

令和4年（ケ）第86号

令和5年（ケ）第4号

注 意 書

令和4年（ケ）第86号事件（物件1～5）に、令和5年（ケ）第4号事件の物件番号3～5，9～11が併合されました。そのため併合後の物件番号は下記のとおりとなります。

現況調査報告書，評価書を御覧の際は御注意ください。

記

併 合 後 の 物件番号	令和4年（ケ）第86号事件の 物件番号	令和5年（ケ）第4号事件の 物件番号
1	1	
2	2	
3	3	
4	4	
5	5	
6		3
7		4
8		5
9		9
10		10
11		11

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 令和 7年 5月20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 7年 6月10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 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～11	51,560,000 41,248,000	一括	10,312,000	1,412,458	201,774
1	21,430,000				
2	380,000				
3	880,000				
4	220,000				
5	990,000				
6	1,550,000				
7	300,000				
8	60,000				
9	300,000				
10	840,000				
11	24,610,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 388番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2302平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 388番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 41平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 735番7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 170平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地・宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 736番8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 38平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 736番9 |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-----------------|
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 4. 4 5 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 3 9 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 7 1 9 番 5 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 5. 4 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 7 3 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 8. 8 3 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 9 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 7 3 6 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 2. 1 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

10 所 在 前橋市堀越町

地 番 737番5

地 目 雑種地

地 積 180平方メートル

(現況)

地 目 宅地

11 所 在 前橋市堀越町 736番地3、735番地1、735
番地3、735番地4、735番地7、736番地9、
737番地5

家屋 番号 736番3

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1333.85平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 景品交換所

構 造 平家建

床 面 積 約15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 貯蔵庫



令和 4年(ケ)第 86号
令和 5年(ケ)第 4号

物 件 目 録

構 造 平家建

床 面 積 約13.6平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 番 場 友 幸

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1、2、4、8、9、11】

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1～4、6、8】

隣地(水路)と一体利用され、その境界が不明確である。

【物件番号11】

本件建物のために、その敷地(地番735番1、735番3、735番4、735番6、736番1、736番3及び736番7、所有者株式会社未来)につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 前橋市堀越町
地 番 388番1
地 目 雑種地
地 積 2302平方メートル

2 所 在 前橋市堀越町
地 番 388番3
地 目 雑種地
地 積 41平方メートル

3 所 在 前橋市堀越町
地 番 735番7
地 目 雑種地
地 積 170平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・宅地

4 所 在 前橋市堀越町
地 番 736番8
地 目 雑種地
地 積 38平方メートル

5 所 在 前橋市堀越町
地 番 736番9



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------|
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 94.45平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 390番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 135平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 719番50 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 55.49平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 735番5 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 8.83平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 9 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 736番13 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 21平方メートル |



物件目録

(現況)

地目	雑種地
10 所在	前橋市堀越町
地番	737番5
地目	雑種地
地積	180平方メートル

(現況)

地目	宅地
11 所在	前橋市堀越町 736番地3、735番地1、735番地3、735番地4、735番地7、736番地9、737番地5
家屋番号	736番3
種類	遊技場
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	1333.85平方メートル

(未登記附属建物)

種類	景品交換所
構造	平家建
床面積	約15平方メートル

(未登記附属建物)

種類	貯蔵庫
構造	平家建



令和 4年(ケ)第 86号
令和 5年(ケ)第 4号

物 件 目 録

床 面 積 約13.6平方メートル



令和4年(ケ)第86号
令和4年12月14日受理
令和5年2月7日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 根岸喜代志(印)

(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 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 388番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2302平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 388番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 41平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 735番7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 170平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 736番8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 38平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 736番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 94.45平方メートル |

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり										
住 居 表 示	群馬県前橋市堀越町736番地 付近（住居表示未実施）										
土 地	物件1、2、4										
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1、2、4） ☐ 山林（物件 ）										
形 状	☒ 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 ☒ 配置概略図のとおり ☐										
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 本土地は、本土地所有者が「ラップス前橋堀越店」の名称のパチンコ遊技場の駐車場として利用されていたが、同遊技場は調査日現在閉店していた。										
そ の 他 の 事 項											
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="margin-left: 100px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none; text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="border: none; text-align: center;">支部</td> <td style="border: none; text-align: center;">令和元年()第</td> <td style="border: none; text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: center;">保管開始日</td> <td style="border: none; text-align: center;">令和元年</td> <td style="border: none; text-align: center;">月</td> <td style="border: none; text-align: center;">日</td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	令和元年()第	号		保管開始日	令和元年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和元年()第	号							
	保管開始日	令和元年	月	日							
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）										
土地建物の位置関係	☐ 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										

