

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月24日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 6年 5月21日から 令和 6年 5月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 4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 6年 6月25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 6年 6月 7日 午前10時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	10,070,000 8,056,000	一括	2,014,000	91,374	14,882
1	1,930,000				
2	50,000				
3	8,090,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市青柳町字寄居 |
| | 地 番 | 191番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市青柳町字寄居 |
| | 地 番 | 191番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市青柳町字寄居 191番地14 |
| | 家屋 番号 | 191番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 土 坂 志 穂

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 前橋市青柳町字寄居191番地15

設定日 平成28年9月29日

目 的 通行

地役権

範 囲 全部

要役地 前橋市青柳町字寄居191番8

設定日 平成28年10月24日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

地番191番16、同191番18を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号2】

本件土地は売却対象外の土地（地番191番16、同191番18）と一体として通路（私道）として利用されている。

《 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 | 前橋市青柳町字寄居 |
| | 地 番 | 191番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市青柳町字寄居 |
| | 地 番 | 191番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市青柳町字寄居 191番地14 |
| | 家屋 番号 | 191番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル |

令和5年(ケ)第93号
令和5年12月27日受理
令和6年2月6日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 | 前橋市青柳町字寄居 |
| | 地 番 | 191番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市青柳町字寄居 |
| | 地 番 | 191番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.82平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市青柳町字寄居 191番地14 |
| | 家屋 番号 | 191番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市青柳町191番地14（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 地番191番18及び191番16を承役地とする地役権設定登記がある（詳細は「執行官の意見欄」記載のとおり）。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機（写真⑨）、太陽光発電設備（写真⑩参照）及び蓄電池ユニット（写真⑪）がある。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市青柳町191番地14（住居表示未実施）	
土地	物件 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地（地番191番16及び191番18）と一体となって道路状の土地となっており、所有者が同隣地所有者と共に公道に至る通路として使用している	
下記以外の建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 通行のための地役権設定登記がある（詳細は「執行官の意見欄」記載のとおり）。	
建物	物件	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 本件建物は令和4年4月から空き家です。それまでは私たち夫婦と子供2人の合計4人で暮らしていました。離婚することになってそれぞれ転居しました。</p> <p>2 本件建物内に残っている動産類はすべてゴミです。</p> <p>3 本件土地や本件建物に不具合はありません。</p> <p>4 太陽光発電設備、蓄電池ユニット及びヒートポンプ給湯機はすべて私の物です。</p> <p>5 本件建物はオール電化ではありません。プロパンガスも使っています。</p> <p>6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <p>7 近隣から異臭騒音はありません。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 通行地役権

(1) 本件建物所有者及び隣地（地番191番8及び191番15）上の各建物所有者が、建物敷地から公道への通路とするために、物件2及び隣地（地番191番16及び191番18）の道路状の土地を各自が所有し、互いに建物敷地を要役地（便益を受ける土地）、道路状の土地を承役地（便益を与える土地）とする通行地役権の登記が設定されている。いずれも最先の登記である。

(2) 引き受けとなる通行地役権（物件2）

物件2の土地には以下の地役権設定登記があり承役地となっている。

ア①原因：平成28年9月29日設定

②目的：通行

③範囲：全部

④要役地：前橋市青柳町字寄居191番地15

イ①原因：平成28年10月24日設定

②目的：通行

③範囲：全部

④要役地：前橋市青柳町字寄居191番8

(3) 売却対象の通行地役権（物件1）

物件1の土地には以下の要役地地役権登記があり要役地となっている。この通行地役権は土地の従たる権利であり売却の対象となる。

ア①承役地：前橋市青柳町字寄居191番18（写真②参照）

②目的：通行

③範囲：全部

イ①承役地：前橋市青柳町字寄居191番16（写真①②⑩参照）

②目的：通行

③範囲：全部

3 売却対象範囲

(1) ヒートポンプ給湯機

本件建物の北西側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた（写真⑨）。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(2) 太陽光発電設備及び充電池ユニット

本件建物の屋根にソーラーパネルを確認することができた（写真⑩）。また蓄電池ユニットも本件建物北西側に設置されている（写真⑪）。

太陽光発電設備及び蓄電池ユニットは建物には附合しないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

4 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記ある建物は存在しなかった。

以上

(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)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法
令和6年1月4日(木) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者宛に事務連絡発送 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年1月5日(金) 9:12 - 9:20	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和6年1月5日(金) 9:25 - 9:26	前橋市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (1月9日受領) <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 (1月9日受領) <input type="checkbox"/>
令和6年1月9日(火) 12:37 - 12:49	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年1月26日(金) 14:50 - 15:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者から聴取 <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月26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
(6 枚目)



