

(注意書)

暴力団員等に該当しない旨の**陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し(宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆

※該当する□にチェックを入れてください。

他者から資金を渡されるなどして買受の申出をする場合のみチェックが必要です。

※原則チェックは不要です。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用) 前橋地方裁判所沼田支部 執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
陳述	私は、暴力団員等ではありません。		
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受する者ではありません。		
	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりで(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。		

※法人用、法定代理人用も同様です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 7 日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 志 賀 太 一

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 11 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 12 月 7 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 11 月 25 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 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 10 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 利根郡昭和村大字糸井字石田

地 番 7 9 6 1 番 2

地 目 宅地

地 積 5 2 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 利根郡昭和村大字糸井字石田

地 番 7 9 6 2 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 0 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 利根郡昭和村大字糸井字石田

地 番 7 9 6 1 番 4

地 目 雑種地

地 積 1 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

4 所 在 利根郡昭和村大字糸井字石田 7 9 6 2 番地 3

家屋 番号 7 9 6 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	72.87平方メートル
	2階	53.82平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 0 日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 志 賀 太 一

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 4】

本件建物共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

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



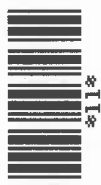
ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

- 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 | 利根郡昭和村大字糸井字石田 |
| | 地 | 番 | 7 9 6 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 2 . 7 9 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分 2 分の 1 |
| | 共有者 | B | 持分 2 分の 1 |
| 2 | 所 | 在 | 利根郡昭和村大字糸井字石田 |
| | 地 | 番 | 7 9 6 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 0 . 7 0 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分 2 分の 1 |
| | 共有者 | B | 持分 2 分の 1 |
| 3 | 所 | 在 | 利根郡昭和村大字糸井字石田 |
| | 地 | 番 | 7 9 6 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 0 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分 4 分の 1 |
| | 共有者 | B | 持分 4 分の 1 |
| 4 | 所 | 在 | 利根郡昭和村大字糸井字石田 7 9 6 2 番地 3 |
| | 家屋 | 番号 | 7 9 6 2 番 3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	7 2 . 8 7 平方メートル
	2 階	5 3 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第 1号
令和8年 4月23日受理
令和8年 5月20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 ㊞

(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 利根郡昭和村大字糸井字石田

地 番 7 9 6 1 番 2

地 目 宅地

地 積 5 2 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 利根郡昭和村大字糸井字石田

地 番 7 9 6 2 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 0 . 7 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 利根郡昭和村大字糸井字石田

地 番 7 9 6 1 番 4

地 目 雑種地

地 積 1 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

4 所 在 利根郡昭和村大字糸井字石田 7 9 6 2 番地 3

家屋 番号 7 9 6 2 番 3

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 72.87 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	利根郡昭和村大字糸井7962番地3付近（住居表示未実施）					
土 地	物件1～3					
現 況 地 目	■宅地（物件1～3）					
形 状	□概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地共有者ら（A、B） □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	■軽自動車1台が放置されている。					
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	■建物共有者ら（A、B） □その他の者 上記の者が本建物を居宅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						
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)

