

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 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 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 4 月 9 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）	都市計画税（円）
1, 2	8,380,000 6,704,000	一括	1,676,000	126,214	0
1	2,210,000				
2	6,170,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市堤町字沼西
地 番 4 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 前橋市堤町字沼西 4 6 2 番地 2
家屋 番号 4 6 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

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】

2階北西側洋室部分(別紙間取図の斜線部分)

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

2階北西側洋室(別紙間取図の斜線部分)以外の部分

本件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1】

東側隣地(市道)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

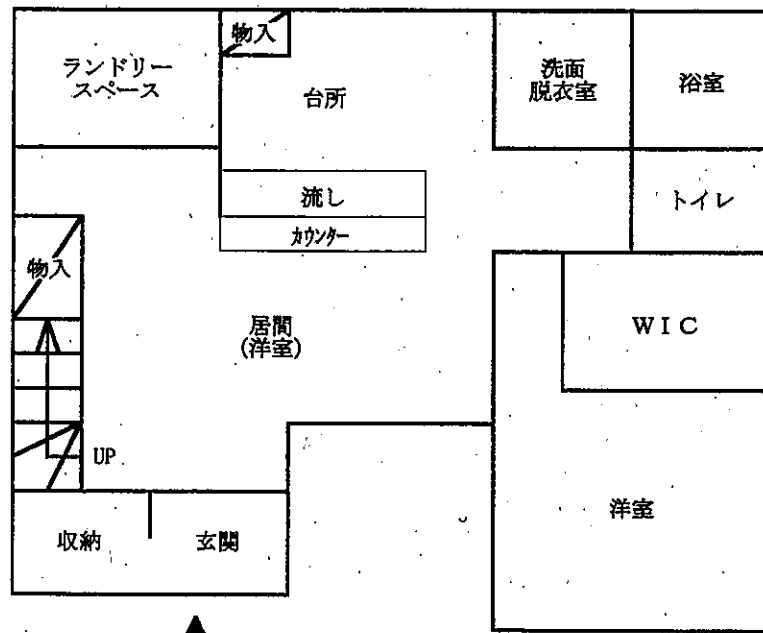
- 1 所 在 前橋市堤町字沼西
地 番 4 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 9 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 前橋市堤町字沼西 4 6 2 番地 2
家屋 番号 4 6 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



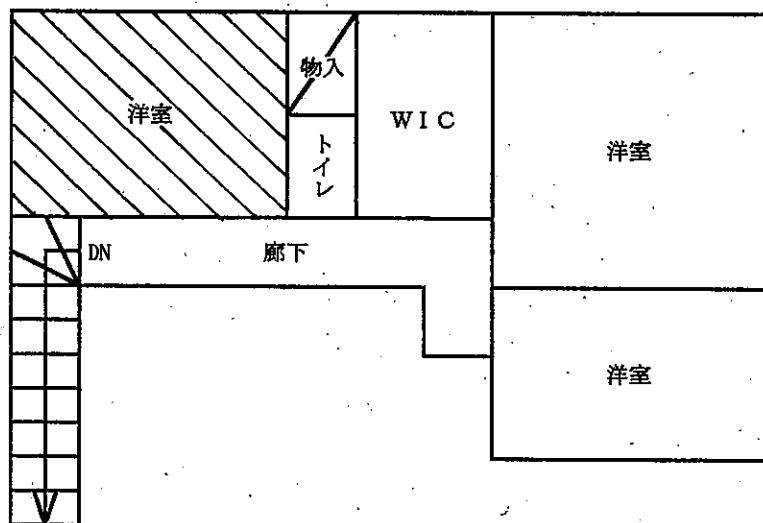
(別紙)

間取図

物件 2



1階



2階

令和6年(ケ)第99号
令和6年9月13日受理
令和6年11月8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 前橋市堤町字沼西
 地 番 4 6 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 3 0 . 9 6 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 前橋市堤町字沼西 4 6 2 番地 2
 家屋 番号 4 6 2 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県前橋市堤町462番地2（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	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ 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	☒ 本件土地と東側隣地との境界は判然としない（写真⑩参照）。 ☒ 本件土地上に物置ア（約6.5㎡、写真⑧）及び物置イ（約1.5㎡、写真⑨）がある。 ☒ 本件土地上に電柱がある。			
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 ☒ その他の者 その他の者が本建物の2階北西側洋室（写真⑤）を住居として、その余の部分を建物共有者らが住居として、それぞれ使用占有してしている ☒ 「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	☒ 本件建物に太陽光発電設備がある（写真⑦参照）。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり			