-68696.674 (座標値種別：図上測定)
 (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。

地番区域見出
 青柳町

請求部	所在	前橋市青柳町字寄居				地番	191番14			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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					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。

A3をA4に縮小コピー

令和5年11月10日
 前橋地方務局

請求番号：22-2
 (1/1)

登記官

(7枚目)

公用

登記年月日：平成28年2月2日

凡例	石コンクリート杭	金プレート	金風杭	金風杭	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
	石	金	金	金	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類

地番 191番8、191番14
ないし191番18

土地の所在 前橋市青柳町字寄居

地積測量図 (1/2)

測地系 任意座標
平成28年 1月27日測量
世界測地系 (測地成果2000) 区系

作成者

28年 1月 29 日(作成)

申請人

縮尺 1/250

(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。

令和6年1月5日 前橋地方法務局

登記簿

A3をA4に縮小コピー

(8 枚目)

請求番号：2-1 (1/2)

登記年月日：平成28年2月2日

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	距離
石	石	境界線の種別	記号	境界線の種別	距離
コンクリート杭	コンクリート杭	境界線の種別	記号	境界線の種別	距離
合成杭	合成杭	境界線の種別	記号	境界線の種別	距離
金網	金網	境界線の種別	記号	境界線の種別	距離
金線	金線	境界線の種別	記号	境界線の種別	距離
鉄線	鉄線	境界線の種別	記号	境界線の種別	距離

座標要求積表

地番	①191-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点	P937	46562.691	-68645.389	-565088.842248	3.505
G22	46562.237	-68648.865	13798.421865	4.494	
G21	46562.490	-68653.292	-5698.223236	5.337	
G20	46562.320	-68658.627	302166.617427	4.240	
H56	46558.089	-68658.340	873746.034840	8.630	
P921	46549.594	-68656.816	509227.604272	9.686	
P925	46550.672	-68647.190	-147934.694450	9.686	
P923	46551.749	-68637.564	-87512.894100	1.777	
P940	46551.947	-68635.798	-218536.380832	3.004	
P939	46554.933	-68636.132	-141253.159656	8.336	
P938	46554.005	-68644.417	-632543.387086	8.740	
倍面積		371.096796			
面積		185.5433980			
地積		185.54			m ²

物件 1

地番	②191-14	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点	P936	46560.863	-68623.696	-293372.171488	4.248
P883	46555.085	-68624.169	-281084.596224	3.845	
G24	46564.959	-68628.012	164295.460728	17.524	
P937	46562.691	-68645.389	751941.591106	8.740	
P938	46554.005	-68644.417	532543.387086	8.336	
P939	46554.933	-68636.132	-109543.266672	6.005	
P930	46555.601	-68630.164	-197929.392976	2.836	
P929	46557.817	-68628.394	-322896.593770	2.504	
P933	46560.306	-68628.673	-189964.168664	2.504	
P934	46560.585	-68626.184	-34381.718184	2.001	
P935	46560.807	-68624.195	-19077.526210	0.502	
倍面積		331.006532			
面積		165.5032660			
地積		165.50			m ²

地番	③191-15	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点	P895	46550.056	-68612.018	-1156798.623480	15.801
G26	46565.789	-68613.776	-1049996.614128	2.115	
G25	46565.359	-68615.853	46247.094922	8.320	
P883	46565.085	-68624.169	308534.263824	4.248	
P936	46560.863	-68623.696	931292.178416	9.407	
P889	46551.514	-68622.650	821001.384600	2.631	
P896	46548.899	-68622.357	100051.396506	10.403	
倍面積		331.070660			
面積		165.5353300			
地積		165.53			m ²

作成者

28年1月29日作成

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺

地積測量図

191番8, 191番14
ないし191番18

土地の所在
前橋市青柳町字寄居

地番	④191-16	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点	P934	46560.585	-68626.184	-622508.115064	2.504
P933	46560.306	-68628.673	189964.168664	2.504	
P929	46557.817	-68628.394	322896.593770	2.836	
P930	46555.601	-68630.164	197929.392976	6.005	
P939	46554.933	-68636.132	250796.426328	3.004	
P940	46551.947	-68635.798	159097.779764	6.005	
P922	46552.615	-68629.630	68012.161530	2.758	
P897	46550.956	-68627.626	94706.123880	2.503	
P890	46551.235	-68625.138	-660791.453802	9.408	
倍面積		103.076246			
面積		51.5381230			
地積		51.53			m ²

