（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 ◆ ◆ ◆

※原則チェックは不要です。

他者から資金を渡されるなどして買受けの申出をする場合のみチェックが必要です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書
（買受申出人（個人）本人用）
前橋地方裁判所　　　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「自己の計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。

令和７年（ケ）第４号

このファイルは、

物件番号５、６に関するものです。

※入札書及び封筒には，必ずこの物件番号を記載してください。

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　3月12日
前橋地方裁判所太田支部民事執行係
裁判所書記官　岸　昌史

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　8日から 令和　8年　4月15日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　4月22日　午前　9時00分 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年　5月13日　午前10時00分 前橋地方裁判所太田支部民事執行係
特別売却実施期間	令和　8年　4月24日　午前10時00分から 令和　8年　4月24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3月12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）	令和６年度 都市計画税（円）
5, 6	6, 040, 000 4, 832, 000	一括	1, 208, 000	58, 045	0
5	4, 560, 000				
6	1, 480, 000				

備考

物　件　目　録

５	所　　　在	邑楽郡明和町上江黒
	地　　　番	５０６番１
	地　　　目	宅地
	地　　　積	７２２．１８平方メートル
６	所　　　在	邑楽郡明和町上江黒　５０６番地１
	家屋　番号	５０６番１
	種　　　類	居宅
	構　　　造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床　面　積	４３．０６平方メートル
	（附属建物）	
	符　　　号	１
	種　　　類	作業所
	構　　　造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床　面　積	９２．７４平方メートル
	（現況）	
	種　　　類	作業所・倉庫
	符　　　号	２
	種　　　類	物置
	構　　　造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床　面　積	２４．８４平方メートル

令和　７年（ケ）第　　　４号

物　件　明　細　書

令和　８年　２月１３日
前橋地方裁判所太田支部民事執行係
裁判所書記官　須長　宏幸

１　不動産の表示
【物件番号５，６】
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
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号５】
本件土地の一部（動産５個（事務所１個、物置４個）存在部分）につき本件債務者が占有している。
【物件番号６】
・本件建物のうち主である建物につき亡Ｃの相続人又は相続財産が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。
・本件建物のうち附属建物符号１及び２につき本件債務者が占有している。

５　その他買受けの参考となる事項
【物件番号５】
隣地（地番５０３番２及び５０７番１）との境界が不明確である。

《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

11

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。

11

物　件　目　録

５　所　　　在　　邑楽郡明和町上江黒

　　地　　　番　　５０６番１

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　７２２．１８平方メートル

６　所　　　在　　邑楽郡明和町上江黒　５０６番地１

　　家屋　番号　　５０６番１

　　種　　　類　　居宅

　　構　　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４３．０６平方メートル

（附属建物）

　　符　　　号　　１

　　種　　　類　　作業所

　　構　　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９２．７４平方メートル

（現況）

　　種　　　類　　作業所・倉庫

　　符　　　号　　２

　　種　　　類　　物置

　　構　　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　２４．８４平方メートル

令和７年(ケ)第　　　４号
令和７年　２月１０日受理
令和７年　３月１０日提出

現況調査報告書

（物件５、６）

前橋地方裁判所太田支部
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

5　所　　在　邑楽郡明和町上江黒
　地　　番　５０６番１
　地　　目　宅地
　地　　積　７２２．１８平方メートル
　　所有者　B

6　所　　在　邑楽郡明和町上江黒５０６番地１
　家屋番号　５０６番１
　種　　類　居宅
　構　　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　床 面 積　４３．０６平方メートル
（附属建物）
　符　　号　１
　種　　類　作業所
　構　　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　床 面 積　９２．７４平方メートル
　符　　号　２
　種　　類　物置
　構　　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　床 面 積　２４．８４平方メートル
　　所有者　A

（土地・建物用）

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		邑楽郡明和町上江黒５０６番地１（住居表示未実施）
土地		物件５
	現況地目	■宅地（物件５）
	形状	■概ね公図のとおり　■概ね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	■建物所有者Ａが本土地の一部に下記建物を所有し，占有している（■占有権原は使用借権） ■債務者有限会社アルプス電機工業が本土地のその余の部分に目的外動産（事務所、物置ア～エ）を所有し、占有している（■占有権原は使用借権）
	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	■西側隣接地及び東側隣接地との境界が不明確である。 ■井戸が存在する。
建物		物件６
	種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載と概ね同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　■附属建物符号１） ■種　類：作業所・倉庫 □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	■亡Ｃ相続財産が主である建物を居宅（空き家）として占有している（■占有権原は使用借権） ■債務者有限会社アルプス電機工業が附属建物符号１、２を作業所・物置として使用している（■占有権原は使用借権）
	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		□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

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■A（建物所有者）	1　物件６の建物は私のものですが、敷地は妻Ｂのものです。地代を支払っているということはありません。 2　物件６主である建物には妻Ｂの兄Ｃがひとりで暮らしていましたが、令和６年１２月２８日同建物内で病死しました。Ｃから家賃を受け取っていたということはありません。
■B（土地所有者）	1　物件５の土地所有者です。 2　夫Ａ及び有限会社アルプス電機工業から地代を受け取っているということはありません。 3　物件６主である建物で兄Ｃが暮らしていましたが亡くなりました。相続人はすべて家庭裁判所で相続放棄しました。相続財産清算人は選任されていません。
■D	1　父Ａと母Ｂの息子です。 2　有限会社アルプス電機工業の代表者です。 3　物件６附属建物符号１、２は当社が作業所・物置として使用していますが、賃料は支払っていません。電気部品の加工等を行っていましたが、有害物質は使用していません。 4　物件６附属建物符号１の建物は雨漏りするところがあります。 5　本件土地にある事務所１個、物置４個はいずれも当社のものですが、地代を支払っているということはありません。 6　上水道の給水管は物件６主である建物だけが使用しており、それ以外は井戸水をポンプでくみ上げて使用しています。トイレは仮設トイレを使用しています。 7　西側隣接地及び東側隣接地との間にフェンスなどはなく、境界を示す杭も見当たりませんが、近隣者と境界トラブルになったことはありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■　物件６主である建物は、Ｂの兄Ｃがひとりで暮らしていたが、死亡して相続人がすべて相続放棄した模様である。したがって、同建物は亡Ｃ相続財産が空き家の状態で占有しているものと思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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2月12日 16:40－16:55	前橋地方法務局太田支局	■地積測量図、閉鎖登記簿謄本、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年2月14日 11:25－11:50	明和町役場	■家屋見取図、公課証明書、土地家屋現況図、各交付
令和7年2月14日 12:25－12:35	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年2月28日 10:25－11:25	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影 ■A、B、Dと面談
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