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■ 2階北西側洋室 (間取図の斜線で囲まれた部分、写真⑤)	
占有者		□ 債務者 ■ C	
占有状況		□ 敷地 □ 駐車場 □ ■ 居宅 □ 事務所 □ 店舗 □ 倉庫 □	
■ 関係人 (■ A (共有者)) の陳述 / □ 提示文書 () の要旨			
占有権原		■ 賃借権 □ 使用借権 □	
占有開始時期		令和4年ころ	
最初の契約等	契約日	令和4年ころ	
	期間	令和4年ころから □ 年 月 日まで 年間 ■ 期間の定めなし	
更新の種別		□ 合意更新 □ 自動更新 □ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □ 期間の定めなし	
	貸主	■ 共有者 A □ その他の者 ()	
当事者	借主	■ 占有者 □ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金3万5000円 (支払期日定めなし) □ 前払 (分 円) □ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ ない □ ある (□ 敷金 円 □ 保証金 円)	
特約等		□ 譲渡・転貸を認める □	
その他		■ 家賃は公共料金使用料を含む。家賃の支払方法は現金、ペイペイなど。	
執行官の意見		■ 上記のとおり □ 下記のとおり ■ 「執行官の意見」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 (債務者兼共有者)	1 本件建物に住んでいるのは、私、娘で共有者のB、娘の夫とその子供、同居人のCです。Cは元交際相手です。他に室内で犬2匹を飼っています。 2 屋根にソーラーがありますが、所有者は娘です。 3 物置アの所有者はCで、物置イの所有者は私です。 Cは建物から出ていくときは物置は持って行くと言っていました。 4 電柱の地代として3年に1回東京電力から3000円くらい振り込まれます。 5 本件土地や本件建物に不具合はありません。 6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 7 近隣から異臭騒音はありませんが、隣の学校から砂が飛んでくることがあります。 8 庭の真ん中に犬の墓があります。樹木葬です。今飼っている犬もいずれはここに埋葬したいです。 9 Cは浴室と洗濯機を使用しています。食事は別です。部屋はCが専用で使っています。Cとの間で契約書は作成していません。 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
(4枚目)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 第三者の建物の一部占有

- (1) 本件建物には共有者の家族以外にCが居住している。
- (2) Cが使用している部屋の状況をみると、冷蔵庫、電子レンジなどが置かれており(写真⑤)C宛の書類も置かれていた。
- (3) C宛に照会書を送付したが応答がなく陳述をえることができなかった。
- (4) ここで建物の一部について占有が成立するか問題となるが、当事者の陳述、部屋の利用状況からCが排他的に使用している物理的空間が存在しているといえるので、Cは独立した占有を有するといえる。
- (5) Cの占有権原である賃借権が成立するかどうか問題となるが、賃借人Cから陳述はえられなかったものの、賃貸人であるAが具体的に陳述していること及び賃借権の成立を疑わせるような事情が判明しなかったことから、賃借権の成立を認定した。
- (6) Cの賃借権は最先の抵当権(令和1年5月31日)に後れる。

3 売却対象範囲

(1) 太陽光発電設備(写真⑦参照)

太陽光発電設備は建物には附合しないが、主物である建物と同一の所有に属している場合には主物の常用に供されているといえることから建物の従物となる。

しかし、本件の場合、建物の共有者はA Bで、太陽光発電設備の所有者はBなので、所有者が一致しないことから建物の従物とならず、売却対象外の動産となる

(2) 物置ア(約6.5㎡、写真⑧)及び物置イ(約1.5㎡、写真⑨)

本件土地上にある物置はいずれも土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

4 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上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

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9月17日(火) 15:31 - 15:35	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地公図交付申請 ☒ 本件土地上の本件以外の登記建物の有無調査
令和6年9月17日(火) 15:42 - 15:43	前橋市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (9月20日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (9月20日受領) ☐
令和6年9月20日(金) -	執行官室	☒ 共有者ら宛に事務連絡発送 (切手84円使用) ☐ ☐
令和6年9月26日(木) 11:53 - 12:04	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年10月17日(木) 9:50 - 10:40	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 共有者Aから聴取 ☐
令和6年10月25日(金) -	執行官室	☒ 居住者C宛に照会書発送 (切手110円×2枚使用) ☒ (上記照会に対する回答なし) ☐
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。 ☐ 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6年10月17日 評価人同行		

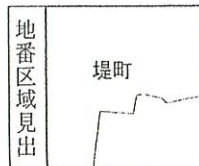
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



-63054.634

(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。



請 求 部 分	所 在					前橋市堤町字沼西		地 番	462番2		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

(前橋地方務局管轄)