物件 2

地番	⑤191-17	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点	P934	46560.585	-68626.184	656889.833248	9.408
P890	46551.235	-68625.138	626341.634526	2.001	
P932	46551.458	-68623.149	-656860.782228	9.407	
P935	46560.807	-68624.195	-626333.027766	2.001	
倍面積		37.657781			
面積		18.8288905			
地積		18.82			m ²

地番	⑥191-18	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点	P935	46560.807	-68624.195	645410.563975	9.407
P932	46551.458	-68623.149	637714.923657	0.502	
P889	46551.514	-68622.650	-645396.023250	9.407	
P936	46560.863	-68623.696	-637720.006928	0.502	
倍面積		9.447454			
面積		4.7237270			
地積		4.72			m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
TA1	46509.426		-68633.588	
T7	46515.760		-68608.566	

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6年1月5日

前橋地方事務局

登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成28年12月6日

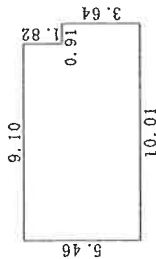
建物図面

家屋番号 191番14

建物の所在 前橋市青柳町字寄居191番地14

各階平面図

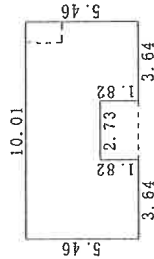
1階



求積表

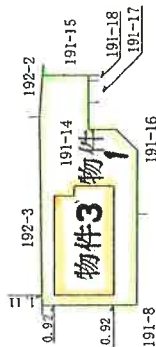
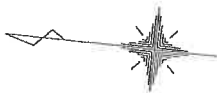
9.10 X 5.46	=	49.6860
0.91 X 3.64	=	3.3124
合計		52.9984
床面積		52.99 m ²

2階



求積表

3.64 X 5.46	=	19.8744
3.64 X 5.46	=	19.8744
2.73 X 3.64	=	9.9372
合計		49.6860
床面積		49.68 m ²



単位：m

作製者

作製年月日

平成 28年 12月 5日

申請人

縮尺 1/250

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5年11月10日 前橋地方支務局 登記官

(10枚目)