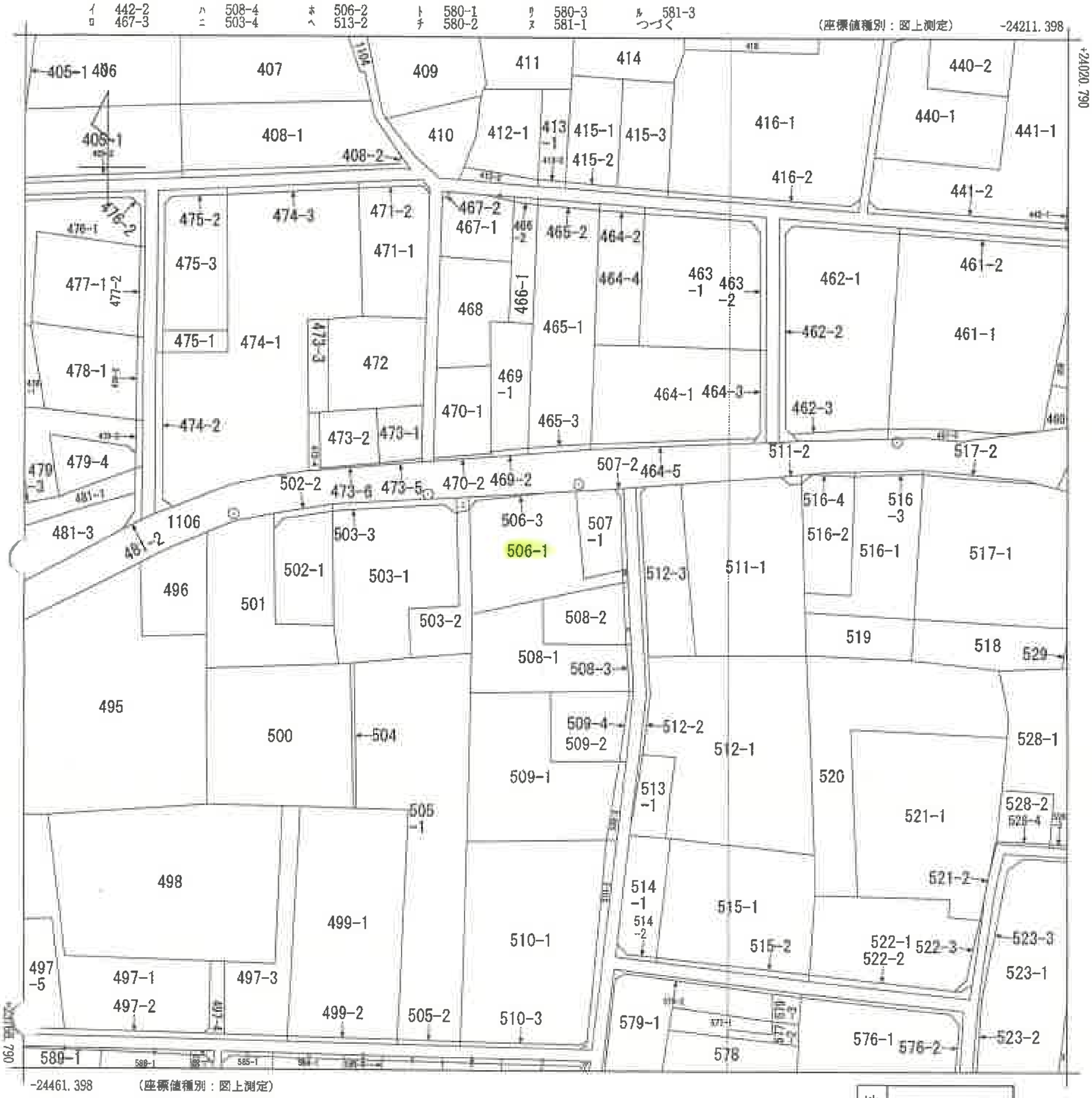
□　　　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　　　　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2月28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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	上江黒

請求部分	所在	邑楽郡明和町上江黒			地番	506番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分		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48年7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。

令和7年1月28日
前橋地方法務局太田支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：23-3
(1/2)

(6 枚目)

公用

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2月12日
前橋地方法務局太田支局
登記官

登記年月日： 令和2年6月9日

記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
石	石杭	金	金属杭	十	刻ミ( )
コ	コンクリート杭	プ	プレート		
合	合成杭	鋲	金属鋲		

(凡例)

地積測量図

地番	506-1.506-3
土地の所在	邑楽郡明和町上江黒

座標求積表

地番	①506-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
X17	23904.991	-24354.940	-678674.758040	2.539
CLINO.9+16.12	23906.904	-24353.270	-54794.857500	4.370
CLINO.9+11.75	23907.241	-24348.913	-31994.471682	12.659
X11	23908.218	-24336.291	-27402.663666	7.285
K026	23908.367	-24329.007	514242.220959	21.420
K071	23887.081	-24326.609	464054.393284	9.518
K070	23889.291	-24317.351	23928.273884	3.201
K069	23886.097	-24317.125	169563.312625	19.583
K109S	23882.318	-24336.340	171790.224060	17.000
K056S	23879.038	-24353.021	-552156.045133	26.023
		倍面積	-1444.371709	
		面積	722.1858545	
		地積	722.18 ㎡	

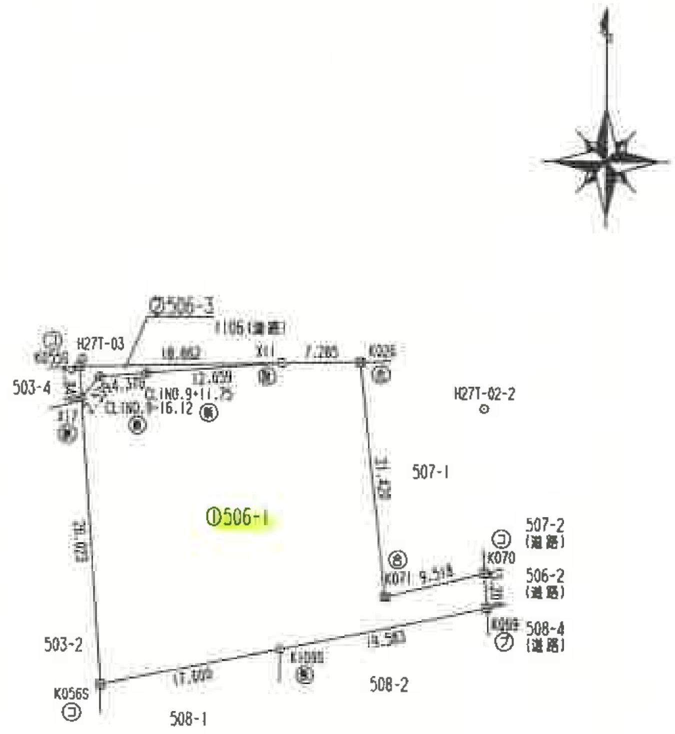
地番	②506-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
X17	23904.991	-24354.940	-22625.739260	2.849
K055S	23907.833	-24355.150	-78594.069050	18.862
X11	23908.218	-24336.291	14407.084272	12.660
CLINO.9+11.75	23907.241	-24348.913	31994.471682	4.370
CLINO.9+16.12	23906.904	-24353.270	54794.857500	2.539
		倍面積	-23.394856	
		面積	11.6974280	
		地積	11.69 ㎡	