令和6年8月5日

福岡法務局

地図整理番号：M62120

登記官

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

(1/1)

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。

(前橋地方法務局管轄)

令和6年8月5日

福岡法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

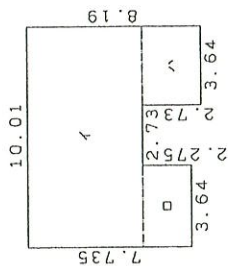
建物図面

各階平面図

家屋番号	462-2
建物の所在	前橋市堤町字沼西462番地2

各階平面図

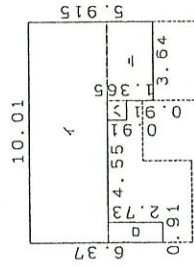
1 階



求積表

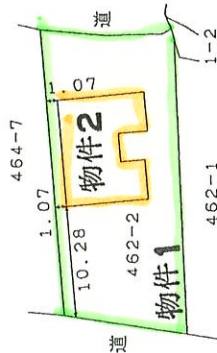
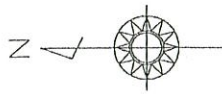
イ	10.010 × 5.460	=	54.654600
ロ	3.640 × 2.275	=	8.281000
ハ	3.640 × 2.730	=	9.937200
計			72.872800
			72.87 m ²

2 階



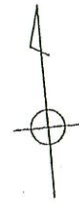
求積表

イ	10.010 × 3.640	=	36.436400
ロ	0.910 × 2.730	=	2.484300
ハ	0.910 × 0.910	=	0.828100
計			48.029800
			48.02 m ²

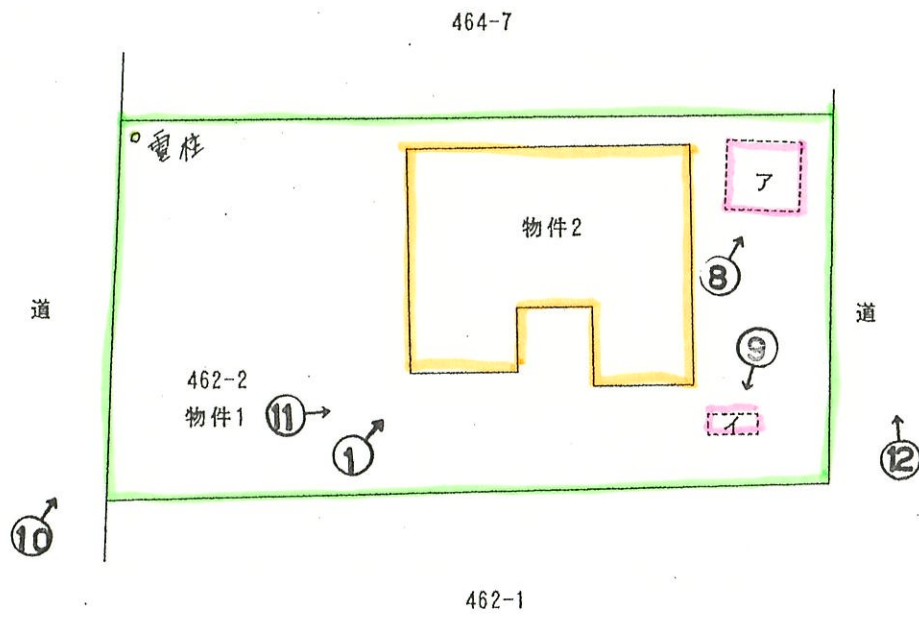


作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
作成年月日	平成31年4月19日		

建物配置図



s = 1/250



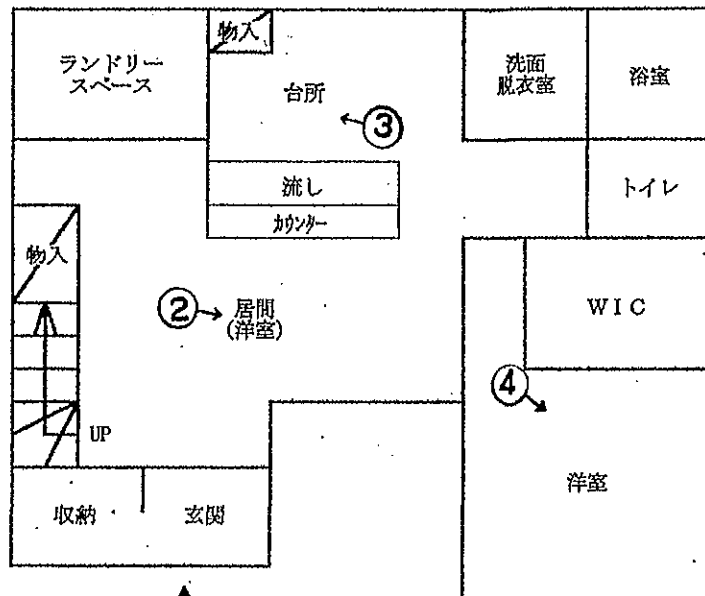
符号ア 物置 (売却対象外の動産)

