

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）
1～4	12,120,000 9,696,000	一括	2,424,000	224,931	32,132
1	4,090,000				
2	4,480,000				
3	1,450,000				
4	2,100,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市広瀬町一丁目
 地 番 26 番 15
 地 目 宅地
 地 積 170.30 平方メートル
- 2 所 在 前橋市広瀬町一丁目
 地 番 26 番 16
 地 目 宅地
 地 積 186.84 平方メートル
- 3 所 在 前橋市広瀬町一丁目
 地 番 26 番 17
 地 目 宅地
 地 積 134.36 平方メートル
- 4 所 在 前橋市広瀬町一丁目 26 番地 17
 家屋 番号 26 番 17
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
 床 面 積 1 階 63.18 平方メートル
 2 階 72.08 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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1～4】

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件建物2階部分

本件所有者が占有している。

本件建物1階部分

株式会社ストーリーが占有している。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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 前橋市広瀬町一丁目
 地 番 26番15
 地 目 宅地
 地 積 170.30平方メートル

- 2 所 在 前橋市広瀬町一丁目
 地 番 26番16
 地 目 宅地
 地 積 186.84平方メートル

- 3 所 在 前橋市広瀬町一丁目
 地 番 26番17
 地 目 宅地
 地 積 134.36平方メートル

- 4 所 在 前橋市広瀬町一丁目 26番地17
 家屋 番号 26番17
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根高床式2階建
 床 面 積 1階 63.18平方メートル
 2階 72.08平方メートル



令和6年(ケ)第118号
令和6年10月24日受理
令和6年11月27日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋藤 公 秀 ㊞

(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 | 前橋市広瀬町一丁目 |
| | 地 番 | 26番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市広瀬町一丁目 |
| | 地 番 | 26番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.84平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市広瀬町一丁目 |
| | 地 番 | 26番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.36平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市広瀬町一丁目 26番地17 |
| | 家屋 番号 | 26番17 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根高床式2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.18平方メートル
2階 72.08平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	群馬県前橋市広瀬町1丁目 26番地17 (住居表示未実施)				
土地	物件1～3				
現況地目	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 公衆用道路 () ☐ 宅地 (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 ☐ 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 上記の者が土地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	☒ 建物の敷地は物件3のみであるが、物件1及び2は建物入居者専用の付属駐車場として一体的に利用されている。 ☒ 物件3の土地に、物置 (3個)・トイレ・電柱及び自動販売機がある。 ☒ 物件2の土地に、トレーラーハウスがある。				
建物	物件4				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物2階部分を事務所として使用占有している。 ☒ その他の者 ☒ 「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	☒ 本建物は、高床式2階建の構造で建築されている				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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4 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社ストーリー	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 (児童福祉施設) ☐ 店舗	
■関係人(■賃借人代表者Bの陳述 ■提示文書(■建物賃貸借契約書))		
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有持分権	
占有開始時期	令和4年4月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年3月28日
	期間	令和4年4月1日から ☒ 令和9年3月31日まで ☐ 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
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金10万円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	☐	
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 (債務者兼所有者)	1 私は本件土地・建物所有者です。私は破産手続中なので破産管財人が選任されていますが、建物の鍵は私が所持しています。 建物の種類としては事務所で間違いありませんが、私は2階部分に寝泊まりしています。 2 建物の1階部分は、株式会社ストーリーに賃貸しており、児童福祉施設及びその事務所として使用されています。 3 物件1及び2の土地は駐車場になっており、私が使用する区画以外は同会社に貸しています。駐車場代は建物の賃料に含まれています。 4 物件2の土地上にトレーラーハウスを設置して飲食店を出店しています。この店は私が経営していますが、トレーラーハウスは友人の所有物です。 5 本件建物は高床式の構造になっており、建物の下にある物置や木造トイレはすべて私の所有物です。 6 近隣との境界トラブルや異臭・騒音などはありません。 7 建物に雨漏り等の不具合はありません。 8 ペットは飼育していません。 9 物件3の土地上に自動販売機と電柱があります。土地の使用料として、電柱については年に1500円程度、自動販売機は年に数百円の支払いを受けています。
■ B (1階部分の 賃借人代表者)	1 私は本件建物1階部分を賃借している会社の代表者です。 2 令和4年の4月から、この場所で放課後児童預かり等の事業所を運営しています。 3 賃貸借契約に際し、敷金は支払っていません。 4 居抜き物件として借りているため、退去時に原状回復費用の負担は発生しない契約になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

