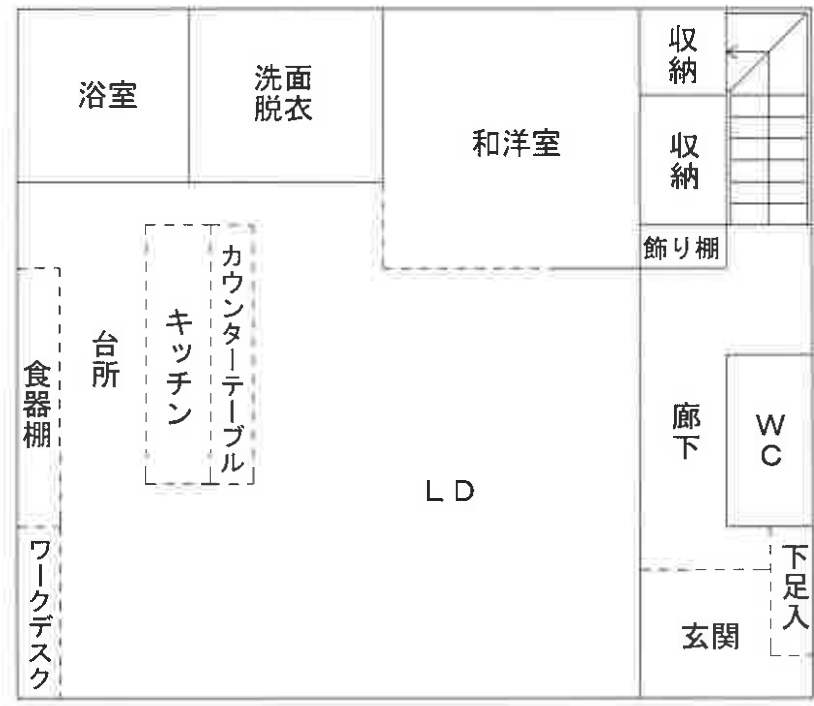
1/250



ア 軽量鉄骨製物置（約4㎡）
イ スチール製物置（約2㎡）

建物間取図

1 F



2 F