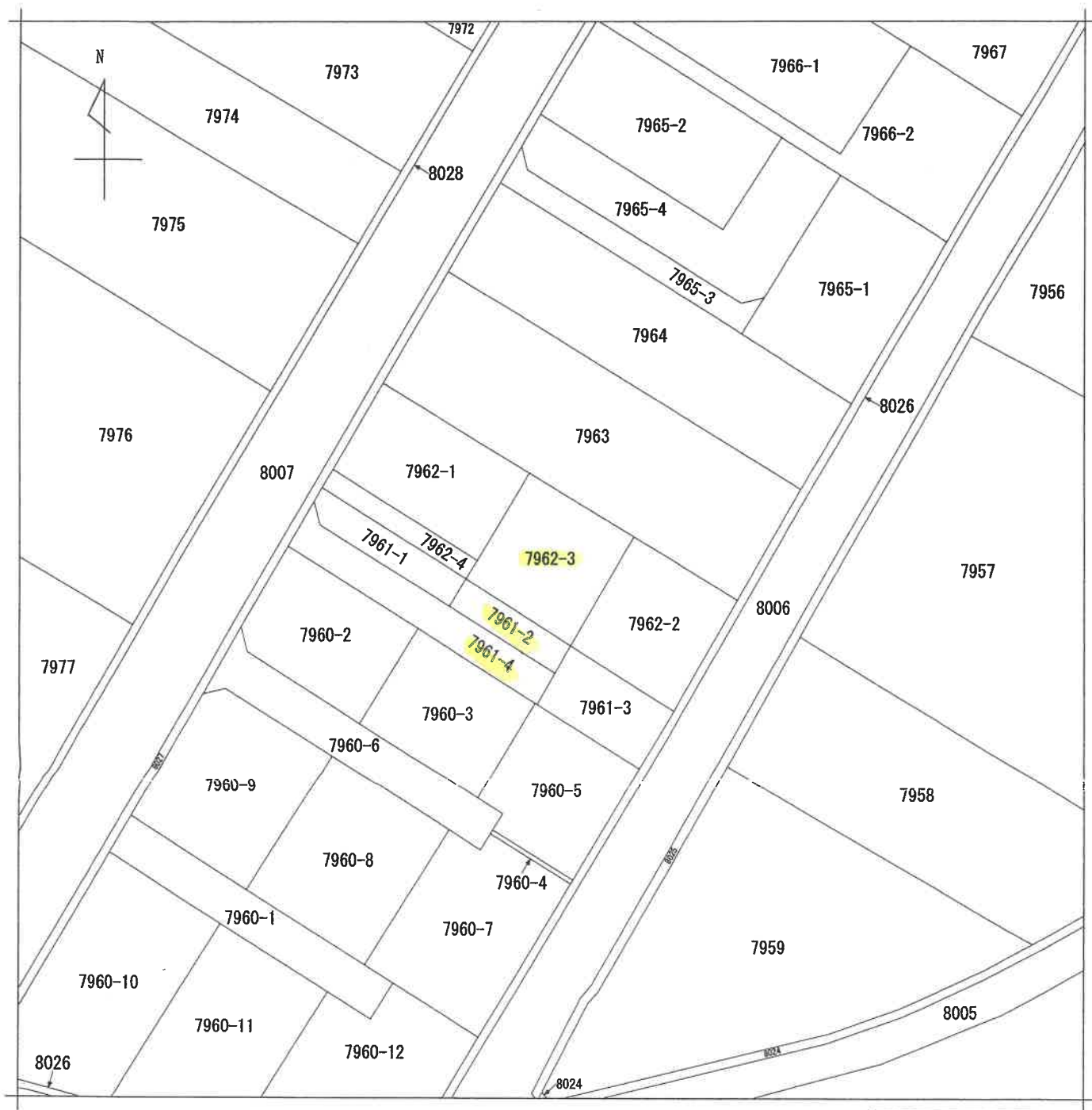
執行官の意見

- 1 本件競売の売却対象は、物件3の共有持分2分の1と物件1、2、4の各所有権全部である。
- 2 共有者ら（A、B）に対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。
- 3 現地調査したところ、ポストにA及びB宛の郵便物が存在したが、本件建物の電力メーターは停止しており、建物使用の徴表は認められなかった。
- 4 以上の調査結果から、共有者ら（A、B）が本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。
- 5 本件建物は、蓄電池付きの太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅であるが、内部に「エコキュートから漏水の可能性あり」と記載された昭和村役場の置き手紙が存在し、給湯機が故障しているおそれがある。
- 6 申立債権者に照会したところ、上記の太陽光発電システムの設置費用は、本件競売の住宅ローン債権には含まれていないとのことであり、住宅ローンとは別のローンで購入し、支払いが完了していないおそれがある。
- 7 したがって、本件建物に設置されている蓄電池付きの太陽光発電システムは、本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。

(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8年4月28日 14:55－15:10	前橋地方法務局沼田支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和8年4月28日 15:25－15:55	昭和村役場	■家屋見取図交付
令和8年4月28日 16:10－16:20	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書差し置き
令和8年4月30日 8:25－8:35	執行官室	■共有者らに照会書を作成・送付
令和8年5月13日 13:35－14:05	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
令和8年5月18日 15:15－15:18	執行官室	■申立債権者から電話聴取
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。 ■ 令和8年5月13日 目的物件は不在のため、評価人を立ち会わ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8年5月13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
(5 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。

地番区域見出し
大字系井

請求部	所在	利根郡昭和村大字系井字石田				地番	7962番3			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和59年4月11日			備付年月日(原図)	昭和59年5月8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8年3月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 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。
(前橋地方方法務局沼田支局管轄)
令和8年3月5日 東京法務局豊島出張所