■以下の通り

1 本件各物件の状況

- (1) 建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- (2) 本建物は高床式の構造になっているため、写真①中央の外階段を上った位置が1階となる。

2 売却対象範囲

物件3の土地上に、簡易物置(2個)・木造物置及び木造トイレがある(写真⑦～⑨)。また、物件2の土地上にトレーラーハウスがある(写真⑩)。

これらは全て、定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

3 その他

占有状況は2枚目・3枚目に記載したとおりであるが、所有者Aは破産手続中であるため、本件物件は破産管財人Cの管理下にある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。



請求部	所在	前橋市広瀬町一丁目				地番	26番17			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年10月21日				備付年月日(原図)			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。

A3をA4に縮小

(前橋地方法務局管轄)

令和6年9月5日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

請求番号：37-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和57年3月8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6年10月28日 前橋地方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：33-2

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石積	④	合流杭	
②	コンクリート杭	⑤	金属杭	
③	測ミ			

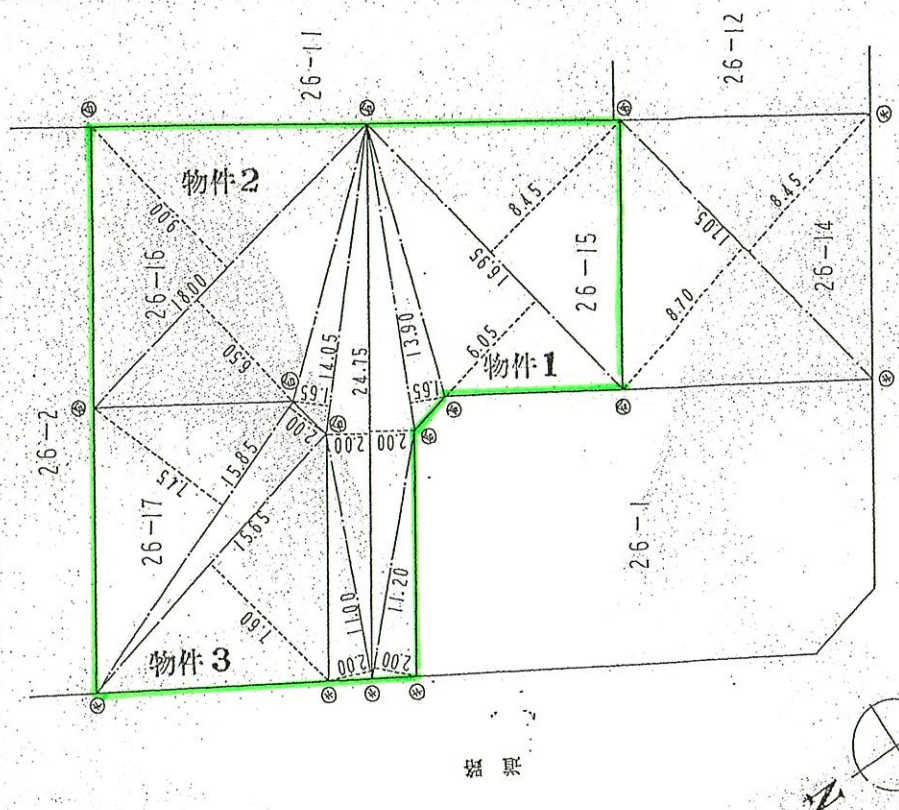
1241599

求 積

$$\begin{aligned}
 26-14 & \frac{17.05 \times (8.70 + 8.45)}{2} = 146.2037 \text{ m}^2 \\
 26-15 & \frac{11.20 \times 2.00}{2} = 22.4000 \\
 & \frac{24.75 \times 2.00}{2} = 49.5000 \\
 & \frac{13.90 \times 1.65}{2} = 22.9350 \\
