

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月14日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 渡 邊 早 紀

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 2月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月18日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所沼田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月 9日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所沼田支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 2月25日 午前10時00分から 令和 8年 2月25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 1月14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）
1～4	10,340,000 8,272,000	一括	2,068,000	268,327	0
1	3,710,000				
2	2,130,000				
3	120,000				
4	4,380,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平

地 番 3 3 7 0 番 3 4

地 目 雑種地

地 積 7 8 5 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部宅地、一部山林

所有者 アクティブスポーツ株式会社

2 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平

地 番 3 3 7 0 番 2 1 3

地 目 雑種地

地 積 4 4 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部山林

所有者 アクティブスポーツ株式会社

3 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平

地 番 3 3 7 0 番 2 2 2

地 目 山林

地 積 5 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 アクティブスポーツ株式会社 持分15分の14



物 件 目 録

4 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平 3370番地34

家屋 番号 3370番34

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 99.37平方メートル

所有者 アクティブスポーツ株式会社



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 渡 邊 早 紀

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1, 2, 4】

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

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

- ・ 本件土地は私道として利用されている。
- ・ 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される可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等が全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が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」もご覧ください。

- 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」をご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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 利根郡昭和村大字森下字松之木平

地 番 3 3 7 0 番 3 4

地 目 雜種地

地 積 7851平方メートル

(現況)

地 目 雜種地、一部宅地、一部山林

所有者 アクティブスポーツ株式会社

- 2 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平

地 番 3 3 7 0番2 1 3

地 目 雜種地

地 積 4 4 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 雜種地、一部山林

所有者 アクティブスポーツ株式会社

- 3 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平

地 番 3 3 7 0番2 2 2

地 目 山林

地 積 520平方メートル

(現況)

地 目 雜種地

共有者 アクティブスポーツ株式会社 持分 15分の14



物 件 目 録

4 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平 3370番地34

家屋 番号 3370番34

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 99.37平方メートル

所有者 アクティブスポーツ株式会社



令和7年(ケ)第 6号
令和7年 9月29日受理
令和7年10月22日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所沼田支部

執行官 三 井 誠 印

(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 利根郡昭和村大字森下字松之木平
地 番 3 3 7 0 番 3 4
地 目 雑種地
地 積 7 8 5 1 平方メートル、

所有者 アクティブスポーツ株式会社

2 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平
地 番 3 3 7 0 番 2 1 3
地 目 雑種地
地 積 4 4 5.2 平方メートル

所有者 アクティブスポーツ株式会社

3 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平
地 番 3 3 7 0 番 2 2 2
地 目 山林
地 積 5 2 0 平方メートル、

共有者 アクティブスポーツ株式会社 持分 1 5 分の 1 4

4 所 在 利根郡昭和村大字森下字松之木平、 3 3 7 0 番地 3 4
家屋 番号 3 3 7 0 番 3 4
種 類 事務所
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建、
床 面 積 9 9. 3 7 平方メートル



物 件 目 録

所有者 アクティブスポーツ株式会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	利根郡昭和村大字森下3370番地34付近（住居表示未実施）					
土地	物件1、2					
現況地目	■雑種地、一部宅地、一部山林（物件1）、■雑種地、一部山林（物件2）					
形状	□概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね地積測量図のとおり（物件2） ■概ね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（アクティブスポーツ株式会社） 上記の者が物件1の南の一部に下記建物を所有し、占有している。 上記の者が本土地の北の一部を山林として占有している 上記の者が本土地のその余の部分を使用しないドッグラン兼キャンプ場として占有している					
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	■すべての隣接地との境界が不明確である。 ■土地に定着する東屋が2棟存在する。					
建物	物件4					
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である □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（アクティブスポーツ株式会社） 上記の者が本建物を空き事務所として占有している □「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	■附属設備として給水タンクが存在する。					
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係	□概ね建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね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)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	利根郡昭和村大字森下３３７０番地２２２付近（住居表示未実施）
土 地	物件３
現 況 地 目	■雑種地（物件３）
形 状	□概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね地積測量図のとおり □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 ■私道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	■すべての隣接地との境界が不明確である。
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
(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 (所有者代表者)	1 所有者アクティブスポーツ株式会社の代表者です。 2 当社が本件土地建物でドッグラン兼キャンプ場を1年くらい経営しましたが廃業しました。以来、本件土地建物はだれも使用していません。 3 本件土地は元は山林で、檜等が約150本くらいありました。 4 開発するにあたり、樹木の抜根が禁止されていたので、地中に根が残っています。西方の土を東方に盛り、碎石を入れてあります。 5 西側隣接地(3370番35)との境界は判然としませんが、道みたいになっているところの一部は当社の土地だと思います。 6 物件3は私道ですが、近隣者が無償通行しています。

(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)