登記号

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地 積 測 量 図

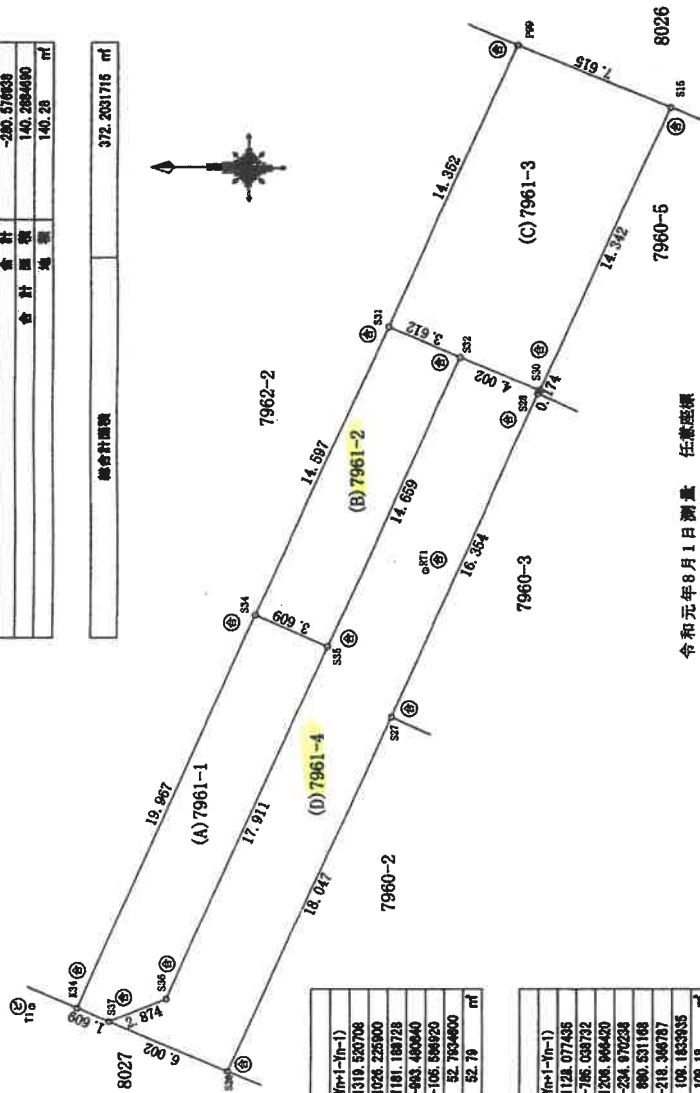
地 番 7961-1, -2, -3, -4
土地の所在 利根郡昭和村大字糸井字石田

求積表

地 番	(A) 7961-1								
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)					
824	97.009	94.925	-18.785	-1839.220566					
S37	94.425	94.304	0.426	41.070650					
S35	93.749	100.351	17.340	1625.907690					
S34	88.417	118.644	17.733	1531.944780					
				-1488.304623					
合計				-136.875688					
合計面積				96.9378490					
地 積				96.93					

地 番	(D) 7961-4								
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)					
S28	74.900	128.281	15.035	1161.681000					
S30	74.528	128.439	1.688	129.948544					
S32	80.222	129.979	-11.795	-946.212490					
S36	86.310	116.644	-29.638	-2657.192690					
S36	93.749	100.351	-17.340	-1625.907690					
S37	94.425	94.304	-3.364	-324.375700					
S28	90.884	94.987	14.100	1281.539900					
S27	83.392	113.404	31.294	2694.962248					
合計				-280.579638					
合計面積				140.28					

合計面積 372.203715 m²



令和元年8月1日測量 任意座標

点 名	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
R22	66.122	85.925
R71	81.934	120.195

RT2

作成者

(令和 元 年 8 月 8 日作成)

申請人

縮尺 1/250

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8年3月5日 東京方法務局豊田出張所 登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番 7962-2, -3, -4
 土地の所在 利根郡昭和村大字糸井字石田

求積表

地番	(A) 7962-2	(B) 7962-3	(C) 7962-4	(D) 7962-4
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
S31	83.556	131.368	7.407	618.89292
P46	77.596	144.424	18.790	1458.02840
P48	91.384	150.158	-7.407	-678.733148
S29	97.110	137.017	-18.790	-1824.96900
			合計	-424.501916
			合計面積	212.25 m ²

地番	(B) 7962-3			
	NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1
S34		90.617	118.089	12.277
S31		83.556	131.368	18.928
S29		97.110	137.017	-7.491
P133		102.855	123.877	-17.928
P132		81.808	118.091	-6.788
			合計	-421.417347
			合計面積	210.7096335
				210.70 m ²