合計 733.8832825

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	境界標の種類
H27T-02-2	23904.214	-24317.468	金属鋲
H27T-03	23908.520	-24354.899	金属鋲

世界測地系（測地成果2011）Ⅸ系
令和2年5月12日 測量



作成者	年 5 月 26 日作成)	申請人	縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

請求番号：55-3

A3をA4に縮小コピー

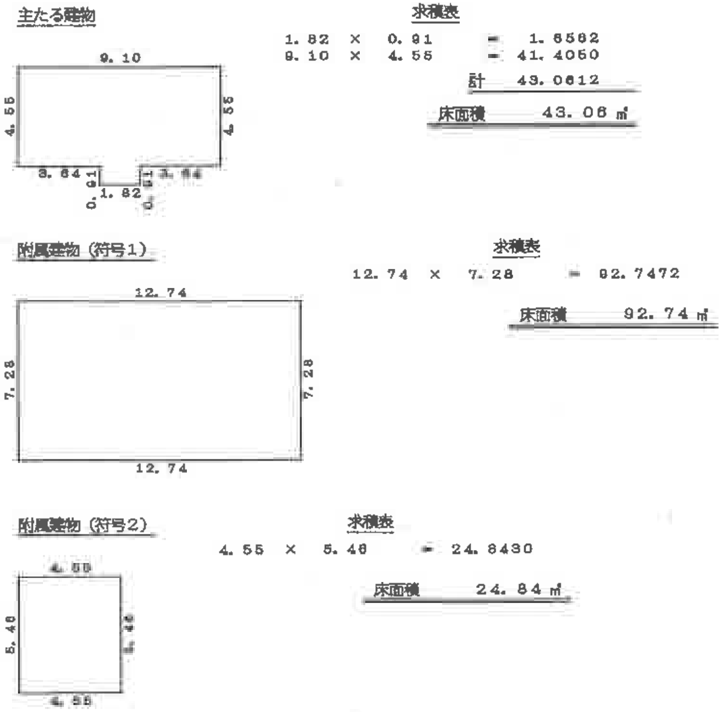
登記年月日： 平成14年4月1日

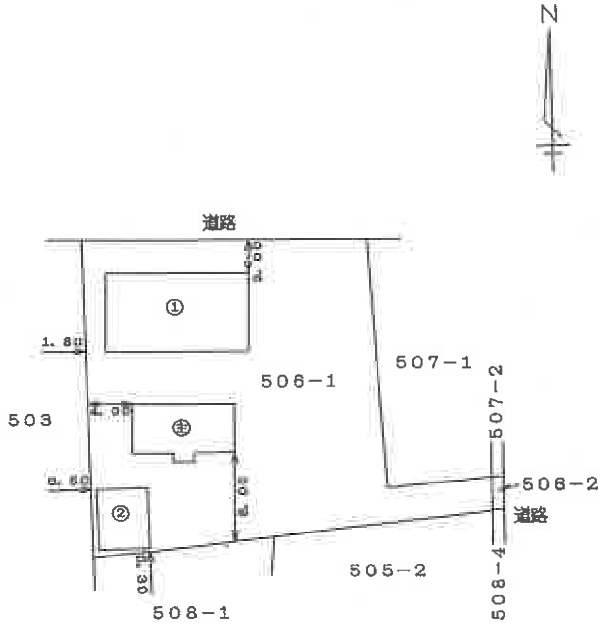
0671102

建物図面
各階平面図

家屋番号	506−1
建物の所在	邑楽郡明和町上江黒５０６番地１

各階平面図





平成壱四年四月壱日 登記

作製者	
作製年月日	

縮尺	1/250

申請人	

縮尺	1/500

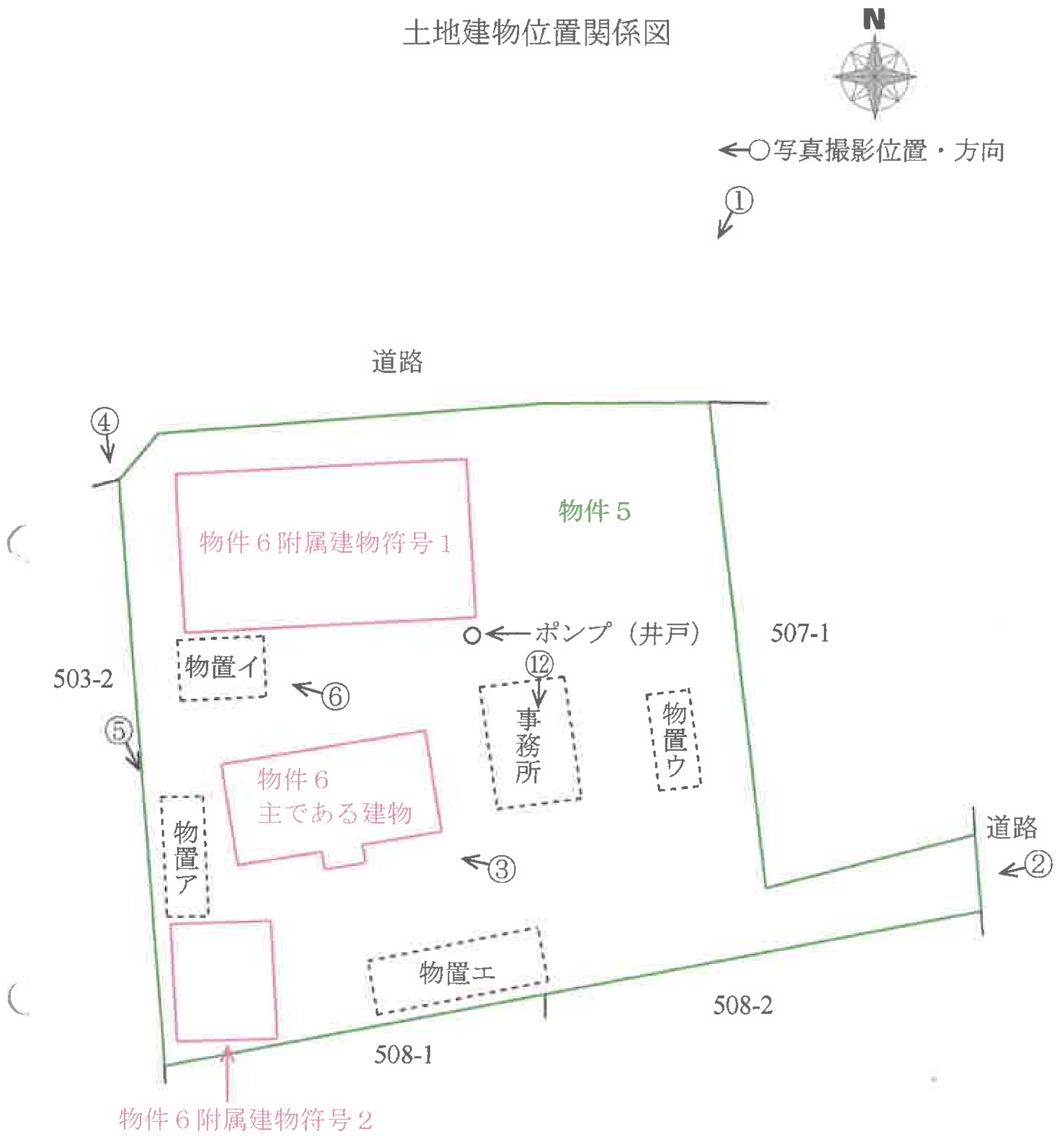
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月28日
前橋地方法務局太田支局
登記官