 & \frac{16.95 \times (6.05 + 8.45)}{2} = 245.7750 \\
 & 340.6100 \times \frac{1}{2} = 170.3050 \text{ m}^2 \\
 26-16 & \frac{11.20 \times 2.00}{2} = 22.0000 \\
 & \frac{24.75 \times 2.00}{2} = 49.5000 \\
 & \frac{14.05 \times 1.65}{2} = 23.1825 \\
 & \frac{18.00 \times (6.50 + 9.00)}{2} = 279.0000 \\
 & 373.6825 \\
 26-17 & \frac{15.85 \times (7.45 + 2.00)}{2} = 149.7825 \\
 & \frac{15.65 \times 7.60}{2} = 118.9400 \\
 & 268.7225 \\
 & \frac{268.7225 \times \frac{1}{2}}{2} = 134.3612 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

地 積 測 量 図

地番 26-1番	26-14 26-15 26-16 26-17
土地の所在 前橋市広瀬町一丁目	



道路

縮尺 1/250

申請人

年 3 月 3 日 (作製)

作製者
土地家屋調査士

(群馬土地家屋調査士会印)

昭和五十七年三月八日

登記年月日：平成1年3月6日

（前橋地方法務局管轄）
令和6年9月5日 前橋地方法務局管轄支局

（ 9 枚目）

登記簿

A3をA4に縮小

請求番号：37-2

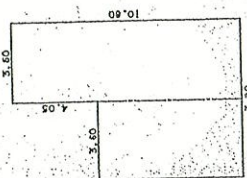
平成 元年 月 日

建物平面図

家屋番号	26-17
建物の所在	前橋市広瀬町一丁目2番地37

各階平面図

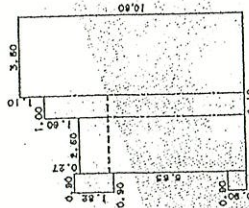
2229889 1 階



求積表

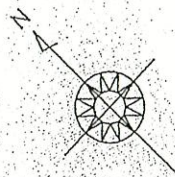
6.75 X 3.60	=	24.3000
10.80 X 3.60	=	38.8800
合計		63.1800
床面積		63.18 m ²

2 階

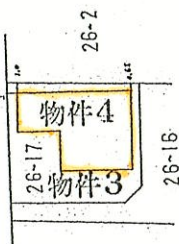


求積表

0.90 X 0.90	=	0.8100
1.82 X 0.90	=	1.6380
8.10 X 2.60	=	21.0600
9.70 X 1.00	=	9.7000
10.80 X 3.60	=	38.8800
合計		72.0880
床面積		72.08 m ²