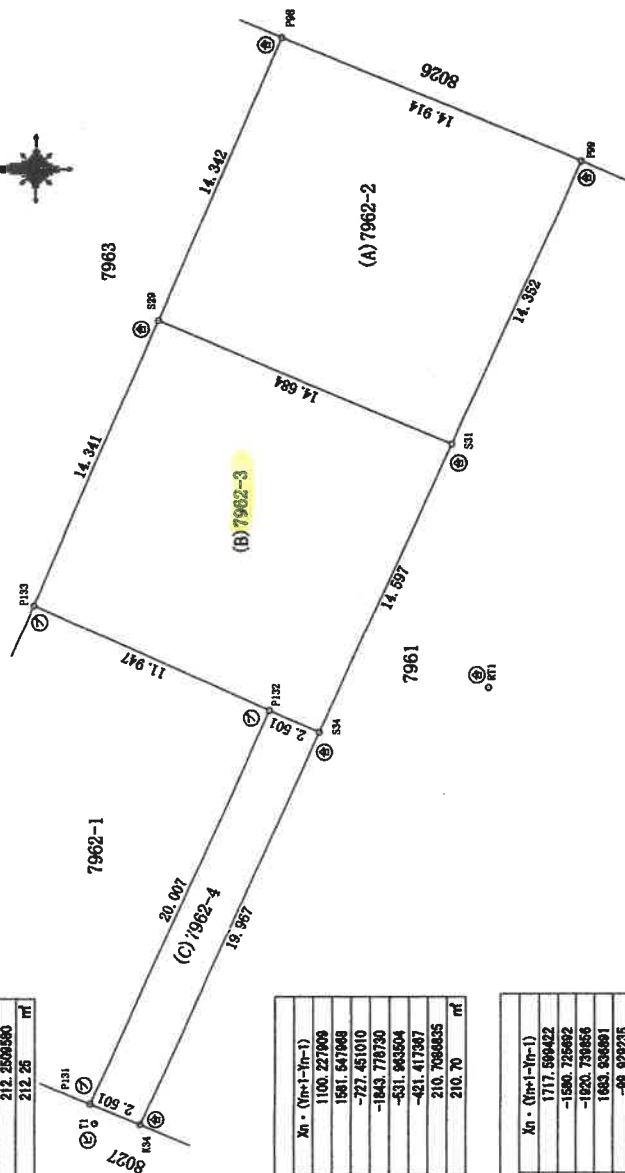
地番	(D)7962-4		Yn-1-Yn-1		Xn - (Yn-1-Yn-1)
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1		
S34	88.617	118.089	18.166		1717.599422
P132	91.908	119.081	-17.199		-1890.726962
P131	100.218	100.890	-18.166		-1520.739556
K34	97.900	98.925	17.199		1893.936891
		合計			-48.939235
		合計面積			48.94m ²

総合計面積	472.924290 m ²
-------	---------------------------

令和元年8月1日測量 任意座標

点名	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
RT2	66.122	85.825
RT1	81.834	120.185

◎ RT2



作成者

申請人
 (令和元年8月8日作成)

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：令和3年1月21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。
(前橋地方務局沼田支局管轄)
令和3年3月5日 東京法務局豊島出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：2-4

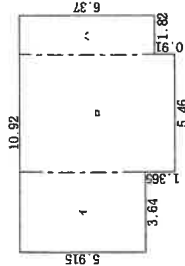
建物図面
各階平面図

家屋番号 7962番3

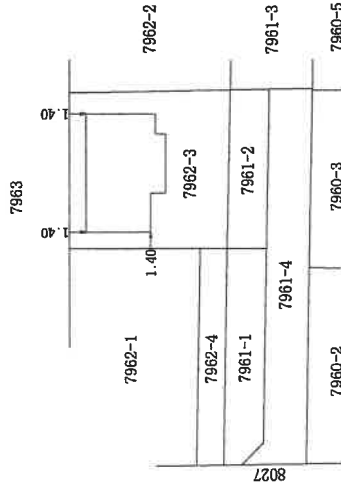
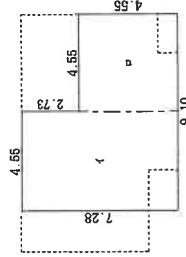
建物の所在 利根郡昭和村大字系井字石田7962番地3