請求番号：23-4

A3をA4に縮小コピー

（８枚目）

土地建物位置関係図

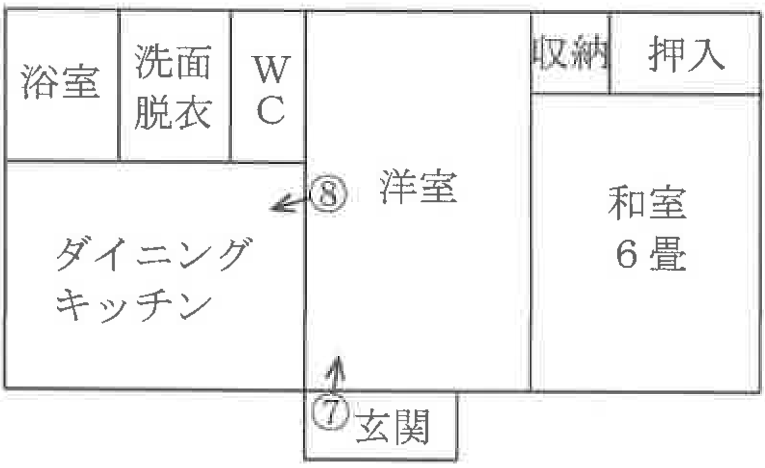


N
←○写真撮影位置・方向
①
道路
④
物件５
物件６附属建物符号１
ポンプ（井戸）
507-1
⑫
物置イ
503-2
⑥
事務所
物置ウ
⑤
物件６
主である建物
物置ア
道路
③
②
物置エ
508-2
508-1
物件６附属建物符号２