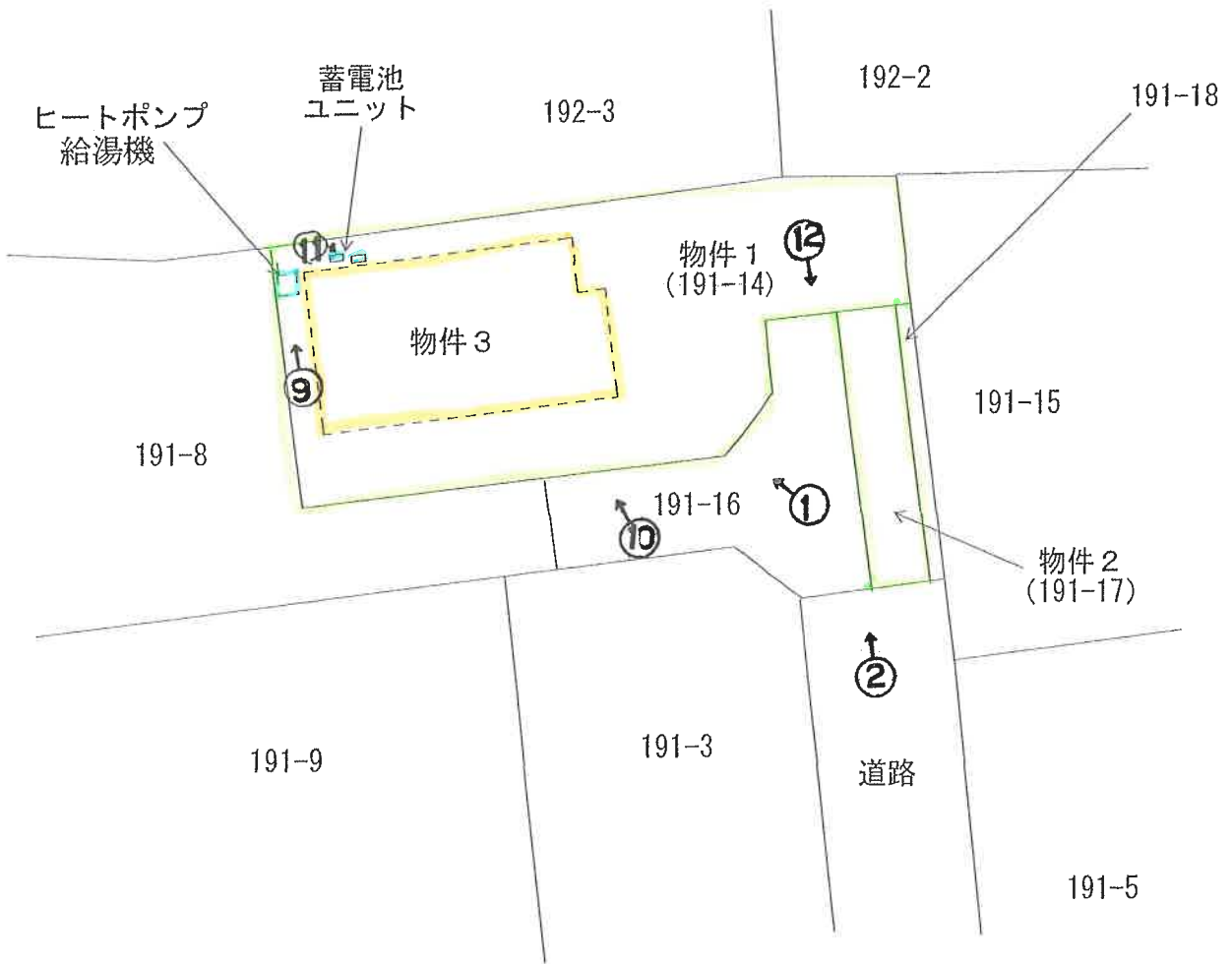
A3をA4に縮小コピー

請求番号：22-1



土地建物位置関係図

1 / 250

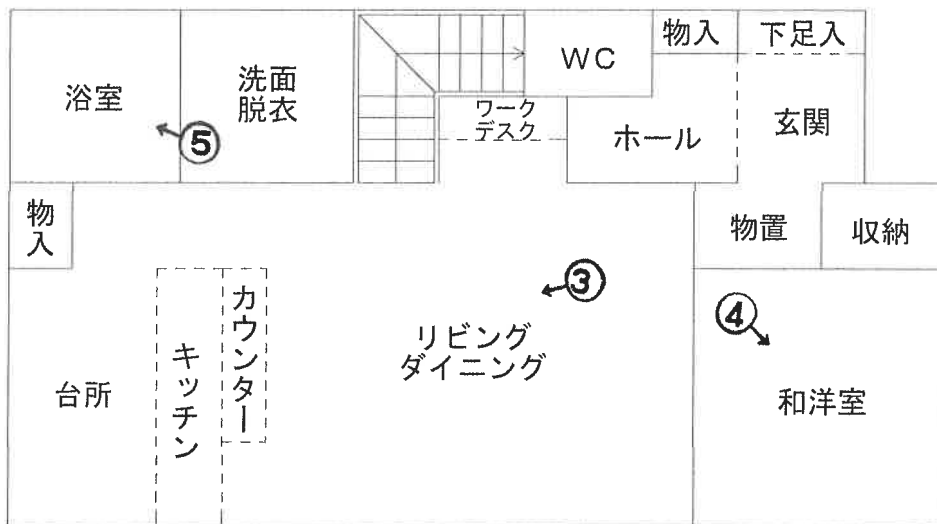


←○ 写真撮影位置・方向

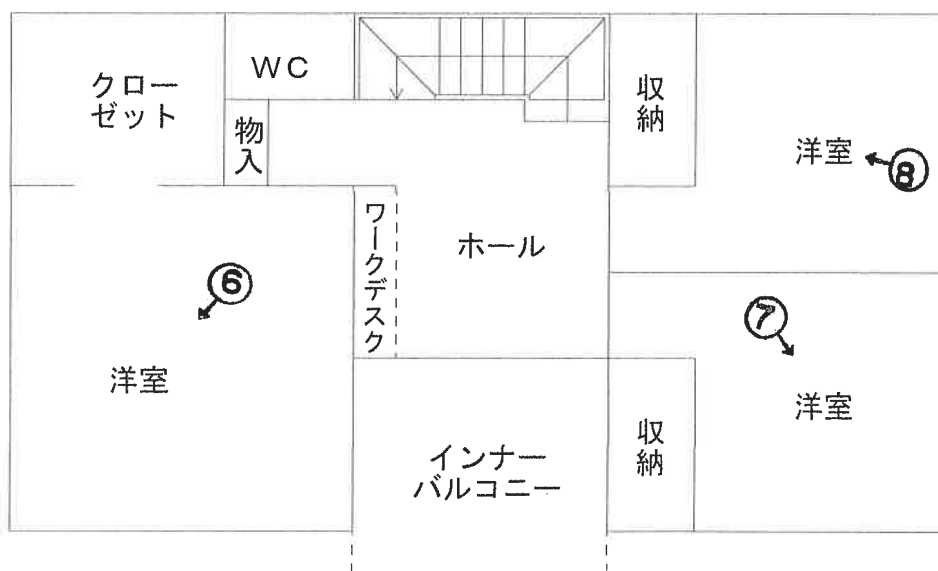
(11枚目)

建物間取図

1 F



2 F



←○ 写真撮影位置・方向

(12枚目)



本件建物

① 外観

物件1の土地

件外土地（地番19
1番16）



②物件2の土地

件外土地（地番19
1番18）

件外土地（地番19
1番16）



③1階リビング
ダイニング

(13枚目)



④ 1階和洋室



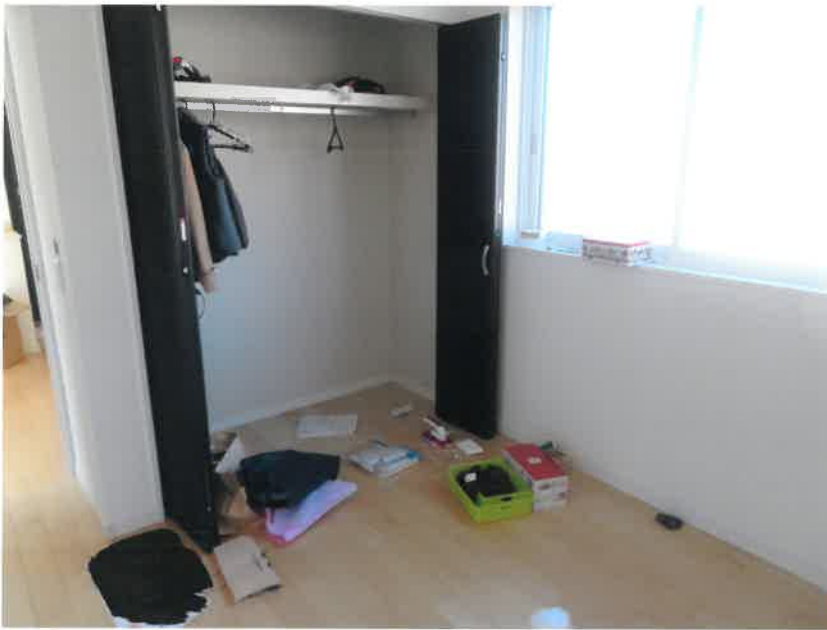
⑤ 1階浴室



⑥ 2階洋室



⑦ 2階洋室



⑧ 2階洋室



貯湯ユニット

⑨ ヒートポンプ給湯機

ヒートポンプユニット



⑩ソーラーパネル



⑪蓄電池ユニット



道路

件外土地（地番1
91番16）

⑫周辺土地の
状況

物件2の土地

物件1の土地

令和5年(ケ)第93号
令和6年1月26日 現地調査
令和6年2月14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10,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,930,000円
物件2 (土地)	金50,000円
物件3 (建物)	金8,090,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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3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3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	前橋市青柳町字寄居 191番14 宅地 165.50 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市青柳町字寄居 191番17 宅地 18.82 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	前橋市青柳町字寄居191番地14 191番14 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 52.99 平方メートル 2階 49.68 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 両毛線「前橋」駅 北方 約4,200m（道路距離）	
付近の状況	本件土地はベルク前橋北代田店の北方約250m（直線距離）付近に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ近年開発された住宅分譲地の一画である。西側近隣には桃ノ木川が流れている。周辺地域にはスーパーやホームセンターなどの郊外型店舗が存し、生活利便性が良好な地域と言える。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域外
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	165.50㎡ 間口 約14m 奥行 約9m やや不整形 中間画地 地勢は概ね平坦
接面道路	物件1の土地は南ないし南東側で幅員5m程度の舗装私道（物件2の土地及び隣接する191-16、191-18で構成されている）に等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1は物件3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。隣接地は住宅地や中規模店舗の駐車場となっている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （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	<p>本件土地のために、191-16、191-18の各土地に、通行を目的とした地役権が設定されている。</p> <p>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23年頃の本件土地は田であったと見込まれる。</p> <p>マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。</p> <p>前橋市防災マップによれば、本件土地周辺区域は浸水想定区域となっており、洪水時に見込まれる浸水高は0.5～3m未満となっている。</p>	