符号イ 物置 (売却対象外の動産)

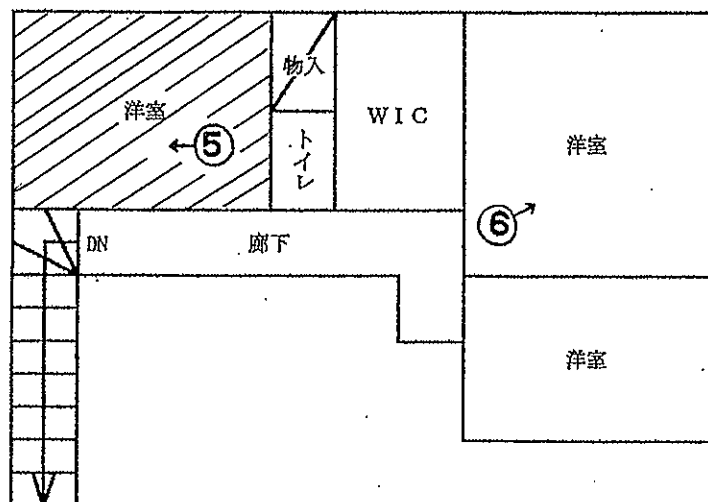


間取図

物件 2



1階



2階



① 外観



② 1階居間



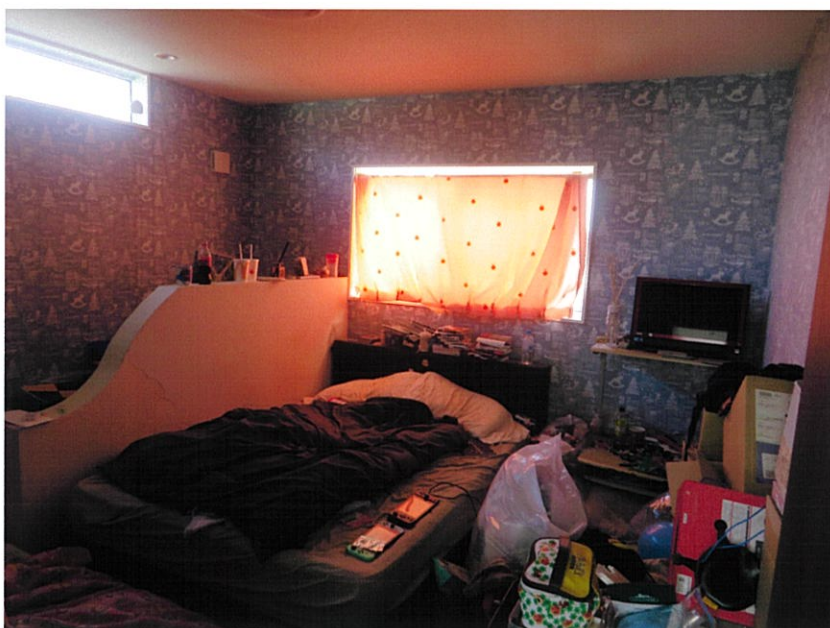
③ 1階台所



④ 1 階洋室



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦ソーラーパ
ネル



⑧物置（ア）



⑨物置（イ）



⑩敷地駐車場
部分



⑪敷地南側



本件建物

⑫東側隣地

武鑑評 第 0971 号
令和6年（ケ）第99号
令和6年10月17日 現地調査
令和6年11月12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
武 井 清 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,210,000円
物件2（建物）	金 6,170,000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の内訳価格は物件2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 地目積	前橋市堤町字沼西 462番2 宅地 330.96平方メートル	同左（特記事項参照）
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市堤町字沼西 462番地2 462番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 72.87平方メートル 2階 48.02平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1	現況形状は公図と異なり、概ね附属資料建物配置図の通り把握した。なお面積は概ね登記面積と一致しているものと思われる。正確な形状、面積等を把握するためには境界確定のうえ測量を行うことを要する。		