建　物　間　取　図

←○写真撮影位置・方向

物件６主である建物



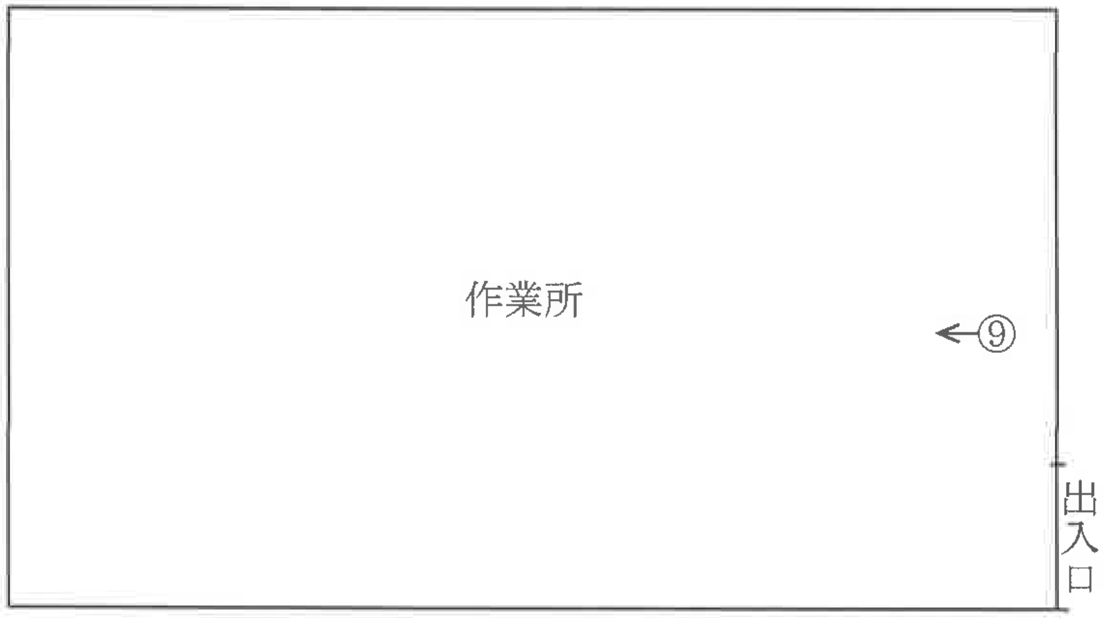
物件６附属建物符号２

建 物 間 取 図

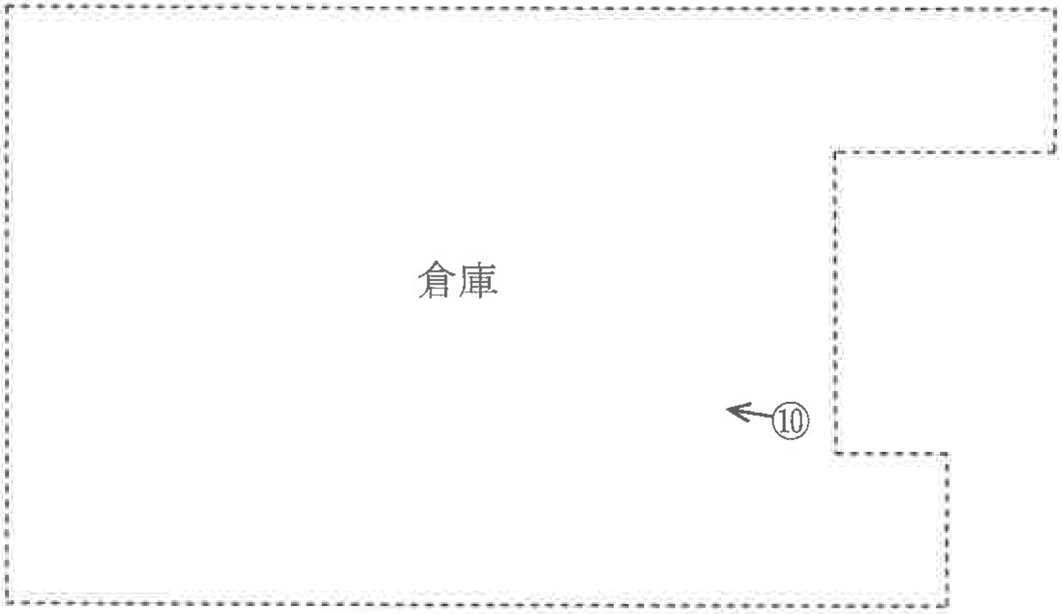
←○写真撮影位置・方向

物件６附属建物符号１

１階



中２階



①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

令和　７　年（ケ）第　　４－２　　号
令和　７　年　２　月２８日　現地調査
令和　７　年　３　月２５日　評　　価

前橋地方裁判所　太田支部　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
前　原　　　徹　児

第１　評価額

一　括　価　格	
金　　6,040,000　　円	
内　訳　価　格	
物件５（土地）	金　　4,560,000　　円
物件６（建物）	金　　1,480,000　　円

１　一括価格は、物件５、６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５の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６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
5	所在 地番 地目 地積 所有者	邑楽郡明和町上江黒 ５０６番１ 宅地 ７２２．１８平方メートル Ｂ	同左
6	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 符号 種類 構造 床面積 所有者	邑楽郡明和町上江黒５０６番地１ ５０６番１ 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ４３．０６平方メートル １ 作業所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ９２．７４平方メートル ２ 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ２４．８４平方メートル Ａ	作業所・倉庫 その他は同左

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５）

位置・交通	東武伊勢崎線「茂林寺前」駅の南東方・道路距離約3.9km。同線「川俣」駅の北東方・道路距離約3.9km。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	県道麦倉・川俣停車場線沿いに、戸建住宅、作業所等を中心に農地等が介在する住宅地域。当該地域は、交通接近条件（中心部への接近性、利便施設への接近性等）、街路条件（道路の幅員・系統・連続性等）、環境条件（各画地の配置の状況等）から、居住環境は劣る。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
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	市街化調整区域
	用途地域	なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	―
	その他の規制	―
画地条件	地　積　：722.18㎡ 間　口　：約27ｍ 奥　行　：約24.5ｍ～26.0ｍ 形　状　：不整形地 接道状況　：二方路地 その他　：地勢は平坦	
接面道路の状況	北側が幅員約10.5ｍの舗装県道麦倉・川俣停車場線（※）に約0～0.4ｍ高く、東側が幅員約4.6ｍの舗装市道1-290号線（※）に等高に接面する。 （※）建築基準法第42条第1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件６及び同附属建物の敷地として利用している。	
供給処理施設	上水道　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該当施設の本管（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 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。 ② 既存宅地確認(確認年月日：昭和57年7月9日、番号：238号)を受けていた土地である。 （太田土木事務所　建築係にて確認） ③ 浸水想定区域(3m～5m未満(計画規模被害想定))内に存在する。 ④ 目的外動産である物置㋐(約15㎡(軽量鉄骨製))、物置㋑(約10㎡(木製))、物置㋒(約7㎡(軽量鉄骨製))、物置㋓(約19㎡(軽量鉄骨製))、事務所(約20㎡(木製))が存在する。(土地建物位置関係図参照) ⑤ 西側隣接地及び東側隣接地との境界が不明確である。 ⑥ 井戸が存在する。なお上水道は、物件６主である建物のみが使用しており、それ以外は井戸水をポンプで汲み上げて使用している。

2　建物の概況及び利用状況　（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（登記記載）：平成9年月日不詳新築 経　過　年　数：約 28　年 経済的残存耐用年数：約 2　年
仕　　　　様	構　　造：軽量鉄骨造 屋　　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　　壁：吹付タイル等 内　　壁：化粧合板張り等 天　　井：クロス貼り等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気、給排水（浄化槽対応）等 そ の 他：－
床面積（現況）	43.06㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：（別添「建物間取図」参照）
品　　　　等	普通
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とおり

特　記　事　項	① 下記建築確認を受けている。 ㋑確認年月日：昭和57年8月9日、確認番号：423号 ㋺確認年月日：平成9年3月5日、確認番号：1084号 ㋩確認年月日：平成11年4月30日、確認番号：95号 （太田土木事務所　建築係にて確認） ② 第三者による同一用途の建物の再建築は、改築・増築の取扱い（群馬県開発許可制度の手引きに基づく取り扱い）の要件を満たすことにより基本的には可能である。なお詳細は下記建築係での確認を要する。 （太田土木事務所　建築係にて確認） ③ 下記の附属建物が存する。 【附属建物符号１】 種類：作業所･倉庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：92.74㎡ 建築年月日：平成11年月日不詳新築 【附属建物符号２】 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：24.84㎡ 建築年月日：昭和57年月日不詳新築 ④ 物件６主たる建物内で、令和6年12月28日にＣが病死している。

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
5	15,300	0.90	722.18	0.85	8,450,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　群馬明和-3

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
16,900円/㎡	×	99.9/100	×	100/100	×	100/110	＝	15,300円/㎡

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

◇標準化補正：　±0%　（特になし）

◇地域格差：　＋10%　（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ　個別格差：　▲10%　（二方路地、規模、不整形地等）

ウ　地　積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲15%と査定した。

（２）　建物価格（物件６）

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
6	130,000	43.06	0.09	500,000
6 附属建物 符号1	90,000	92.74	0.13	1,090,000
6 附属建物 符号２	70,000	24.84	0.01	20,000
			合計	1,610,000

ウ　現　価　率：【物件６】

経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 28年

経済的残存耐用年数: 2年

観察減価率(中古建物による市場性、間取りの汎用性、保守管理の状態等を含む): 40%

残価率: 5%

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率:

$$残価率5\% + (1-0.05) \times \frac{経済的残存耐用年数2年}{経過年数28年 + 経済的残存耐用年数2年} \times (1-0.40) \doteqdot 0.09$$

【物件６附属建物符号１】

経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 26年

経済的残存耐用年数: 4年

観察減価率(中古建物による市場性、間取りの汎用性、保守管理の状態等を含む): 40%

残価率: 5%

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率:

$$残価率5\% + (1-0.05) \times \frac{経済的残存耐用年数4年}{経過年数26年 + 経済的残存耐用年数4年} \times (1-0.40) \doteqdot 0.13$$