物件2（私道部分）

<p>面地条件 (規模、形状等)</p>	<p>地 積 間 口 ・ 奥 行 そ の 他</p>	<p>18.82㎡ 間口 約2m 奥行 約9m 地勢はほぼ平坦</p>
<p>接面道路</p>	<p>南側で幅員約5mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接続している。</p>	
<p>土地の利用状況 及び隣地の状況等</p>	<p>物件2の土地は隣接する他の土地（191-16、191-18）と一体となって、特定の住民のための私道（幅員5m程度）を構成している。</p>	
<p>特記事項</p>	<p>本件土地には、191-8及び191-15の各土地のために、通行を目的とした地役権が設定されている。また、上記各土地には、本件土地のために、通行を目的とした地役権が設定されている。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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28年6月5日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約8年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約27年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	アスファルトシングル	
	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	上水道、電気等 太陽光発電設備等	
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	52.99 m ²	49.68 m ²	102.67 m ²
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
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空き家の状態で占有している。		
特記事項	<p>建築確認 第東日本-16-10-0158号 平成28年3月8日 完了検査 平成28年6月8日</p> <p>特筆すべき破損や汚れなどは特段認められない。</p> <p>本件建物に附属する設備として、ヒートポンプ給湯機、太陽光発電設備、蓄電池ユニットがある。</p>		

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及び2）

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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	46,300	0.98	165.50	0.95	≒ 7,130,000
2	46,300	0.10	18.82	1.00	≒ 90,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	前橋 - 40
-----	---------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 46,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/103 & \times & 100/98 & \approx & 46,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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%劣ると判断した。

イ 個 別 格 差 : 物件1 ▲ 2% 方位、形状
物件2 ▲ 90% 共有私道

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 物件1につき、建付減価率を-5%と判定した。

(2) 建物価格（物件3）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	主	170,000	102.67	0.548	≒ 9,560,000

なお、附属設備は主である建物に含めて評価した。

ウ 現価率 :

$$\text{現価率} = \left\{ 1 - \left(1 - 5\% \right) \times \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right\} \times \left(1 - \text{観察減価率} \right) = 0.548$$

※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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	7,130,000	0.55	法定地上権	≒ 3,920,000
2	90,000	0.00	—	= 0

イ 土地利用権等割合 : 物件1について土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。物件2については土地利用権等はなしと判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価	市場性修正率	競売市場修正率	その他の控除減価率	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,130,000	-3,920,000	—	1.0	0.6	—	≒ 1,930,000
2	90,000	±0	—	1.0	0.6	—	≒ 50,000
3	9,560,000	+3,920,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 8,090,000
一括価格(合計)							10,070,000

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 【 前橋 - 40 】

所 在 : 前橋市青柳町字寺家前87番7
価 格 : 46,900 円/㎡
位 置 : JR両毛線「前橋」駅の北方約4,200m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 203 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・1中専 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