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	上毛電鉄線「赤坂駅」の東方道路距離約1.3km	
付 近 の 状 況	前橋市東方郊外に位置する市街化調整区域内の住宅地域で、西方には桂萱東小学校があり、東方には堤沼、ローズタウン住宅団地があり、また周辺には依然として農地が多く見られる地域である。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 (特記事項※1参照) 無指定 70% 200% — ・文化財保護法93条等 (特記事項※2参照) ・群馬県建築基準法施行条例 第5条 (がけ地付近の建築物) についての規定 (特記事項※3参照)
画 地 条 件	・西側間口は公図上約12m (現況は約13.5m程度)、奥行は公図上約26.5～28.5m (現況は東側の境界が判然とせず詳細不明)、面積は登記地積 (330.96㎡) に概ね一致しているものと思われる。 ・形状については概ね整形地と把握した (現況及び建築計画概要書を参考に附属資料建物配置図を作成した)。 ・西側市道に概ね等高にて接面し、東側市道より約2m程度高い二方路地である (東側市道との境界が判然としないが、境界は本件土地内東側のコンクリート擁壁及びフェンスの東先にあるものと思われる。仮にコンクリート擁壁等の東先にあった場合には、本件土地は東側市道に等高にて接面し、画地内段差約2mを有する土地であるといえる)。 ・地勢は東側の境界不判然部分を除いて概ね平坦である。 ・本件土地内の南東端には東側市道への連絡のための階段がある。 ・特記事項※4参照。	
接面道路の状況	西側…幅員約5m舗装市道 (建築基準法42条1項1号)。 東側…幅員約2.7m未舗装市道 (建築基準法42条2項) (特記事項※5参照)。	

土地の利用状況等	物件2の建物敷地の用に供されている。物件2建物の本件土地に対する土地利用権原は所有権である（法定地上権が成立するものと判断した）。なお建物の配置状態は附属資料建物配置図の通りである。
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、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、通常の費用で敷地内への引込が出来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	※1 市街化調整区域において建築等を行う場合には原則として開発に係る許可が必要となる。 線引き時（昭和46年3月31日）における本件土地の登記地目は畑であり、また本件土地について既存宅地の確認や開発許可を受けた経緯もない。しかしながら建築計画概要書には「都市計画法43条許可不要（不動産売買契約書、農地法関係許可証明書の添付）」の記載があるため、線引き前宅地として扱われた可能性が窺えた（あくまで推察であって詳細は不明）。 ※2 周知の埋蔵文化財包蔵地（前橋市0102遺跡）に該当する。 ※3 本件土地内の東側において約2mの高低差があるため、群馬県建築基準法施行条例5条の規定が適用されるものと思われる（詳細については前橋市建築指導課に問い合わせることを要する）。なお本件土地の高低差部分に設けられたコンクリート擁壁の構造上の安全性については不明である。 ※4 本件土地の正確な形状、面積等を把握するためには境界確定のうえ測量を行うことを要する。 ※5 道路後退（セットバック）を要する。 ・本件土地東方の堤沼に係る災害時ハザードマップによれば、東側隣接地が浸水想定区域に該当している（僅かに本件土地にかかっている可能性もある）。

特 記 事 項 (続 き)	・ 本件土地内の西側に下記の物置が存在する。いずれも売却対象外の動産である（附属資料建物配置図参照）。 符号ア…物置（約6.5㎡） 符号イ…物置（約1.5㎡） ・ 本件土地の北西端付近に電柱がある（附属資料建物配置図参照）。 ・ 本件土地内に犬の墓がある旨の回答あり（現況調査報告書参照）。 ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法及び下水道法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない（前橋市環境政策課にて調査）。土壌汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。
----------------------------	---

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 平成31年4月17日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 6 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 24 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 72.87㎡、2階 48.02㎡、延 120.89㎡ (登記記載にほぼ同じ)
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。 本件建物の一部に係る賃借権については最先担保権設定後の ものであり、買受人に対抗できない (但し、明渡猶予が認め られるものと判断した)。
特 記 事 項	・室内において犬2匹が飼われている。 ・本件建物に設置されている太陽光発電システムについては 売却対象外である (現況調査報告書参照)。 ・設備等については動作確認ができないため、その使用可能 性については不明である。

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）

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
1	27,200	0.70	330.96	0.90	5,670,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-30

公示価格等 23,500円/㎡ 時点修正 ×99.2/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/85.0 標準画地価格 = 27,200円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格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 : +1% (方位)

◇ 地域格差 : ▲15% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲30% (方位、二方路地、要セットバック、東側高低差、境界不判然、都市計画法上の許可不明等)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	120,000	120.89	0.573	8,310,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 6年

経済的残存耐用年数 : 24年

観察減価率 : 30%

・ 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 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価率

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{24}{30} \times (1 - 0.30) = 0.573$$