【物件６附属建物符号２】

・本件建物の現況等を考慮のうえ、経済的耐用年数は尽きているものと判断されることから、残価程度(1%)と判定した。

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
5	8,450,000	0.10	使用借権	850,000

イ　土地利用権等割合 ：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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
5	8,450,000	−850,000	-	1.00	0.60	4,560,000
6	1,610,000	+850,000	1.00	1.00	0.60	1,480,000
一括価格　（合計）						6,040,000

ウ　占有減価修正：【物件５、６】
使用借権が付着するが、利用の態様等を考慮し占有減価は特にないと判定した。

エ　市場性修正：特にない

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

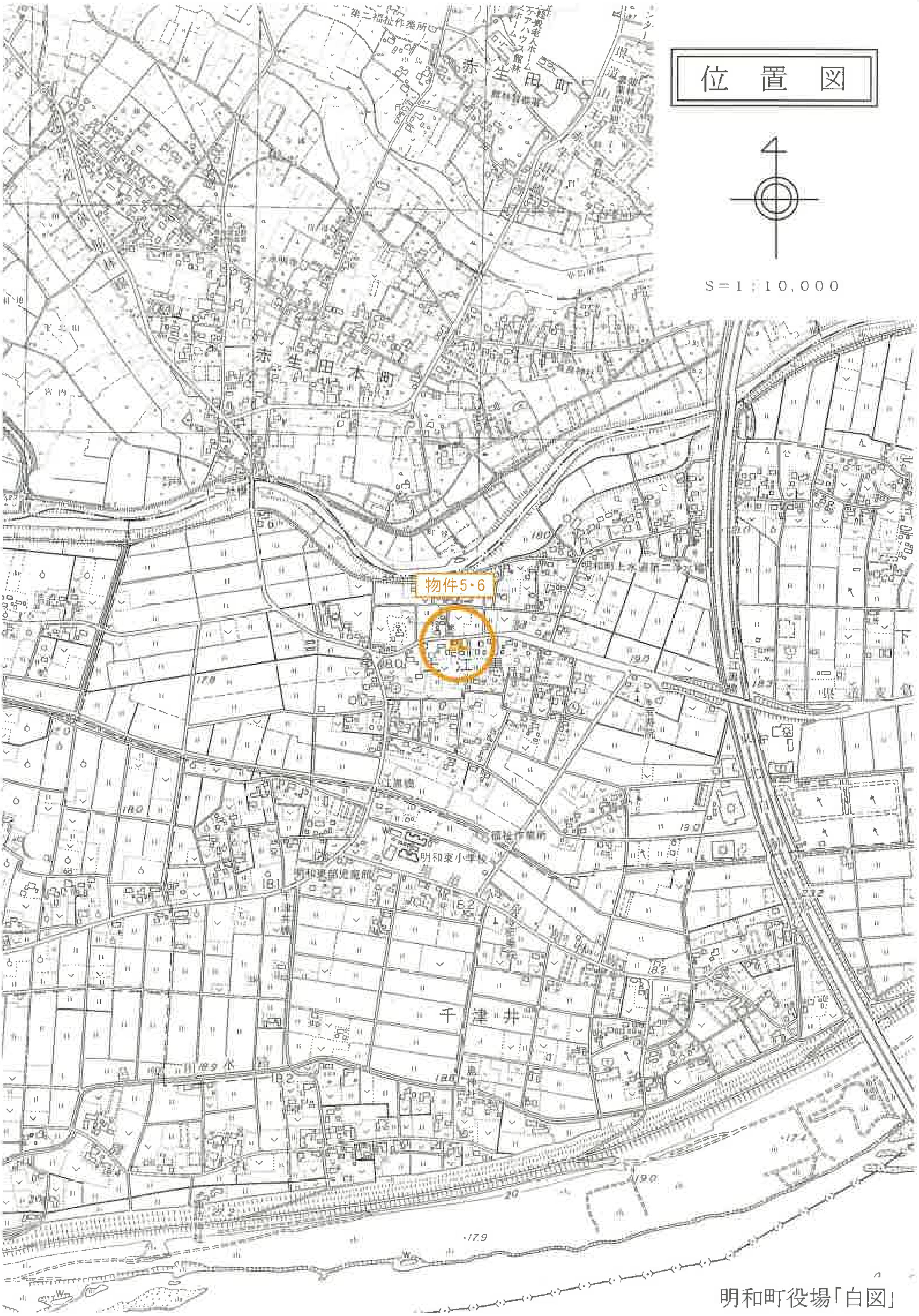
地価公示価格　（群馬明和－３）
所　　　　　在：邑楽郡明和町田島２９番４
価　　　　　格：16,900円/㎡
位　　　　　置：東武伊勢崎線「川俣」駅の東方道路距離約1.7km
価　格　時　点：令和7年1月1日
地　　　　　積：330㎡
供給処理施設：水道、下水
接　面　街　路：北7m町道(東側道)
用　途　指　定　等：市街化調整区域(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地　域　の　概　要：農地の中に一般住宅等が点在する郊外の住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図
２　公図写し
３　土地建物位置関係図
４　建物間取図