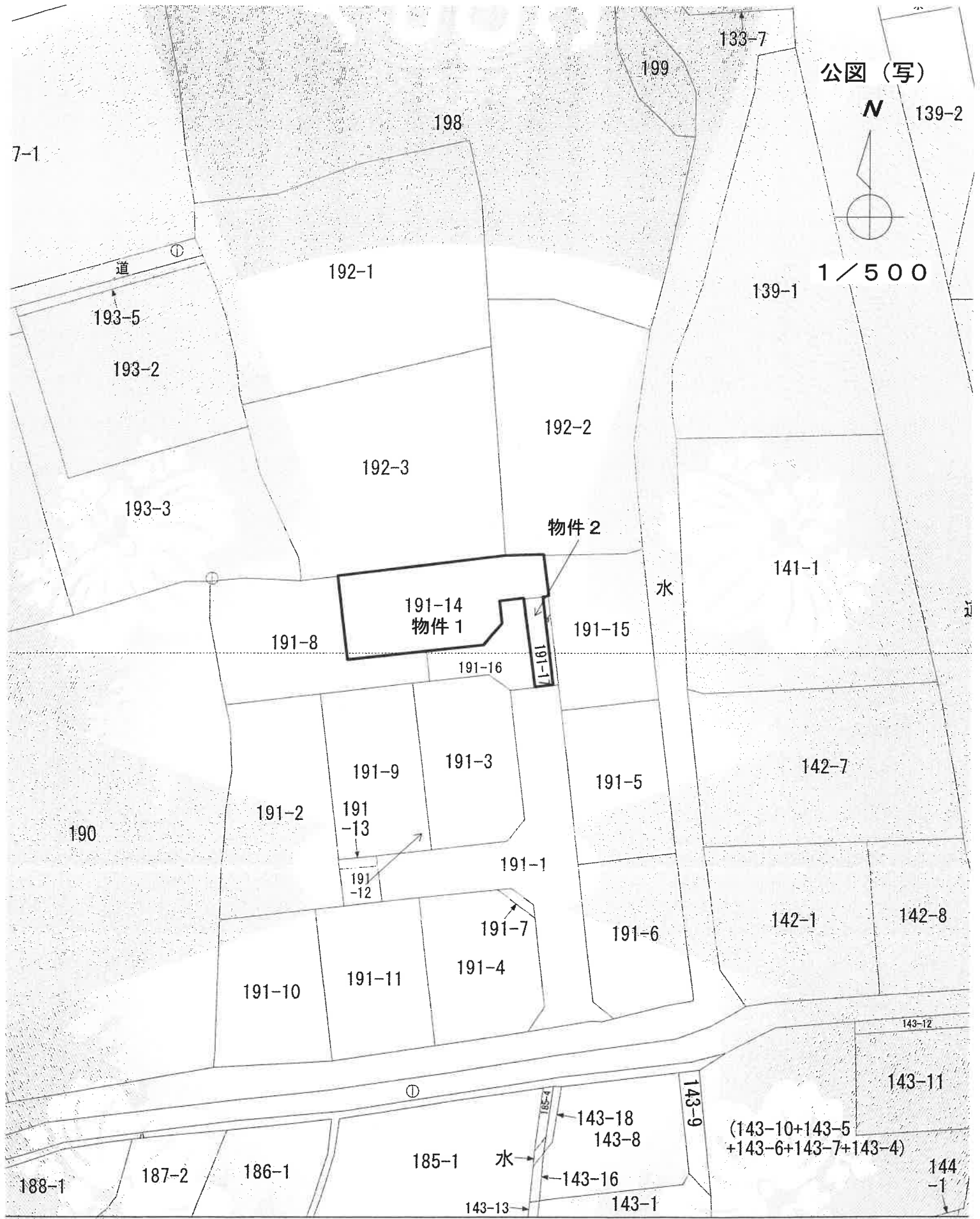
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）



公図 (写)

N

139-2

1 / 500

道種別：図上測定)