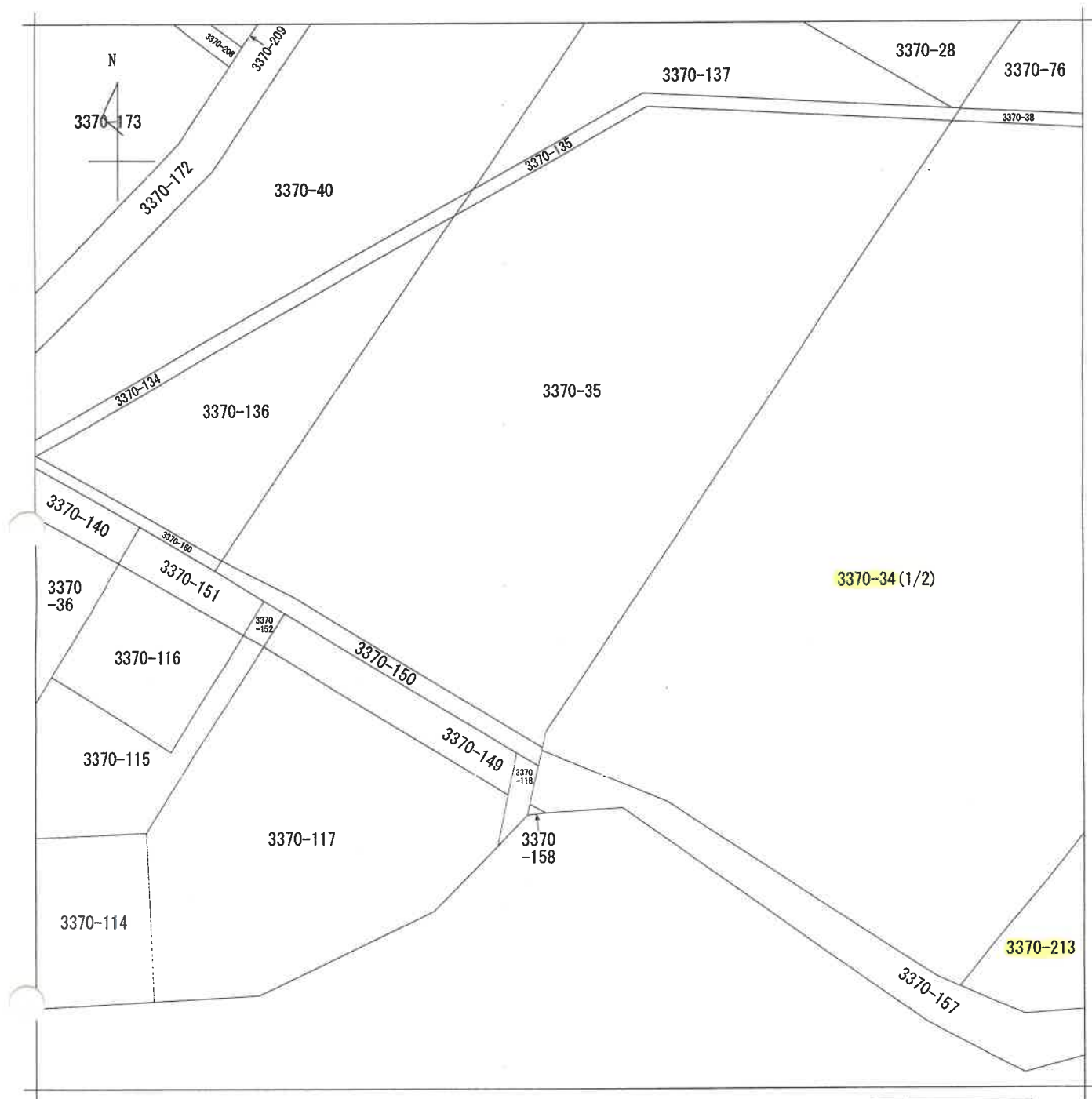
執行官の意見

- 1 本件競売の売却対象は、物件1、2、4の土地建物の所有権全部と物件3の土地の共有持分15分の14である。
- 2 物件1、2、4の土地建物は、ドッグラン兼キャンプ場として使用されていたが廃業し、雑草が繁茂している状態にある。
- 3 昭和村役場で調査したところ、南に接する道路は村道桂坂坂戸線であり、北に接する道路は村道坂戸7号線であるが、物件3（3370番222）は村道認定はないとのことである。したがって、物件3の土地は私道として使用されている。
- 4 買受希望者は現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

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9月29日 9:30-9:55	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年9月29日 10:30-10:55	昭和村役場	■地番図交付 ■道路調査
令和7年9月29日 11:15-11:35	前橋地方法務局沼田支局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年10月1日 11:15-11:18	執行官室	■所有者代表者Aから電話聴取
令和7年10月8日 9:35-11:00	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
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。 ☐ 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10月8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)



(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。



請求部	所在	利根郡昭和村大字森下字松之木平				地番	3370番34			
出力尺	1/600	精度区分		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)	平成13年3月22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。

(前橋地方法務局沼田支局管轄)

令和7年9月10日

前橋地方法務局

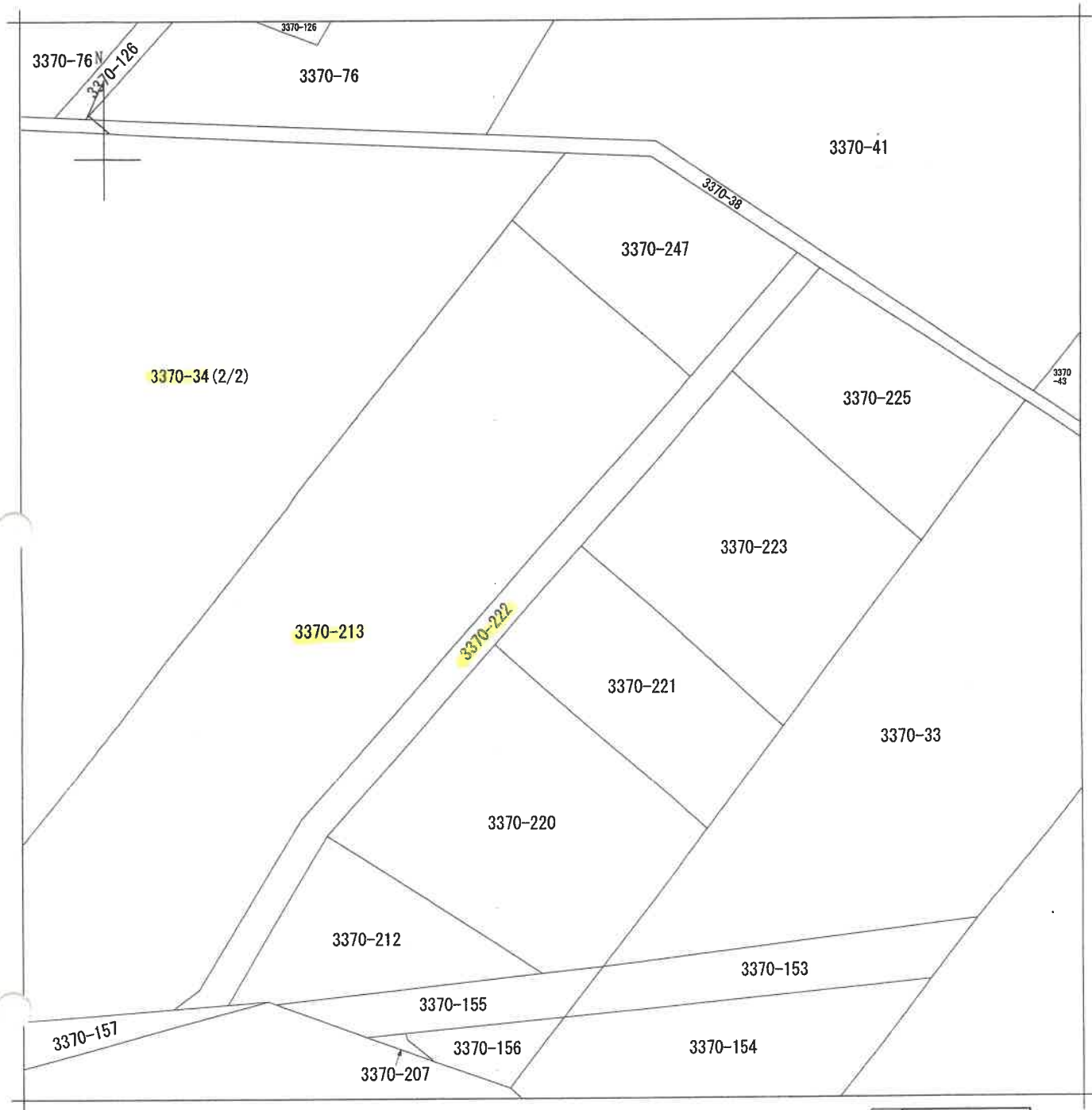
請求番号：7-1

登記官

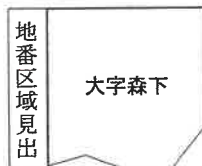
(1/2)