（通）



作製者 土地家屋調査士

作製年 月 日 平成 年 月 日

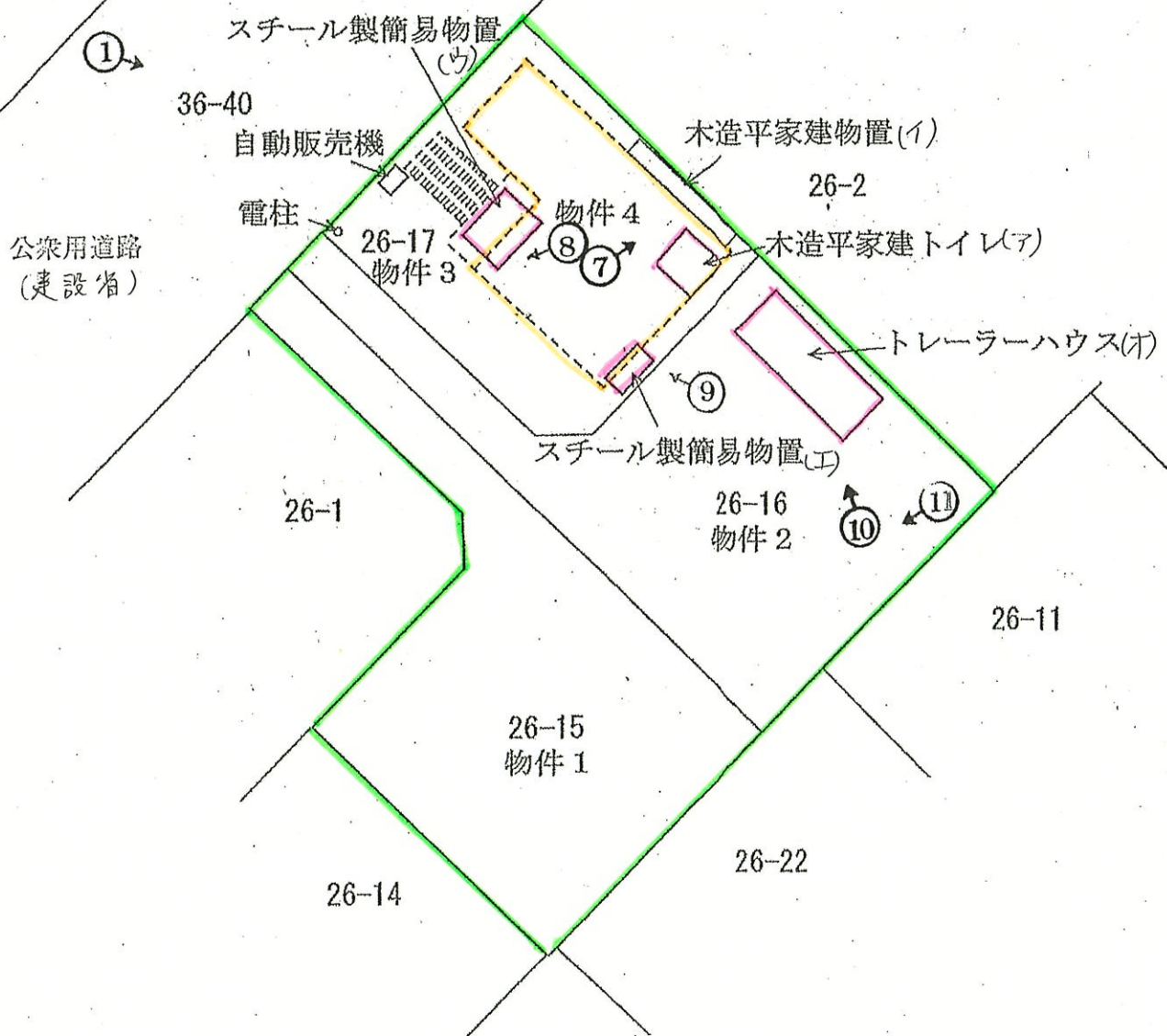
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