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
1	5,670,000	0.35	法定地上権	1,980,000円

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、その割合を上記のとおり査定した。

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	5,670,000	-1,980,000	-	1.0	0.6	2,210,000円
2	8,310,000	+1,980,000	1.0	1.0	0.6	6,170,000円
一括価格 (合計)						8,380,000円

ウ 占有減価修正： 物件2に係る賃借権については減価不要と判断した。

エ 市場性修正： 特になし

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。

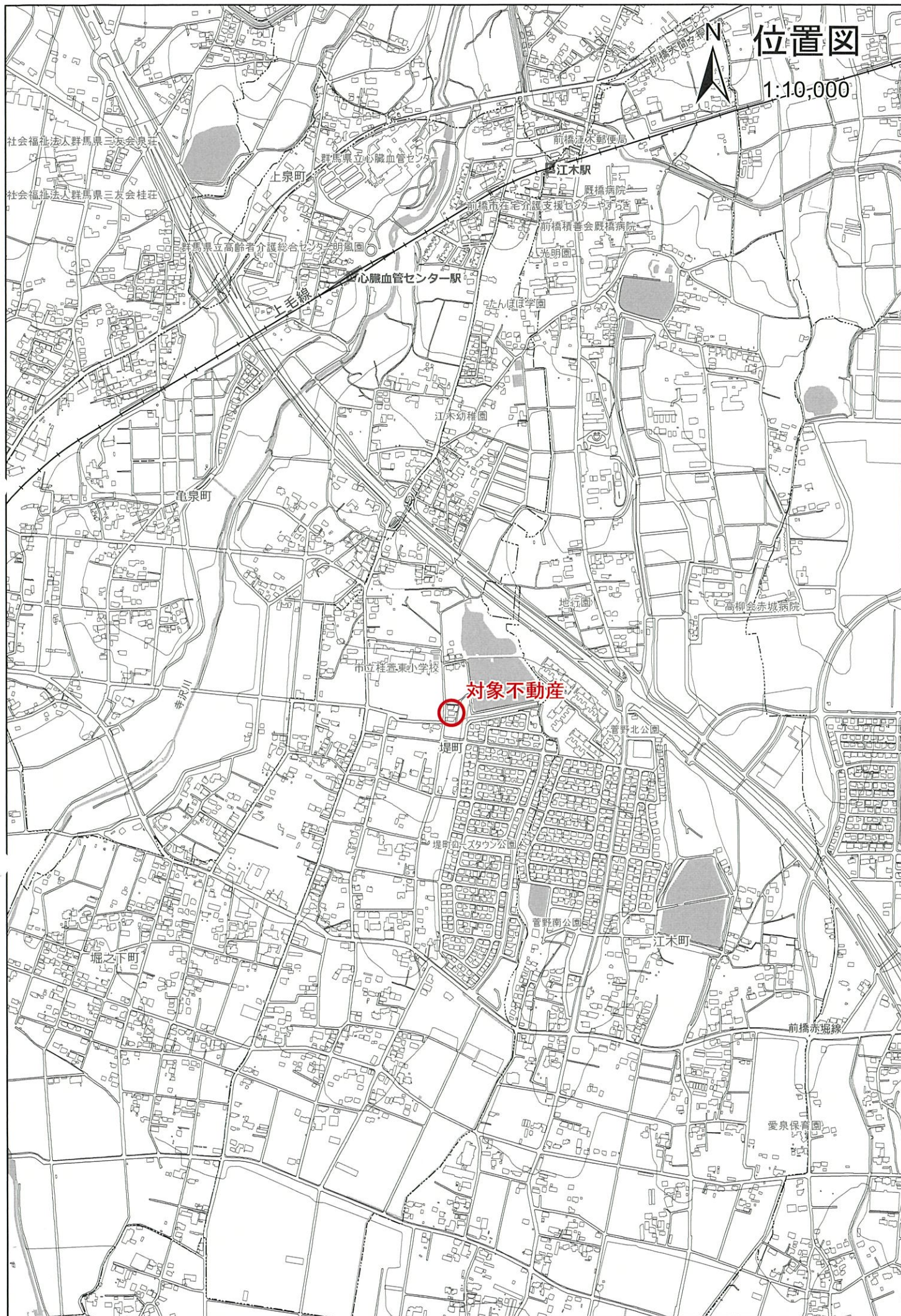
第6 参考価格資料

地価公示価格 (前橋-30)
所 在 : 前橋市荻窪町786番2
価 格 : 23,500円/㎡
位 置 : 上毛電鉄線「江木駅」の北西方道路距離約1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 248㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 西7m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上