A3をA4に縮小コピー

(8 枚目)



(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。



請求部	所在	利根郡昭和村大字森下字松之木平				地番	3370番34			
出力縮尺	1/600	精度区分		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)	平成13年3月22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。

(前橋地方法務局沼田支局管轄)

令和7年9月10日

前橋地方法務局

請求番号：7-1

登記官

(2/2)

A3をA4に縮小コピー

(9 枚目)

登記年月日：平成8年10月23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。
令和7年9月29日 前橋地方延務局沼田支局 登記官

(10枚目)

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	④	合成杭	
②	コンクリート杭	⑤	金属杭	
③	刻ミ			

地番 3370-213
土地の所在 利根郡沼田大字藤下字松之木平

地積測量図

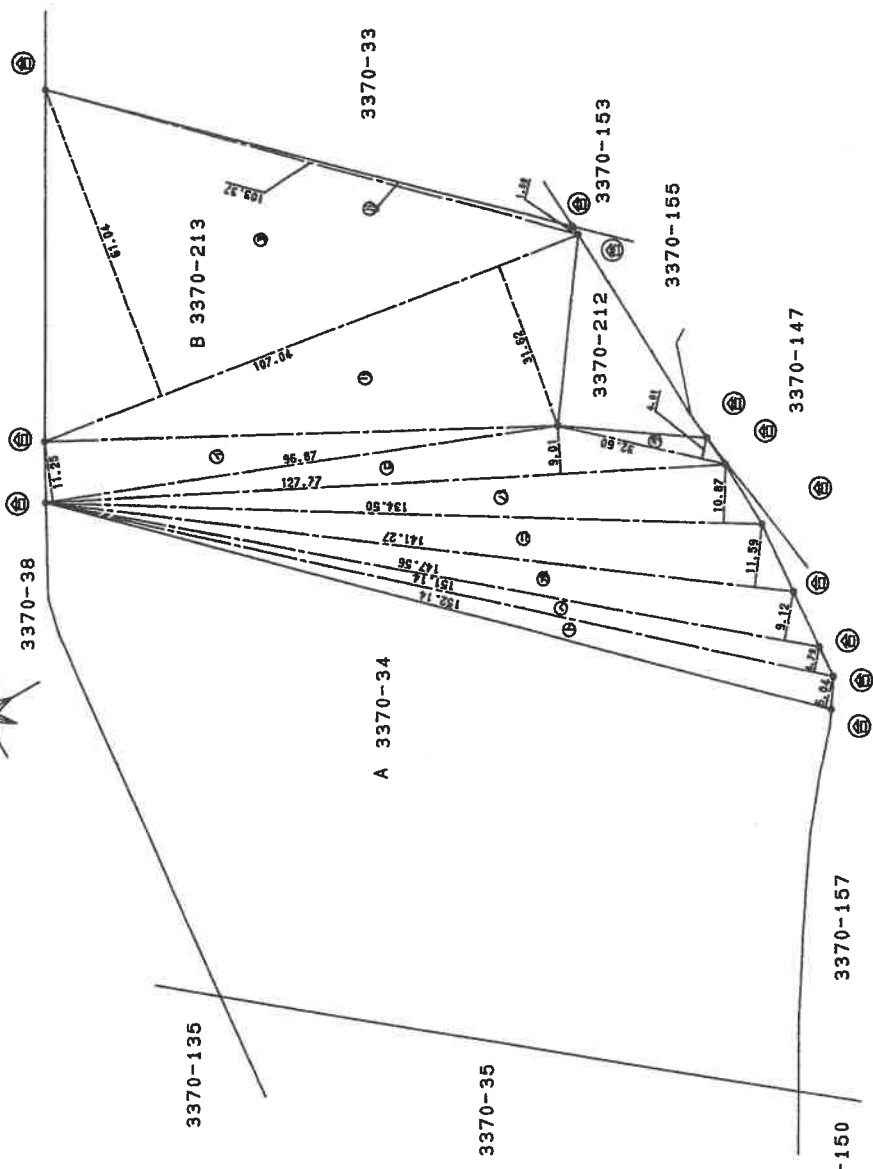
3370-213



三斜求積表

地番	3370-213 B		
番	号	辺 長	面 積
イ	96.87	11.25	1089.7875
ロ	127.77	9.01	1151.2077
ハ	134.50	10.87	1482.0150
ニ	141.27	11.59	1637.3193
ホ	147.56	9.12	1345.7472
ヘ	151.14	4.79	723.9605
ト	152.14	6.04	918.9256
チ	32.60	4.01	130.7260
リ	107.04	31.82	3394.6048
ル	107.04	61.04	6533.7216
ル	103.37	1.30	134.3810
		合 計	18512.3963
		面 積	9256.19815
		面 積	9256.19 m ²

地番	3370-34 A	公	積
公	積	17107.5093	
公	積	9256.19815	
公	積	7851.31115	
公	積	7851.31 m²	



作製者

年10月23日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成9年2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。
令和7年9月29日 前橋地方方法務局沼田支局

登記官

(12枚目)

凡	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
	①	石杭	②	合成杭
	③	コンクリート杭	④	金属杭
例	⑤	刻ミ()		

地番	3370-220	3370-221
土地の所在	利根郡昭和村大字藤下字松之木平	

地積測量図

三斜求積表

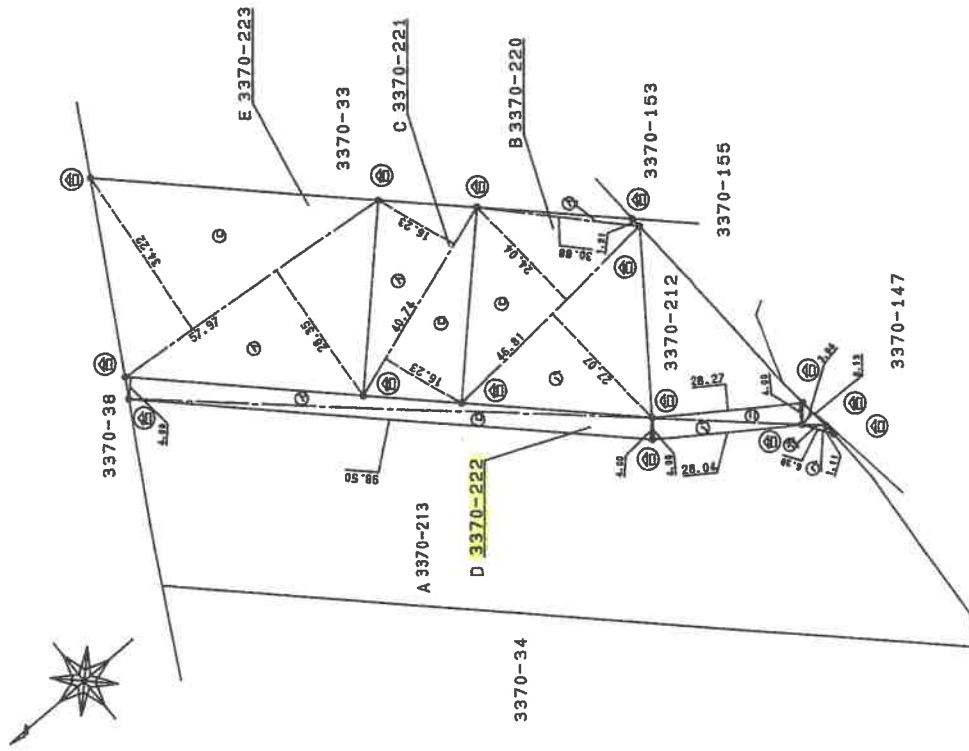
地番 3370-220B			積
記号	底辺	長さ	
イ	30.88	1.21	37.3648
ロ	46.81	24.04	1125.3124
ハ	46.81	27.07	1267.1467
	背面積	2429.8239	
	面積	1214.91195	
	地積	1214.91 m ²	