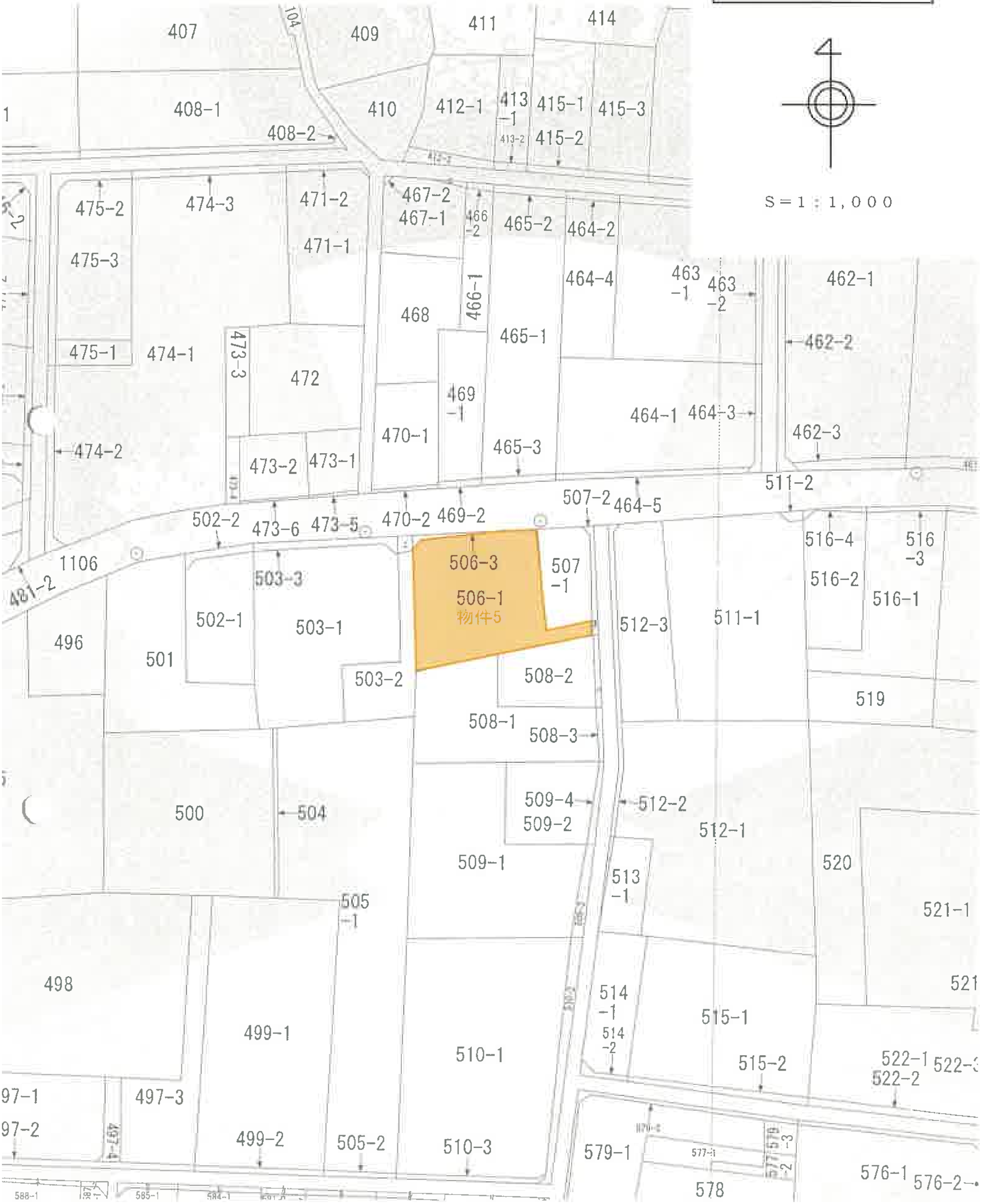
以　上

位　置　図



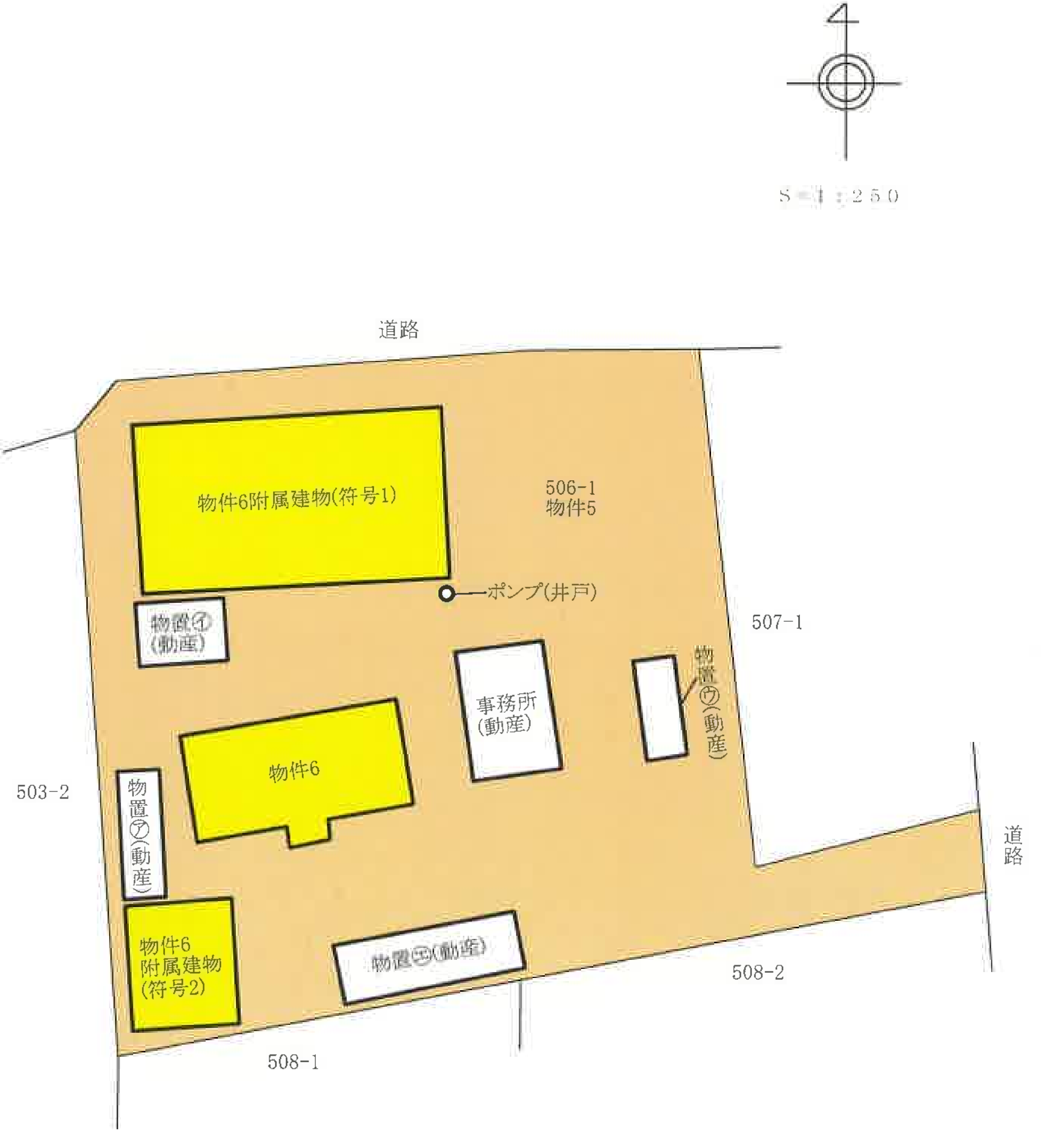
公　図　写

S＝1：1,000



407
409
411
414
408-1
410
412-1
413
-1
415-1
415-3
408-2
413-2
415-2
475-2
474-3
471-2
467-2
467-1
466
-2
465-2
464-2
475-3
471-1
464-4
463
-1
463
-2
462-1
466-1
468
465-1
462-2
475-1
474-1
473-3
472
469
-1
464-1
464-3
462-3
470-1
465-3
474-2
473-2
473-1
511-2
507-2
464-5
502-2
473-6
473-5
470-2
469-2
1106
516-4
516
-3
506-3
507
-1
481-2
503-3
506-1
物件5
516-2
516-1
502-1
503-1
512-3
511-1
496
501
503-2
508-2
519
508-1
508-3
509-4
512-2
500
504
509-2
512-1
509-1
520
513
-1
505
-1
521-1
498
514
-1
521
499-1
515-1
514
-2
510-1
522-1
522-2
515-2
97-1
497-3
97-2
499-2
505-2
510-3
579-1
577-1
576-1
576-2
578