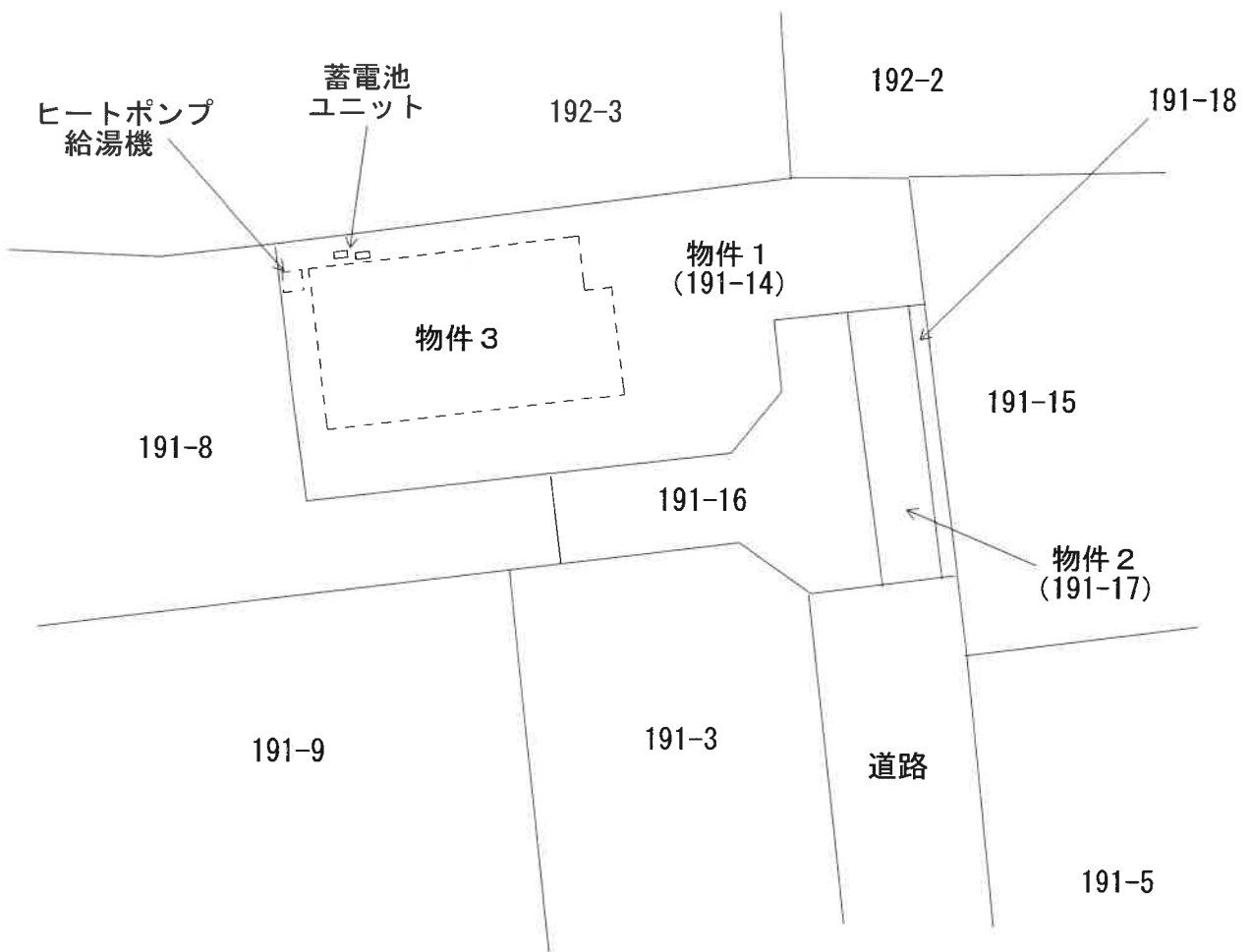
公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。

地番 区域見出	青柳町
------------	-----



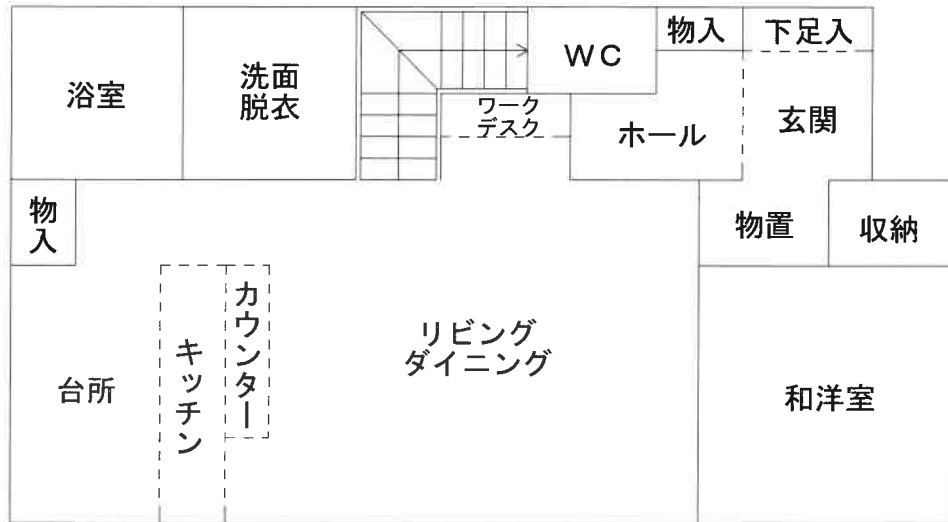
土地建物位置関係図

1 / 250



建物間取図

1 F



2 F