地番	3370-221C		
阳号	底辺長さ	積	
イ	40.74	16.23	661.2102
ロ	40.74	16.23	661.2102
	背面積	1322.4204	
	面積	661.2102	
	地積	661.21 m ²	

地番 3370-222D		
記号	底辺長さ	積
イ	99.19	4.00
ロ	98.50	4.00
ハ	28.04	4.00
ニ	28.27	4.00
ホ	6.13	3.04
ヘ	6.30	1.11
	背面積	1041.6282
	面積	520.8141
	地積	520.81 m ²

地番		3370-223 E		
記号	底辺	高さ	積	
イ	57.97	28.35	1643.4495	
ロ	57.97	34.22	1983.7934	
		背面積	3627.1829	
		面積	1813.59145	
		地積	1813.59 m²	

地番	3370-213	A	
		公積	9256.19815
		合計	4210.5277
		積地	5045.67045
		地積	5045.67 m ²



3370-157

作製者

年 2月27日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：令和5年8月4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。
(前橋地方方法務局沼田支局管轄)
令和7年9月10日 前橋地方方法務局

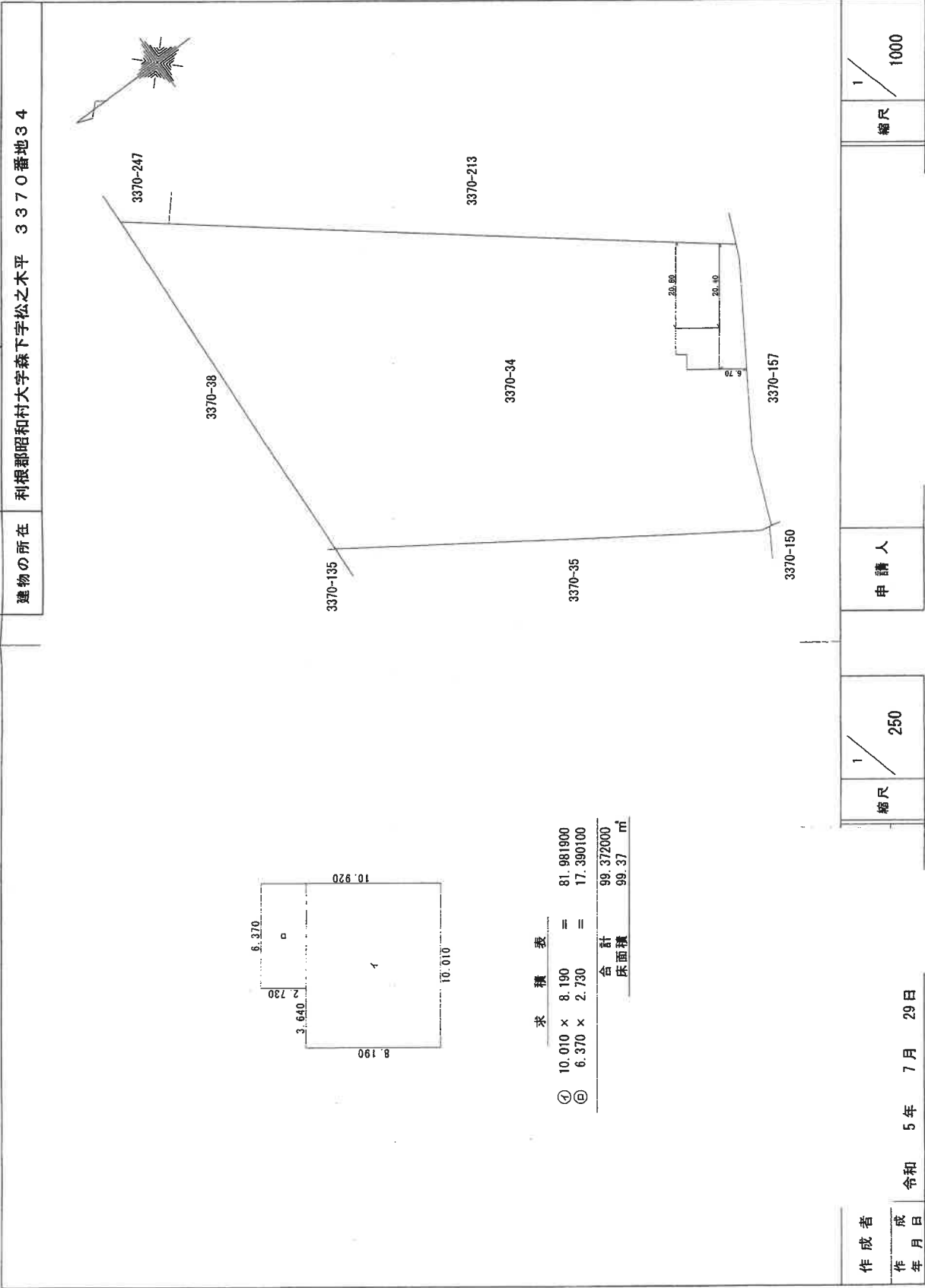
登記官

(13枚目)