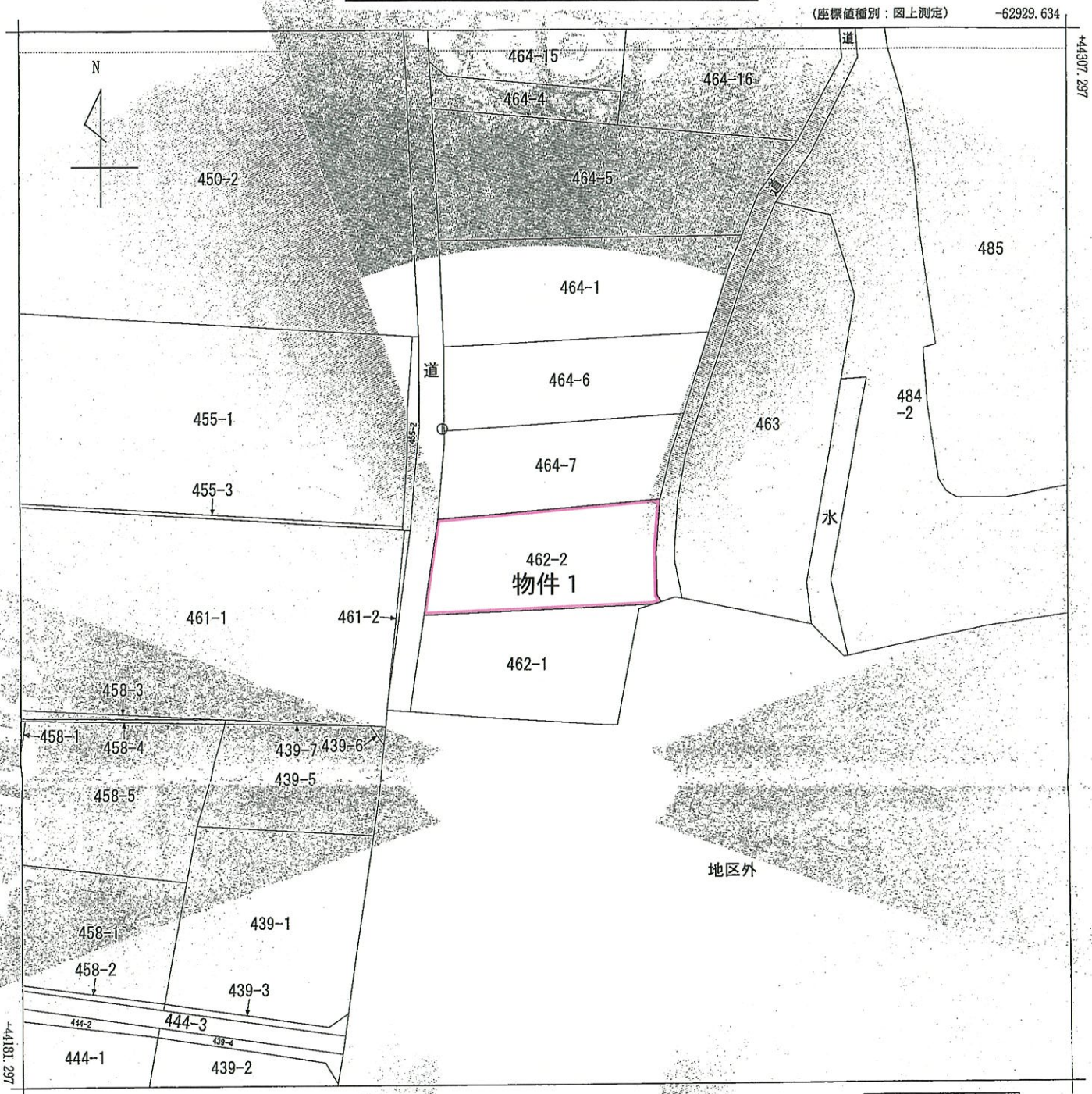


位置図

1:10,000

対象不動産

公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



-63054.634 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	前橋市堤町字沼西				地番	462番2			
出力縮尺	1/500	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)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