各階平面図

1階



2階



作製者

作年月日

令和3年1月15日

縮尺 1/250

申請人

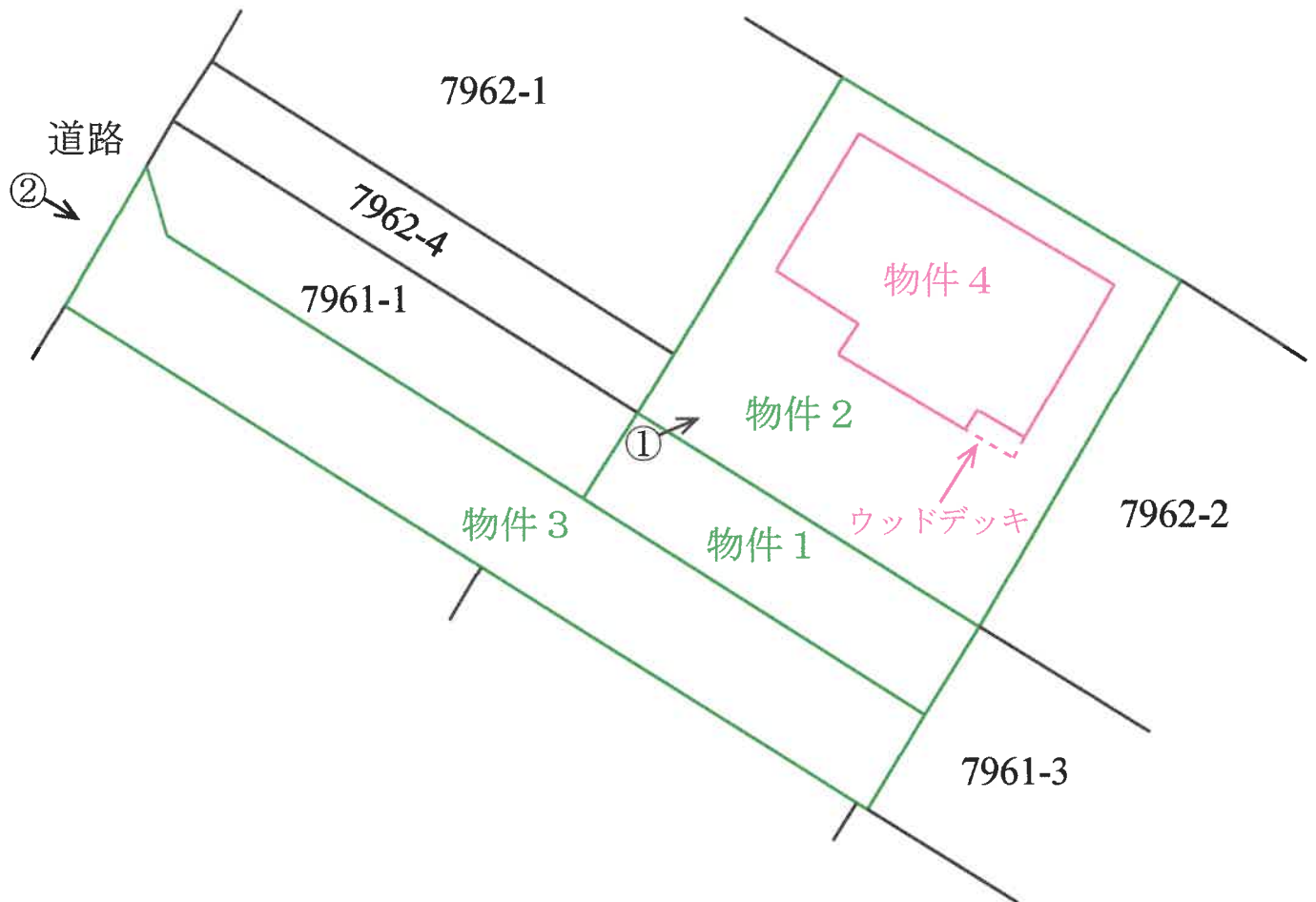
縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