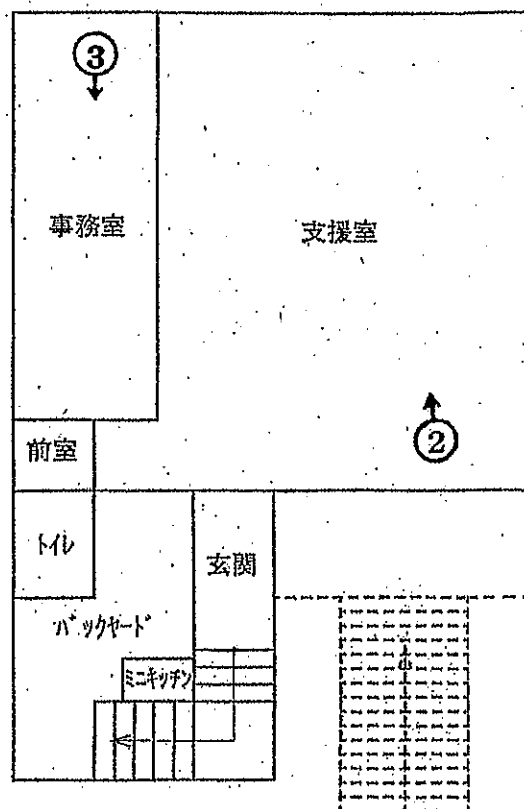
（群馬土地家屋調査士会印紙）

建物配置図

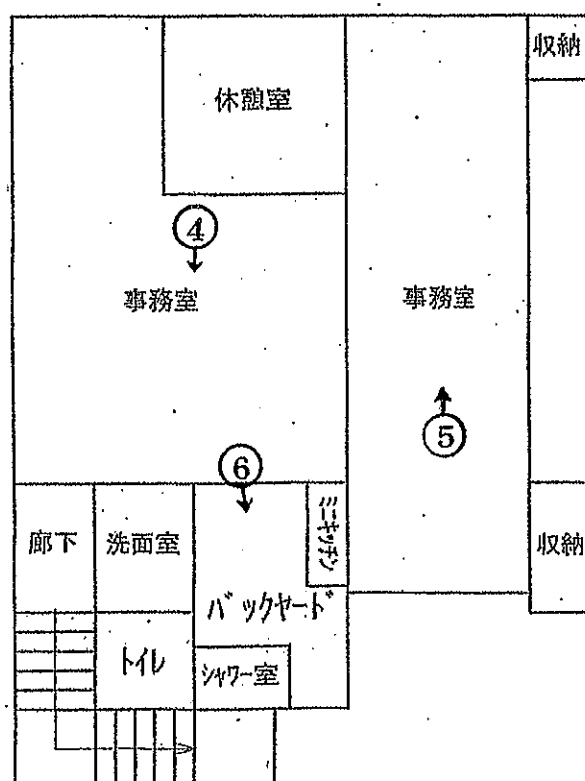


建物間取図

物件4 主である建物 S=1/100



1階



2階



①



②

1F 支援室



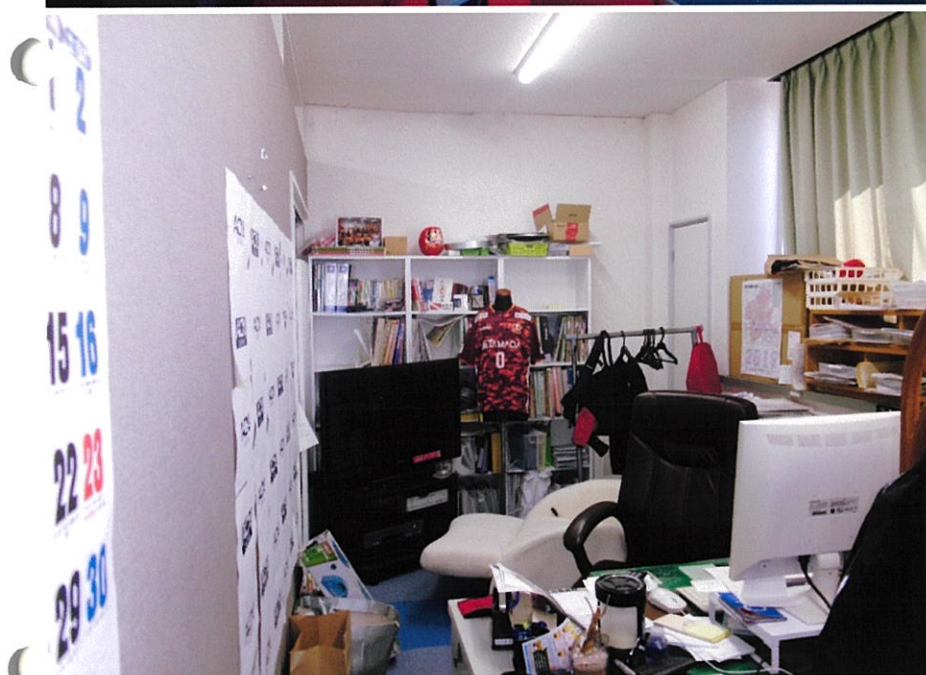
③

1F 事務室



④

2F 事務室



⑤

2F 事務室



⑥

2F バックヤード



⑦

トイレ(ア)