請求番号：7-2

各 階 平 面 図 建 物 図 面 各 階 平 面 図

家 屋 番 号	3 3 7 0 番 3 4
建 物 の 所 在	利根郡昭和村大字森下字松之木平 3 3 7 0 番 地 3 4

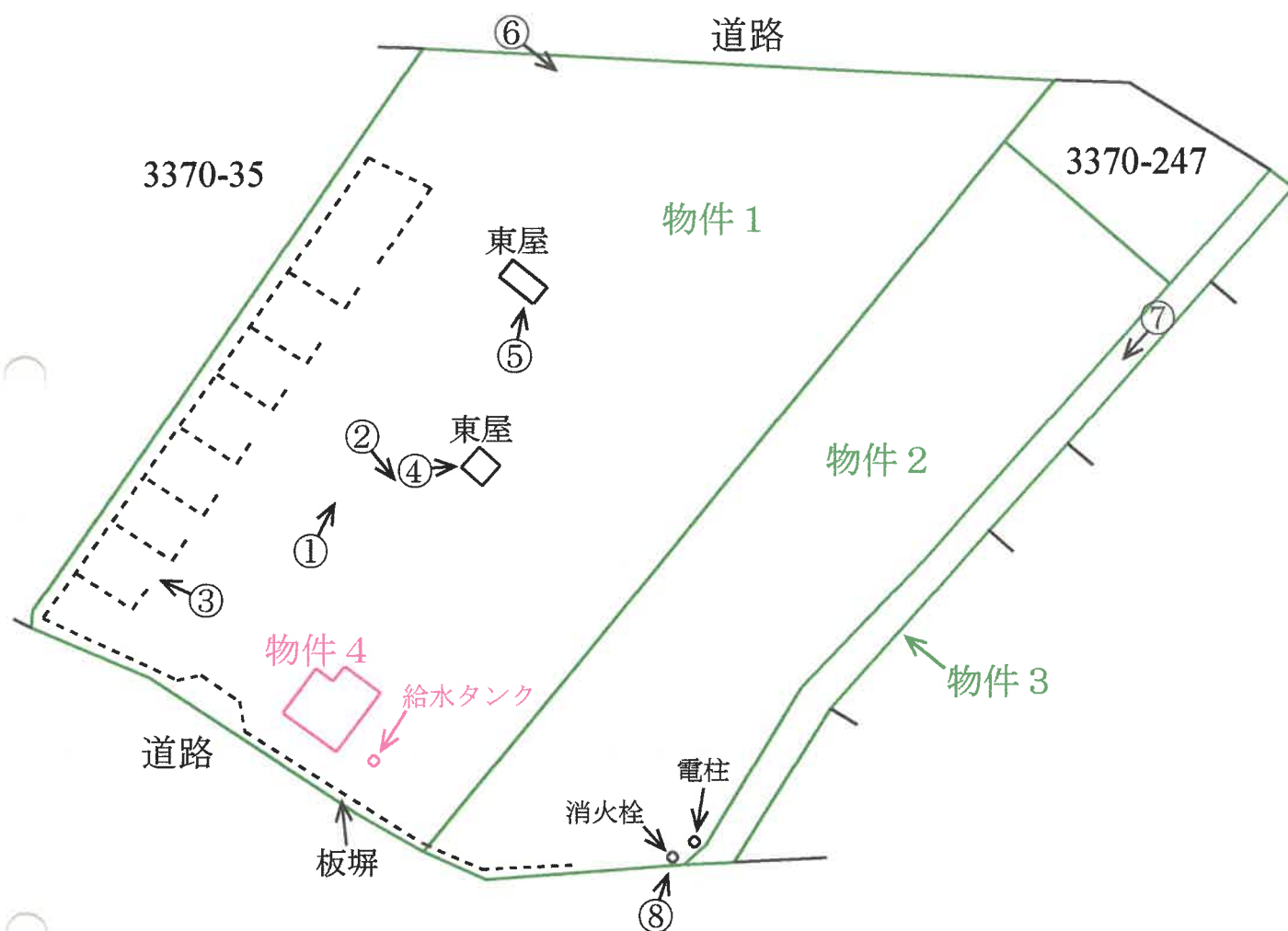


A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

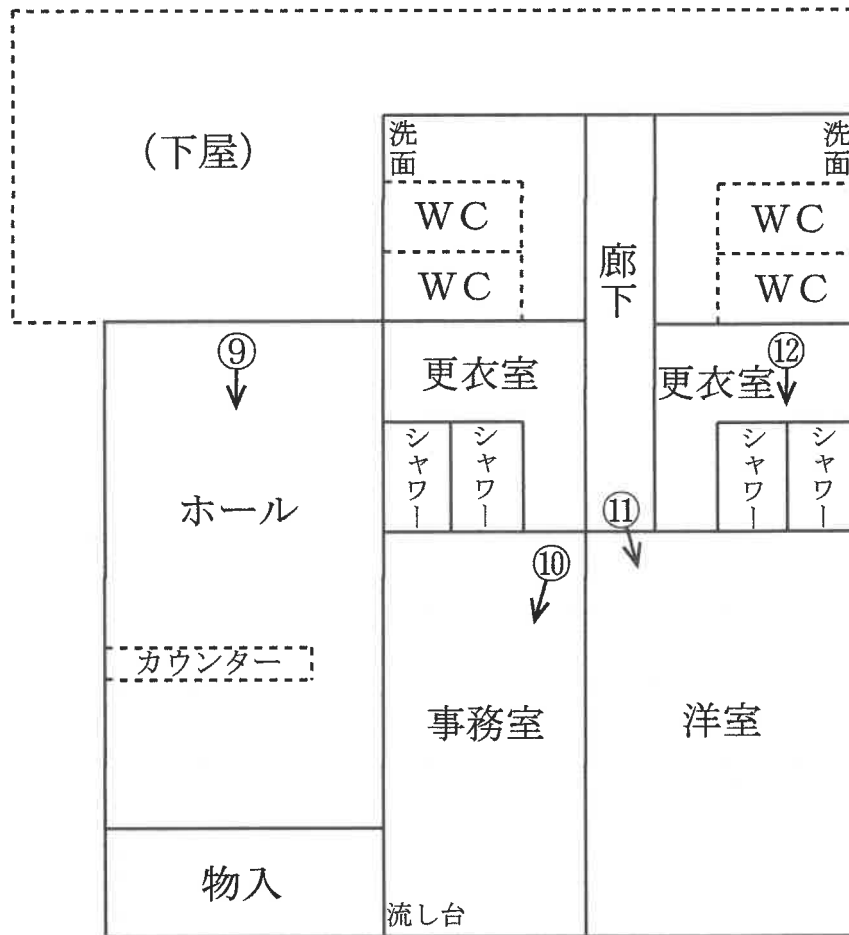


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向







④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 10 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 22 日 評 価
評価書番号 第 3792 号