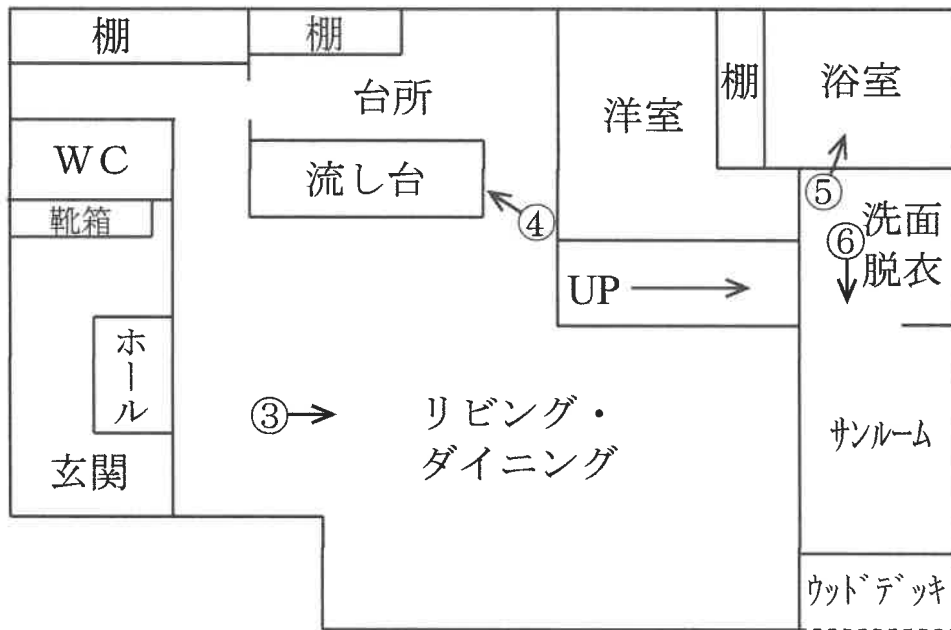
←○写真撮影位置・方向



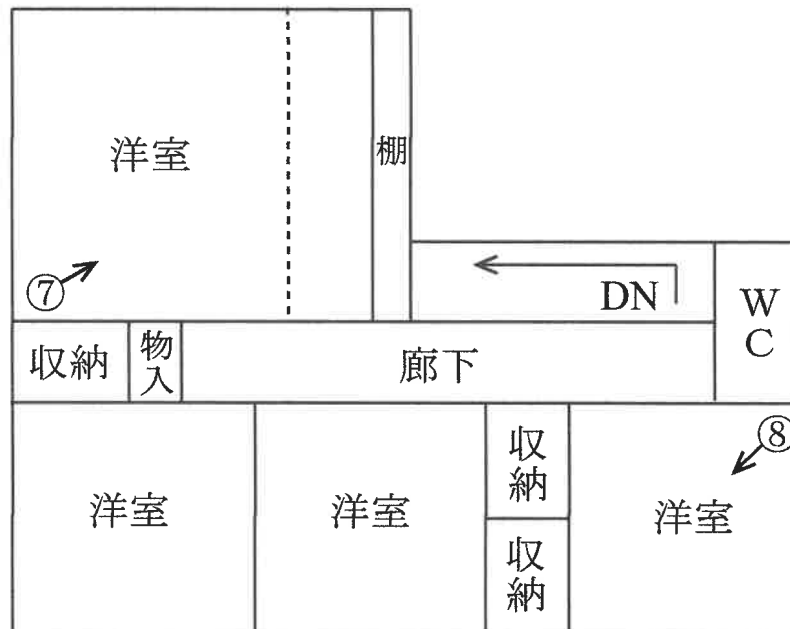
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階





①



②





⑥



⑦



⑧

鑑 評 第 8-17 号
令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令和 8 年 5 月 25 日 評 価

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

石川 直美 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		7, 2 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	1 9 0, 0 0 0 円
物件 2	(土地)	金	7 6 0, 0 0 0 円
物件 3	(土地)	金	2 5 0, 0 0 0 円
物件 4	(建物)	金	6, 0 1 0, 0 0 0 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 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地目地積	利根郡昭和村大字糸井字石田 7961番2 宅地 52.79m ²	共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1
2	所在地目地積	利根郡昭和村大字糸井字石田 7962番3 宅地 210.70m ²	共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1
3	所在地目地積	利根郡昭和村大字糸井字石田 7961番4 雑種地 140m ²	現況地目：宅地 共有者A 持分4分の1 共有者B 持分4分の1
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	利根郡昭和村大字糸井字石田7962番地3 7962番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 72.87m ² 2階 53.82m ²	共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1
番号	特記事項		
	特に無		

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 「沼田」 駅の 南東方・道路距離 約4.4 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	一般住宅が農家住宅、空地、農地の中に点在する役場至近の住宅地域。	
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 その他規制	都市計画区域外 — —% —% — 景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	403.49m ² 間口約 6.0m 、奥行約 34.5m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	北西側幅員約6.0m (認定幅員5.3m) の舗装村道 (42条1項1号道路) にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	・土地共有者ら (A、B) が本土地上に物件4を所有し、占有している。 ・軽自動車1台が放置されている。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有※農業集落排水
	都市ガス	無
	(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該当施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常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、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。	

※特記事項は次項

特記事項

・ 本件競売の売却対象は、物件 3 の共有持分2分の1と物件1、 2、 4 の各所有権全部である。

・ 共有者ら（A、 B）に対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。

・ 令和2年頃は木造2階建500㎡以内の住宅は建築確認不要であったが、現在は必要となっている。

・ 7961番1、7962番4は個人所有の田。7961番3、7962番1、同番2は個人所有の宅地。8007番は利根郡昭和村所有の公衆用道路。8027番、8028番は利根郡昭和村所有の用悪水路。

2 建物の概況及び利用状況 (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3年1月15日 新築 経過年数： 約 5 年 経済的残存耐用年数： 約 19 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： フローリング等 設備： 水道設備、電気設備等 その他：－
床面積(現況)	1 階 72.87㎡ 2 階 53.82㎡ 計 126.69㎡
現況用途等	階 層： 2階建 現況用途： 居宅 間 取 り： (別添「建物間取概略図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・現地調査したところ、ポストにA及びB宛の郵便物が存在したが、本件建物の電力メーターは停止しており、建物使用の徴表は認められなかった。 ・以上の調査結果から、共有者ら（A、B）が本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。 ・本件建物は、蓄電池付き太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅であるが、内部に「エコキュートから漏水の可能性あり」と記載された昭和村役場の置き手紙が存在し、給湯機が故障しているおそれがある。 ・申立債権者に照会したところ、上記の太陽光発電システムの設置費用は、本件競売の住宅ローン債権には含まれていないとのことであり、住宅ローンとは別のローンで購入し、支払いが完了していないおそれがある。 ・したがって、本件建物に設置されている蓄電池付きの太陽光発電システムは、本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。