木造物置(イ)



⑧

簡易物置(ウ)



⑨

簡易物置(エ)



⑩

トレーラーハウス (オ)



⑪

駐車場

令和6年（ケ）第118号
令和6年11月8日現地調査
令和6年12月4日評価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一括価格	
金 12,120,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,090,000円
物件2（土地）	金 4,480,000円
物件3（土地）	金 1,450,000円
物件4（建物）	金 2,100,000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 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	所在地番 地目 地積	前橋市広瀬町一丁目 26番15 宅地 170.30m ²	同 左
2	所在地番 地目 地積	前橋市広瀬町一丁目 26番16 宅地 186.84m ²	同 左
3	所在地番 地目 地積	前橋市広瀬町一丁目 26番17 宅地 134.36m ²	同 左
4	所在地番 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市広瀬町一丁目26番地17 26番17 事務所 鉄骨造陸屋根高床式2階建 1階 63.18m ² 2階 72.08m ² 延 135.26m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ～ 4	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	JR両毛線「前橋大島」駅の南西方・道路距離約850m	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、店舗併用住宅、事務所、共同住宅、駐車場等の混在する地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
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 区 域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	—
画 地 条 件	北西側約15mが幅員約12mの両側歩道付舗装市道に概ね等高に接面する、奥行最大約25m、3筆合計491.50㎡の不整形地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側：幅員約12mの両側歩道付舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3は物件4建物の敷地として利用されており、物件3の全体に法定地上権が成立するものと判断した。物件1・2は駐車場として使用されている。周辺には一般住宅、共同住宅等が存する。	
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	・ 物件1の西側で隣接する地番26番1の北東端の一部が現況物件1と一体利用されている。 ・ 別添建物配置図のとおり、売却対象外動産であるトレーラーハウス、スチール製簡易物置2基、木造平家建のトイレ、物置、自動販売機が存する。 ・ 土壌汚染に関する事項について、昭和47年の住宅地図では利用用途の記載がなく、同60年住宅地図では一般住宅の記載、平成7年の住宅地図では一般住宅と事務所の記載があり、土壌汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。 ・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「前橋市0290遺跡」「前橋市0330遺跡」に指定されており、新築工事又は建替えを行う際に文化財保護法第93条に基づいた届出が必要である。買受人は前橋市と協議し、指導があれば従わなければならない。	

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）：昭和63年11月30日新築 経 過 年 数 ： 約36年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 鉄骨造高床式2階建 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： 吹付タイルほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： カーペットほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延135.26㎡
現 況 用 途 等	現況用途：事務所 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物の2階を事務所として使用占有し、その他の者が本建物の1階を事務所として使用占有している。占有権原の詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	特になし

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	55,500	0.72	170.30	—	6,810,000
2	55,500	0.72	186.84	—	7,470,000
3	55,500	0.72	134.36	0.9	4,830,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-14

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 98 = 55,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 道路事情、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 形状、規模大等を検討して、-28%と査定した。

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	160,000	135.26	0.05	1,080,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	6,810,000	—	—	—
2	7,470,000	—	—	—
3	4,830,000	0.50	法定地上権	2,420,000
合 計				2,420,000

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50%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
1	6,810,000	—	—	1.00	0.60	4,090,000
2	7,470,000	—	—	1.00	0.60	4,480,000
3	4,830,000	-2,420,000	—	1.00	0.60	1,450,000
4	1,080,000	+2,420,000	1.00	1.00	0.60	2,100,000
一 括 価 格 (合 計)						12,120,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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-14）

所 在：前橋市広瀬町1丁目13番24

価 格：54,400円／㎡

位 置：JR両毛線「前橋大島」駅から道路距離で約1.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：149㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