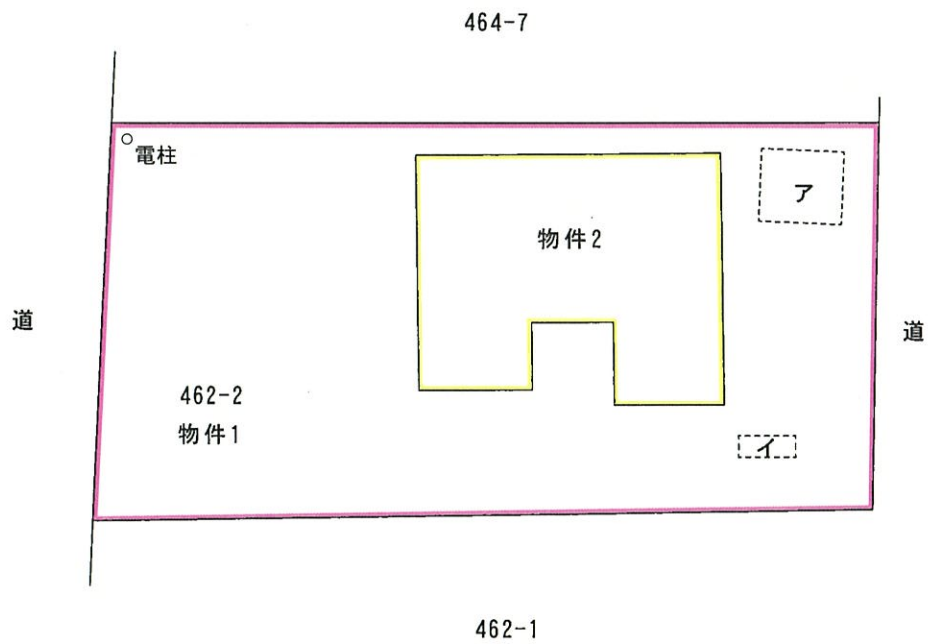
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方法務局管轄)

令和6年8月5日
福岡法務局

建物配置図



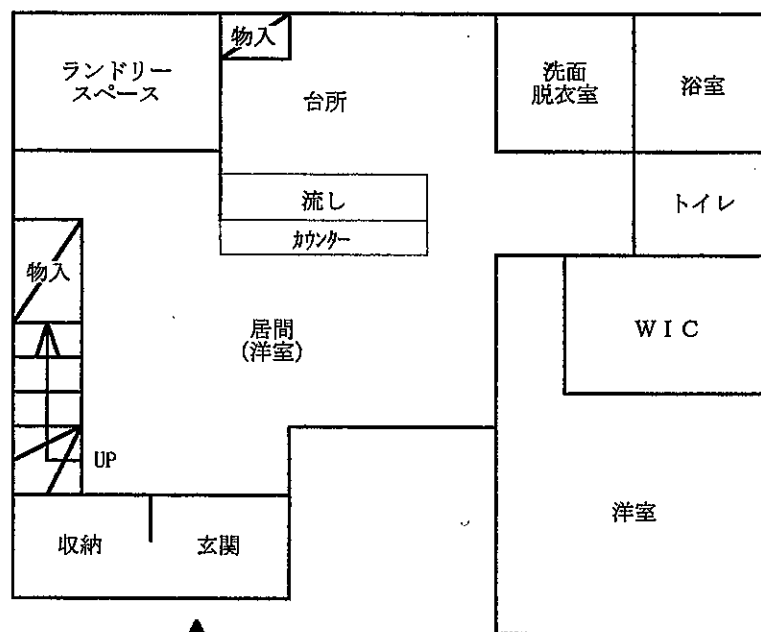
s = 1/250



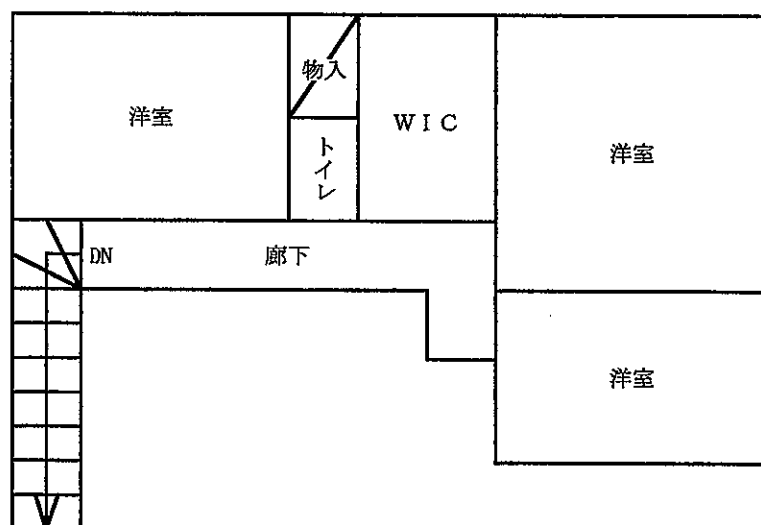
符号ア 物置（売却対象外の動産）
符号イ 物置（売却対象外の動産）

間取図

物件 2



1階



2階