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 ～ 3)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	持 分 割 合	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	11,400	1.00	52.79	0.90	2/2	542,000
2	11,400	1.00	210.70	0.90	2/2	2,162,000
3	11,400	1.00	140.00	0.90	1/2	718,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価調査 (昭和 (県) -2)

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,500 \text{ 円/㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 11,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価調査価格等の価格時点(令和7年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 東 0%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 方位 北西 0%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 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、建物の価格を求めた。

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＝エ
4	140,000	126.69	0.56	9,932,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 5 年，経済的残存耐用年数 19 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.56$$

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、さらには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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ＝ウ 円
1	542,000	法定地上権	0.35	189,700
2	2,162,000	法定地上権	0.35	756,700
3	718,000	法定地上権	0.35	251,300

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を35%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) (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	542,000	- 189,700	-	0.90	0.60	-	190,000
2	2,162,000	- 756,700	-	0.90	0.60	-	760,000
3	718,000	- 251,300	-	0.90	0.60	-	250,000
4	9,932,000	+ 1,197,700	-	0.90	0.60	-	6,010,000
一括価格(合計)							7,210,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 共有持分の物件3が導入路となる事の市場性減価を▲10%とする

オ 競売市場修正 : 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 : 無

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（昭和（県）-2）

所 在： 利根郡昭和村大字糸井字八幡木535番4

価 格： 11,500 円／ m^2

位 置： J R上越線 「沼田」駅の 東方・道路距離 約4.6 k m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 330 m^2

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 東側3.5m村道

用途指定等： 都市計画区域外 (建ぺい率 ー% 容積率 ー%)

地 域 の 概 要： 農家住宅、一般住宅の中に農地が見られる農村部の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図