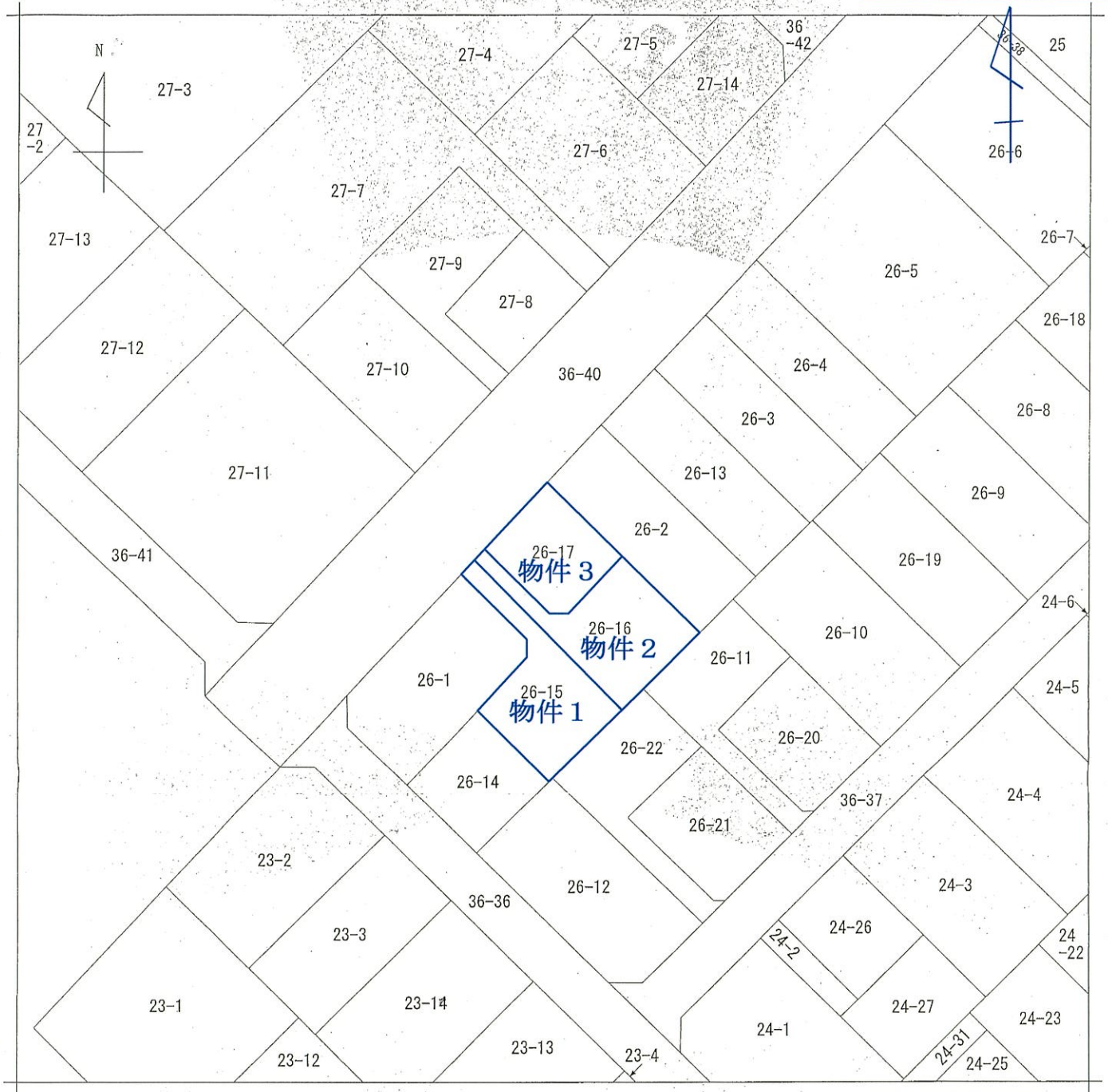
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

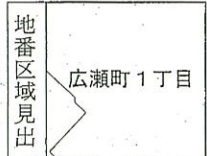
以 上





(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。

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」



請 求 部 分	所 在	前橋市広瀬町一丁目				地 番	26番17			
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和50年10月21日			備 付 年 月 日 (原 図)		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。

(前橋地方法務局管轄)