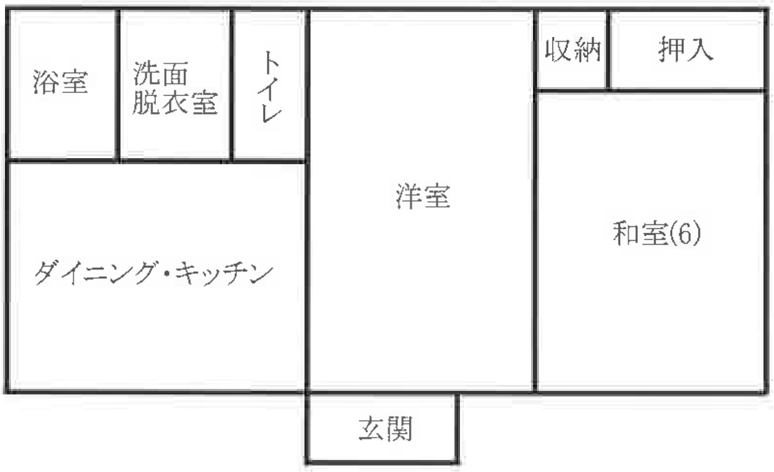
土地建物位置関係図



S＝1：250
道路
506-1
物件5
物件6附属建物(符号1)
ポンプ(井戸)
物置㋑(動産)
507-1
事務所(動産)
物置㋒(動産)
503-2
物件6
物置㋐(動産)
道路
物件6
附属建物
(符号2)
物置㋓(動産)
508-2
508-1

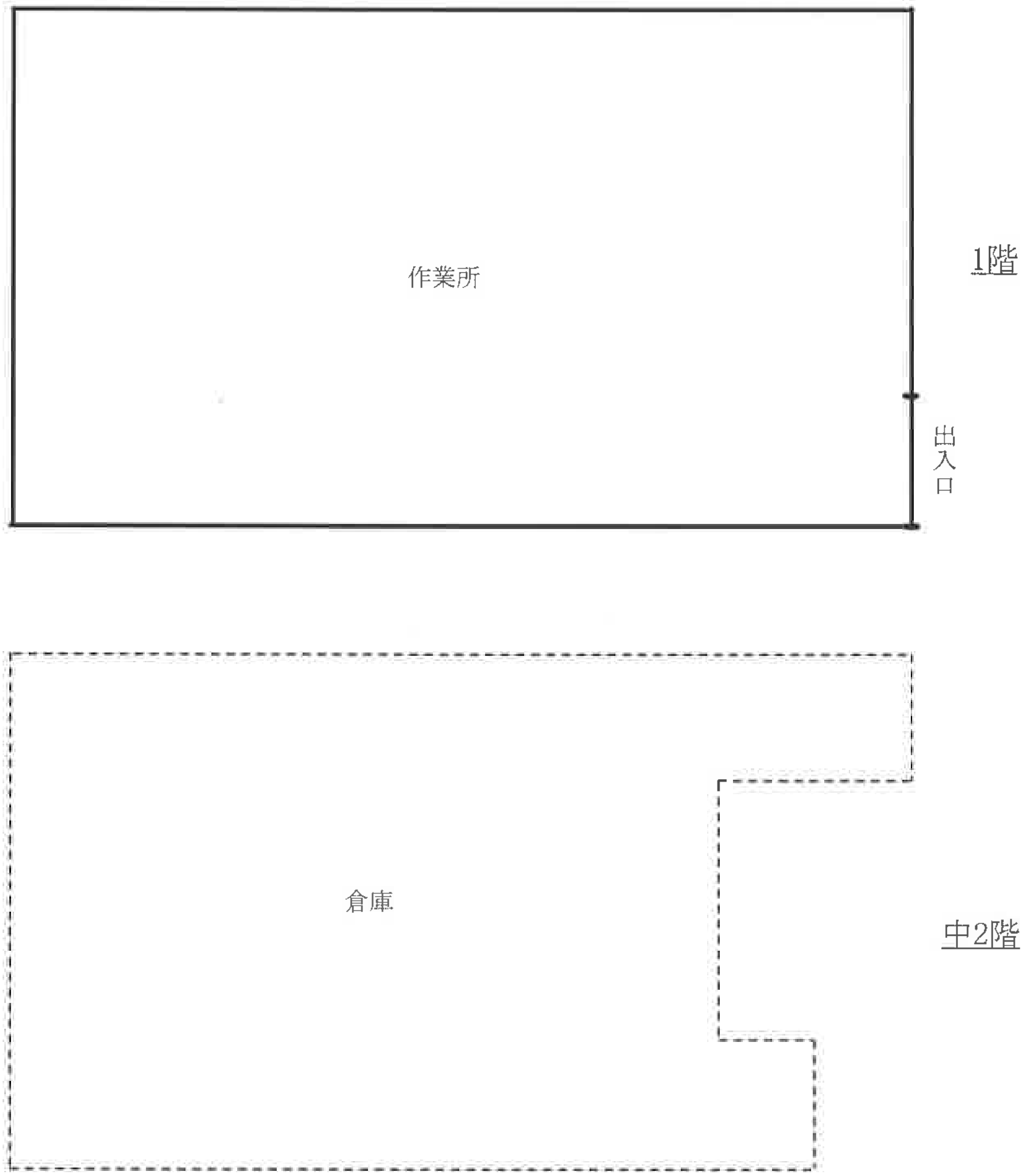
建物間取図

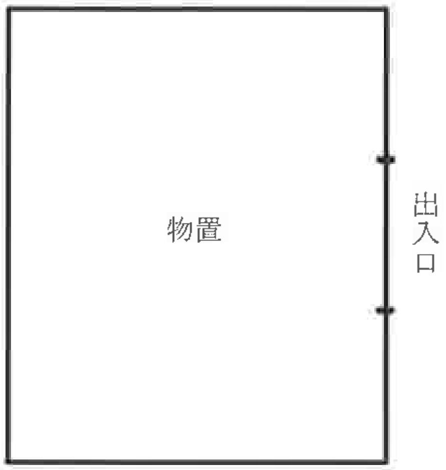
物件6



建物間取図

物件6附属建物(符号1)



建物間取図

物件6附属建物(符号2)