基準地2

物件所在地

昭和村役場 昭和村平面図（１）、平成15年11月

位置図

基準地2

物件所在地

昭和村役場 昭和村平面図（１）
平成15年11月

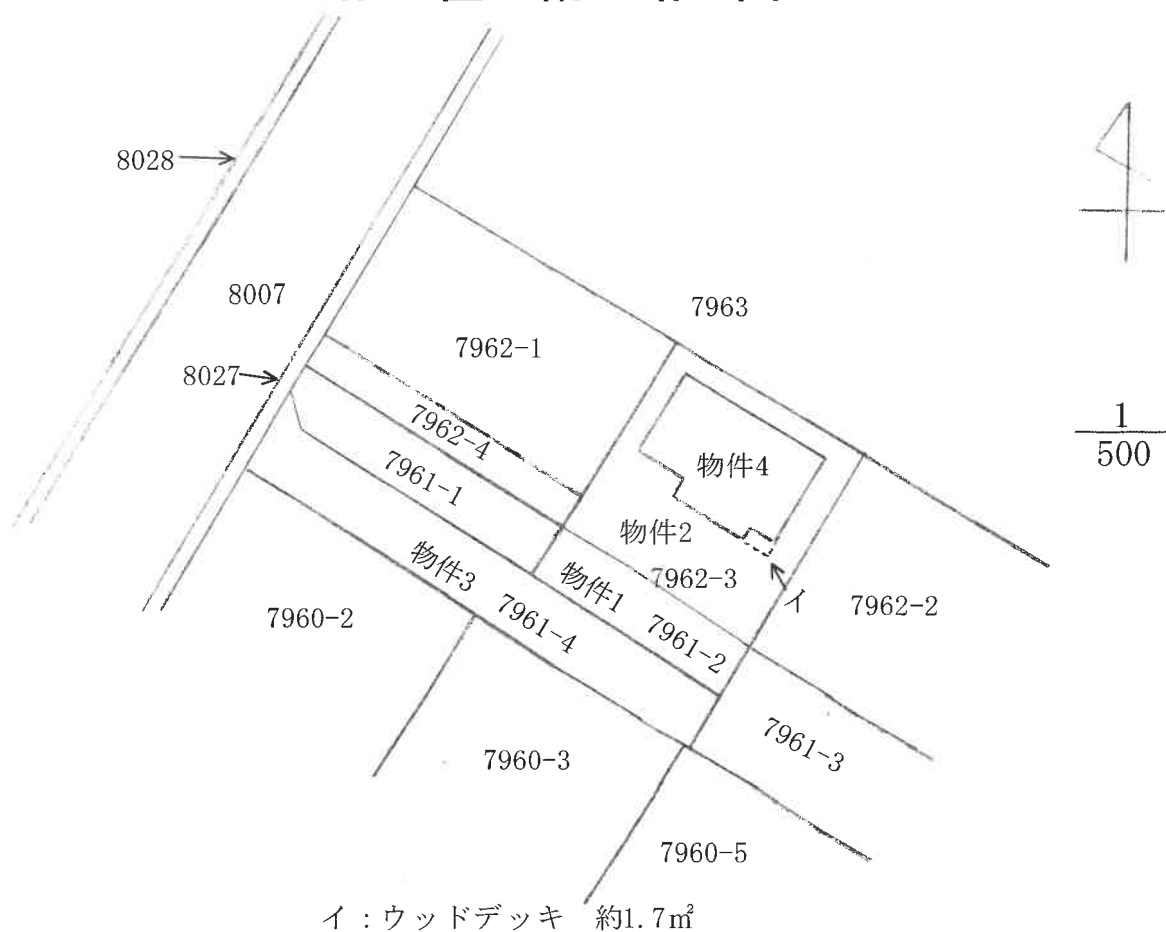
位置図

基準地2

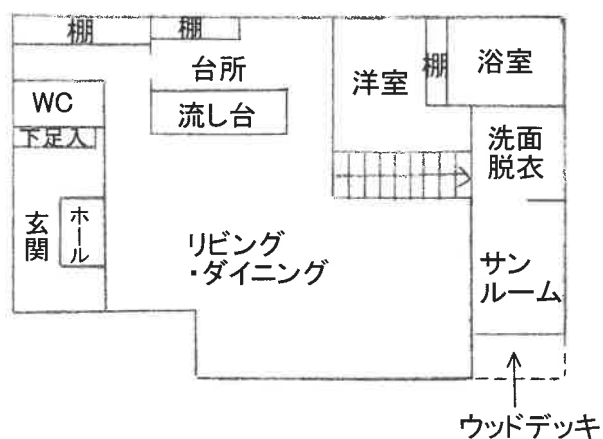
物件所在地

昭和村役場 昭和村平面図（１）、平成15年11月

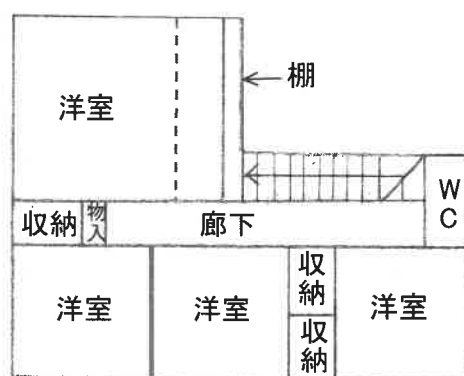
配置概略図



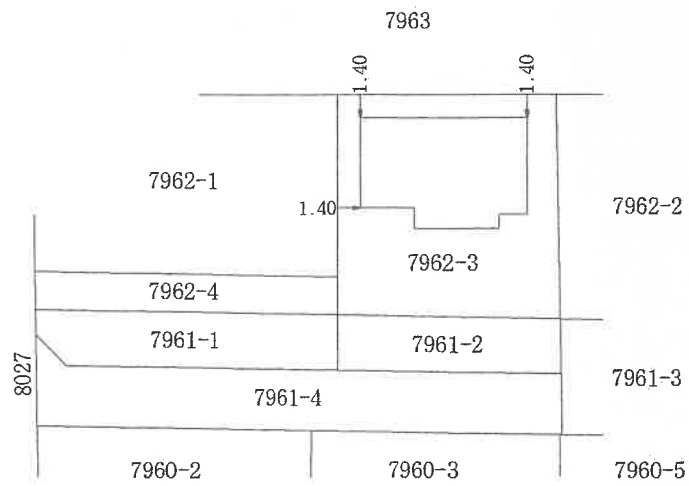
間取概略図



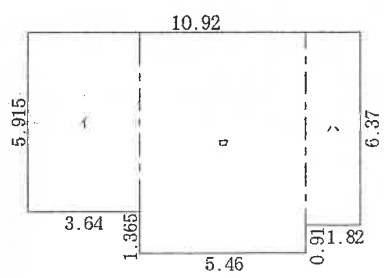
1 F



2 F

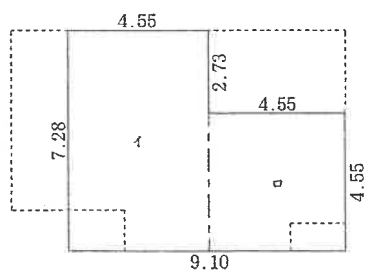


1階



求 積 表			
①	$3.640 \times$	5.915	$= 21.530600$
②	$5.460 \times$	7.280	$= 39.748800$
③	$1.820 \times$	6.370	$= 11.593400$
合 計			72.872800
床面積			72.87 m^2

2階



求 積 表			
①	$4.550 \times$	7.280	$= 33.124000$
②	$4.550 \times$	4.550	$= 20.702500$
合 計			53.826500
床面積			53.82 m^2