令和6年9月5日

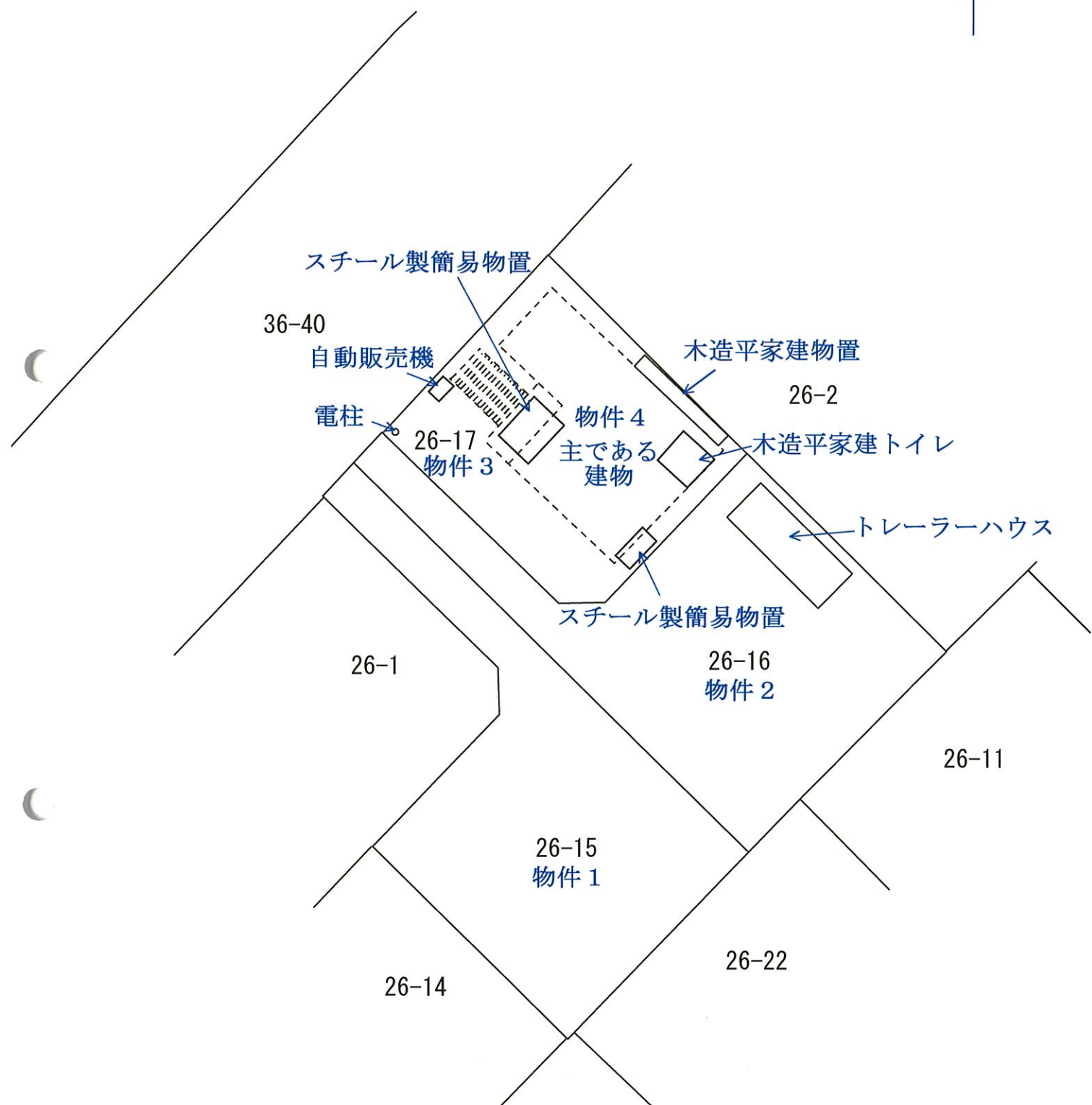
前橋地方法務局高崎支局

登記官

請求番号：37-1

(1/1)

建物配置図



物件 4 主である建物 S=1/100