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 10,340,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 3,710,000 円
物件2	(土地)	金 2,130,000 円
物件3	(土地)	金 120,000 円
物件4	(建物)	金 4,380,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	利根郡昭和村大字森下 字松之木平 3370番34 雑種地 7,851 m ²	雑種地 一部宅地一部山林
2	所在 地番 地目 地積	利根郡昭和村大字森下 字松之木平 3370番213 雑種地 4,452 m ²	雑種地、一部山林
3	所在 地番 地目 地積 持分	利根郡昭和村大字森下 字松之木平 3370番222 山林 520 m ² 15分の14	雑種地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	利根郡昭和村大字森下 字松之木平 3370番地34 3370番34 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 99.37 m ²	同左
番号	特記事項		
	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	J R 上越線岩本駅の東方道路距離約6.1 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	農家住宅、一般住宅、中小工場等が点在する山間部傾斜地勢の農家集落地域。周辺街路の状態は普通、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢は西向き微傾斜で起伏もある。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
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	都市計画区域外 指定なし - - - 昭和村景観条例 立地適正化計画未策定 ハザードマップ該当なし 地域森林計画対象民有林（全体として20-1林班、画地内北部は71-2小班、中部は70-8小班、南部は70-7小班）			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	12,823 m ² 南 側間口約 118 m、奥行約 106～133 m 不整形地 二方路 画地内は東側が高い段差を伴い西向きに微傾斜。			
接面道路の状況	南側幅員約5.4～6.7m舗装村道に道なりにほぼ等高に接面し、北側幅員約2.1～2.8m未舗装村道から約2m高く接面する二方路地。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	物件1南側	約 250 m ²	物件4建物敷地	土地所有者	法定地上権
	物件1北側	約 2,170 m ²	山林	土地所有者	所有権
	物件1北側	約 5,431 m ²	キャンプ場	土地所有者	所有権
	物件2	4,022 m ²	ドッグラン	土地所有者	所有権
	物件2	430 m ²	山林	土地所有者	所有権
	物件3	520 m ²	私道	土地共有者ら	共有持分権
供給処理施設	目的外建物	なし			
	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、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でき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

土地最先担保権設定時に物件4建物は不存在であり、担保権の設定順位が同一で物件4建物建築前に土地に後順位担保権の設定があるものの、抵当権者は同一であり、法定地上権が成立すると解しても抵当権者に不利益は生じないため、法定地上権が成立するものとする。

周囲の隣接地との境界が不明確である。また、地籍調査が未実施の地域であり、規模は縄伸び・縄縮みの可能性もあるが、測量を行っていないため、登記地積を採用する。

長期間未利用の様子であり、画地内に雑草等が繁茂している。
物件1南東側に電線の支柱が所在している。
物件2南東側端部に消火栓と電柱及びその支柱が所在している。

次のとおり定着物が所在している。

定着物ア	……	物件1北側	木製	東屋	約17.39㎡
定着物イ	……	物件1中央	木製	東屋	約13.25㎡

物件1西側はキャンプサイトとして利用されていた様子で、A～Gの区画表示がある。物件2南側はドッグランとして利用されていた様子で、フェンスにより3区画の区切りがある。

現況では画地西側に通路があるものの、公図上はない。土地所有者への聴取によると、西側隣接地3370番35の所有者と話し合いの上、境界付近に折半して通路を開設している、とのことである。道路とは認められないものの、今後も通路として利用される可能性があるため、買受人は留意する必要がある。

物件3は現況私道として利用されており、土地共有者らのほか、東側隣接地への出入りの用に供されている。今後も私道として利用される可能性があるため、買受人は留意する必要がある。

画地西側境界及び南側境界からそれぞれ後退した付近に板塀が設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は山林であったと思料される。よって、土壤汚染の端緒は確認できなかった。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 令和5年7月29日 新築 経過年数： 約 2 年 経済的残存耐用年数： 約 23 年
仕様	構造： 木造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 外壁： サイディング 等 内壁： クロス 等 天井： クロス 等 床： クッションフロア、塗装コンクリート 等 設備： 電気、LPガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	延 99.37 m ²
現況用途等	現況用途： 事務所 間取り： 別添「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	建物所有者が空き事務所として占有している。
特記事項	次のとおり附属設備が所在している。 設備ウ …… 物件1南東側 給水タンク 約3.14m ² 上記は附属設備であるため、主である建物に含めて評価を行う。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1～3）

目的土地の更地価格又は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 割合 オ	更地価格又は 建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ ×オ=カ
			利用状況	㎡			
1	6,000	0.19	物件4建物敷地	約 250	0.90	-	257,000
			山林	約 2,170	1.00	-	2,474,000
			キャンプ場	約 5,431	1.00	-	6,191,000
							計 8,922,000
2	6,000	0.19	ドッグラン	約 4,022	1.00	-	4,585,000
			山林	約 430	1.00	-	490,000
							計 5,075,000
3	6,000	0.10	私道	520	1.00	14 / 15	291,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 昭和(県) -1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,900 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 165 = 6,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 方位西向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1～2 : 0.19 規模大、方位南向き、形状劣る、現況宅雑種地・現況山林部分含む、二方路、画地内段差あり、現況通路部分含む、雑草等繁茂、定着物・樹木等含む

3 : 0.10 現況私道

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物敷地部分について、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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 (主)	135,000	99.37	0.770	10,330,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率
 (定額法) (定率法)
 4 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{2 / (2 + 23)\}\} + (5.0\%)^{\{2 / (2 + 23)\}}] / 2 \times (1 - 0.10) = 0.770$

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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
	利用状況				
1	物件4建物敷地	257,000	0.35	法定地上権	90,000
	山林	2,474,000	0.00	所有権	0
	キャンプ場	6,191,000	0.00	所有権	0
	計				90,000
2	ドッグラン	4,585,000	0.00	所有権	0
	山林	490,000	0.00	所有権	0
	計				0
3	私道	291,000	0.00	共有持分権	0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合をそれぞれ査定した。

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	8,922,000	-90,000		0.70	0.60	3,710,000
2	5,075,000	0		0.70	0.60	2,130,000
3	291,000	0		0.70	0.60	120,000
4	10,330,000	+90,000	-	0.70	0.60	4,380,000
一括価格（合計）						10,340,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 山間部における集客施設向き土地建物の流通性低下を考慮して上記の通り査定

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

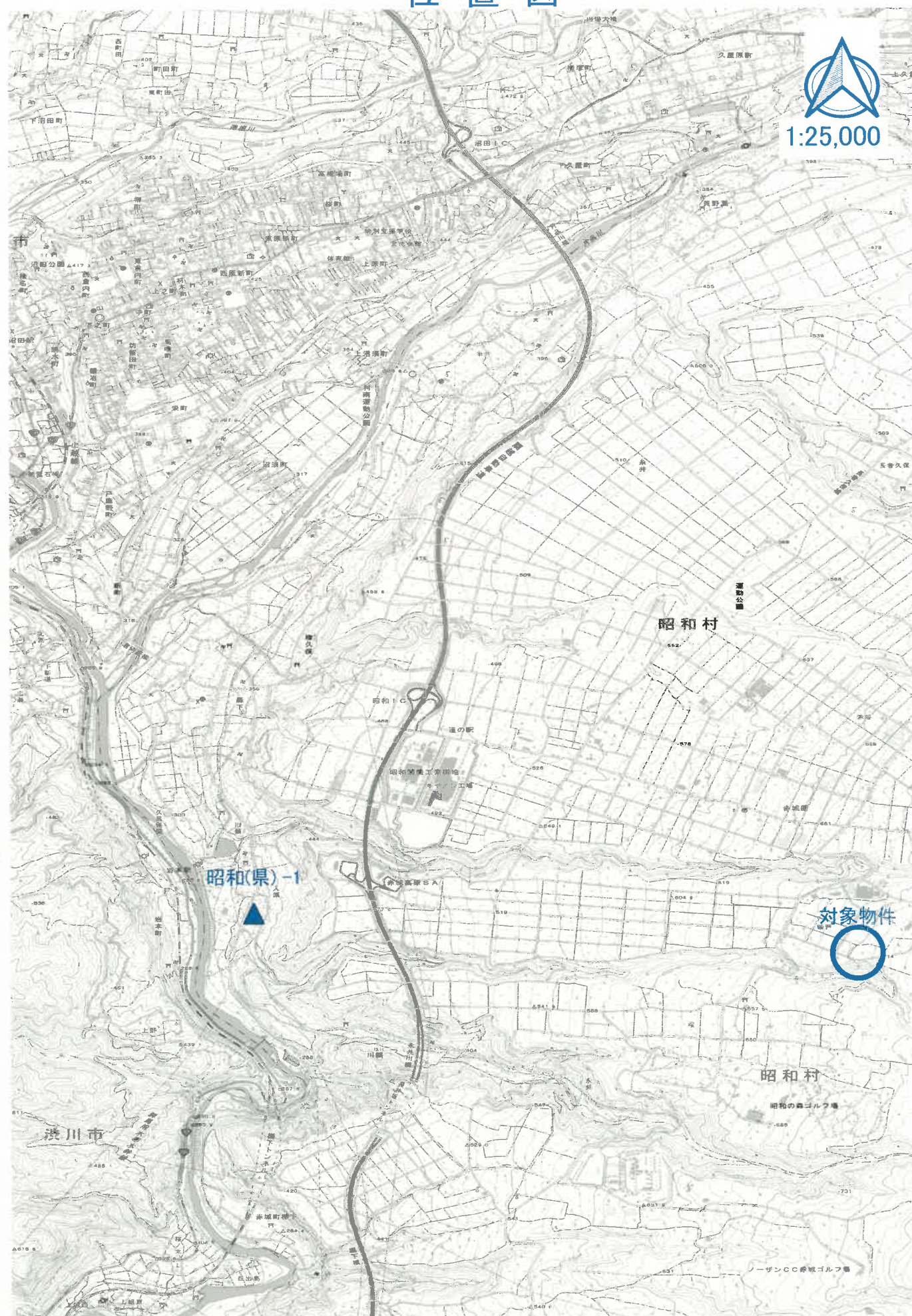
第6 参考価格資料

地価調査価格 : 昭和 (県) - 1
所 在 : 利根郡昭和村大字川額字堂面1387番
価 格 : 9,900 円/㎡
位 置 : J R 上越線岩本駅の南東方道路距離約4.0 k m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 621 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西 3.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外、
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する県道背後の農村集落地域

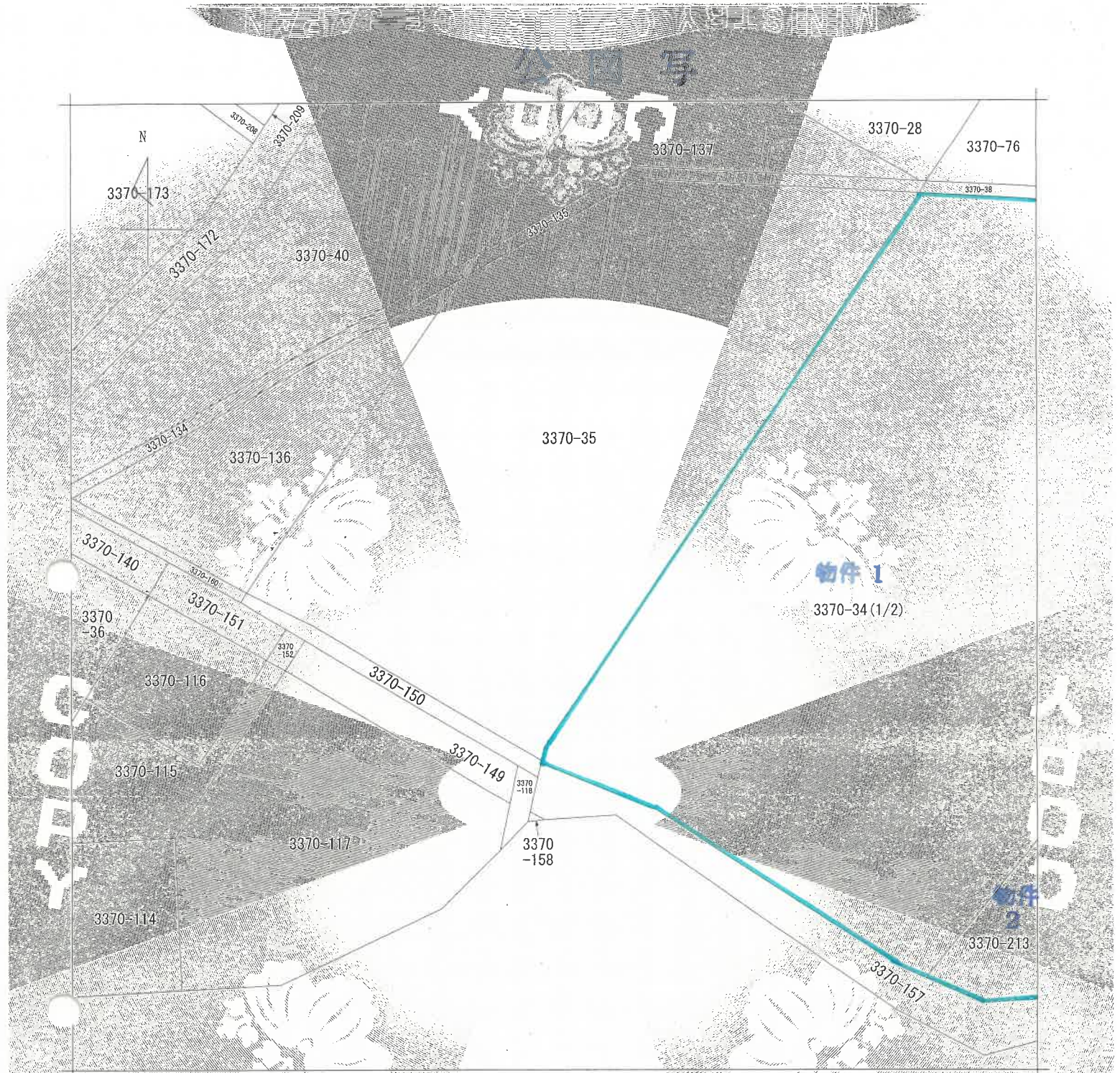
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



出典：国土地理院(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)「地理院地図」、一部追記



(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。

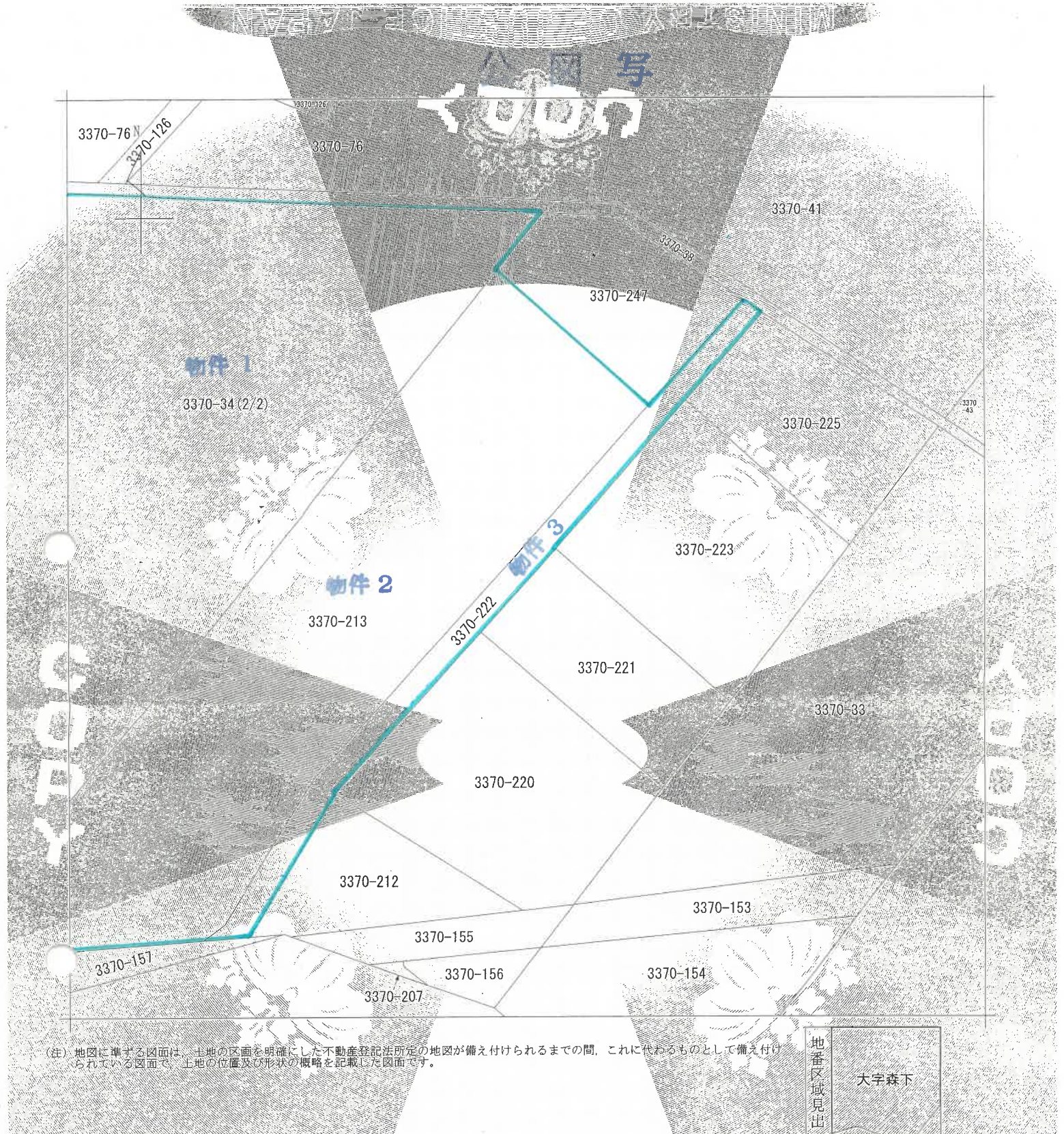
地番区域見出し

大字森下

請求部	所在	利根郡昭和村大字森下字松之本平				地番	3370番34			
出縮	1/600	精度区分		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)	平成13年3月22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。

(前橋地方務局沼田支局管轄)
令和7年9月10日
前橋地方務局



(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。

請求部	所在	利根郡昭和村大字森下字松之木平				地番	3370番34			
出力縮尺	1/600	精度区分		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)	平成13年3月22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。

(前橋地方法務局沼田支局管轄)
令和7年9月10日
前橋地方法務局

請求番号：7-1
(2/2)

登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

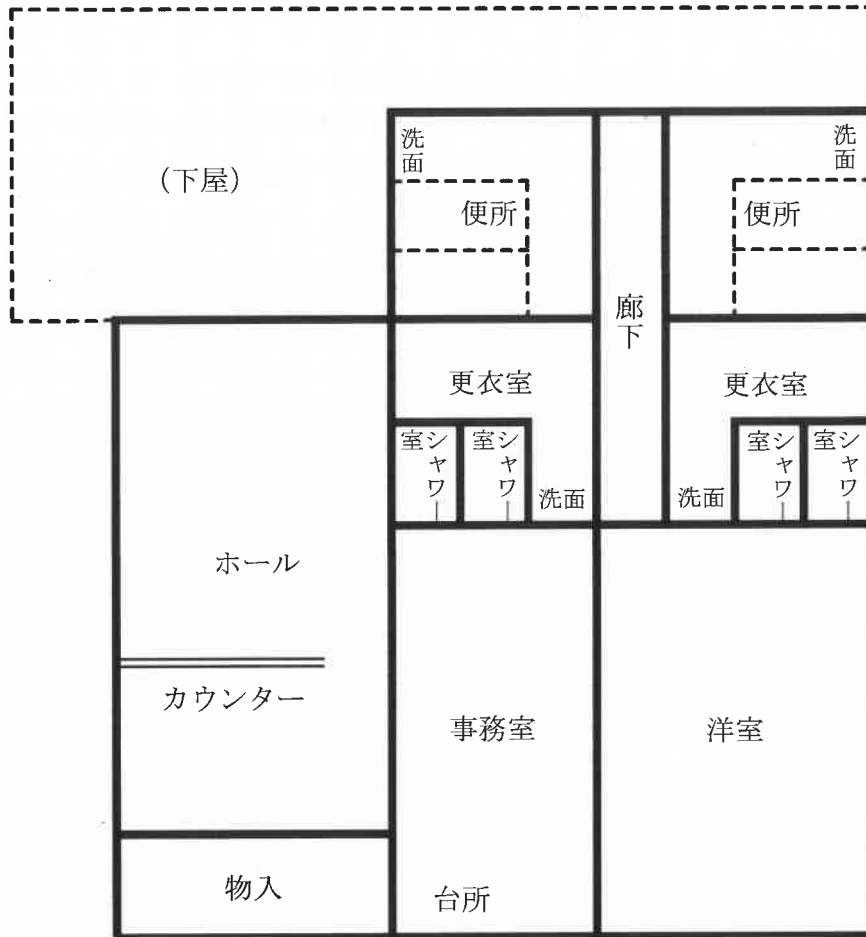
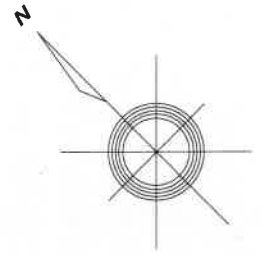


S=1:1,000



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図



物件4