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市堀越町736番地 付近（住居表示未実施）
土地	物件3
現況地目	■宅地（物件3） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林（物件 ） □ □
形状	■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 ■配置概略図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 ■上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」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 令和元年（ ）第 号 保管開始日 令和元年 月 日
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）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■配置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市堀越町736番地 付近（住居表示未実施）
土地	物件5
現況地目	☒ 宅地（物件5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形状	☒ 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 ☒ 配置概略図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和元年 支部 令和元年（ ）第 月 日 号 保管開始日
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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 配置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件３、５関係）	
所在地	前橋市堀越町 ７３６番地３、 ７３５番地１、 ７３５番地３、 ７３５番地４、 ７３５番地７、 ７３６番地９、 ７３７番地５
家屋番号	☐ ない（未登記） ■ ７３６番３
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ■遊技場
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	１３３３．８５平方メートル
所有者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	■平成１２年１２月５日ころ ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ■その他の者（Ａ ） ☐ 不明
その他の事項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (東電用地株式会社職員)	1 私は、東電用地株式会社の職員です。 2 物件1の土地の南側にある2本の電柱は当社の電柱です。物件1の土地上に設置されています。その東側の電柱は376-5の土地上にあります。
■ C (所有者会社職員)	1 私は、本件債務者兼所有者である株式会社ラップスの職員で、総務を担当しています。 2 物件1の土地には、株式会社東電用地の電柱が2本存在します。両方とも、物件1の土地の南側にあります。 3 物件1の土地の南西側にある小屋（別紙配置概略図ハ、写真5～7）は、駐車場管理員の待機用の小屋です。物件1の土地上にあります。 4 物件1の北側に接している水路は、県の水路です。舗装して当社のパチンコ遊技場の駐車場として使っているわけですから、当然県から使用許可をもらっています。 5 物件5上又はその周辺にあるコンテナ（別紙配置概略図ハ、写真12）、景品交換所（別紙配置概略図ロ、写真13）、駐輪場（別紙配置概略図ホ、写真15）は全て株式会社ラップスのもので、上記遊技場の附属設備です。 6 上記遊技場の敷地や駐車場には、B名義の土地も含まれていますが、それらの土地はBから賃借しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1の土地はその西側及び南側で、物件2の土地はその南側で、物件5の土地はその東側で公道に接面している。物件3、4の土地は接面している道路はない。
- 2 登記上、物件1、2及び4の土地には登記ある建物は存在しない。
- 3 登記上、物件3及び5の土地には、目的外建物736-3の建物が存在する。
- 4 上記目的外建物（別紙配置概略図イ、写真11）は、本件債務者兼所有者である株式会社ラップスが所有する建物で、同社が「ラップス前橋堀越店」の名称でパチンコ遊技場として利用している。同遊技場は、調査日現在閉店されており、営業は行われていなかった。
- 5 物件3の土地のおよそ北半分及び物件5の土地は上記遊技場の敷地として、物件3の土地のおよそ南半分及び物件1、2、4の土地は上記遊技場の駐車場であり、コンクリート舗装がされている。周辺土地と一体で利用されており、それぞれの土地の間の境界は不判然の状態であった。
- 6 公図上、物件1、2の土地の北側、物件4の土地の南側にある水路、物件3と物件4の間にある水路は、前記駐車場としてコンクリート舗装され、周辺土地と一体で利用されているため、現状ではその位置は不判然の状態であった。
- 7 物件1の土地には、床面積約4平方メートルの鉄骨造平家建の小屋（別紙配置概略図へ、写真5から7）が設置されていた。舗装された地面に固定されているコンクリート製の基礎に堅固に固定されていることから、地上工作物として扱うのが相当である。
- 8 物件1の土地には、株式会社東電用地の電柱2本（別紙配置概略図の電柱1、2、写真3、9左）が設置されていた。
- 9 物件1の土地には、上記駐車場を照らすための照明が設置されていた（写真9右）。舗装された地面に堅固に固定されていることから、土地定着物として扱うのが相当である。
- 10 物件1、2の土地の南側は県道であるが、県道と両土地との境界は判然としていない。
- 11 物件5、件外土地736-3及び737-5の土地には、床面積約25平方メートルの駐輪場（配置概略図ホ、写真15）が設置されていた。上記目的外建物の所有者が設置したものであり、同目的外建物のための駐輪場であるから、上記目的外建物の附属として扱うのが相当である。
- 12 物件5及び件外土地735-5の土地には、面積約8.6平方のコンクリート基礎（別紙配置概略図ニ、写真14）が存在するが、土地の構成部分になっている。
- 13 床面積約16平方メートルのコンテナ（別紙配置概略図ハ、写真12）及び床面積約15平方メートルの景品交換所（別紙配置概略図ロ、写真13）は、上記目的外建物の附属建物で、件外土地737-5の土地にあるものと思われる。

(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4年12月15日(木) 14:14-14:26	前橋地方法務局	☒ 本件土地上の登記ある建物の存否を確認 ☒ 周辺土地の登記事項証明書(要約書)を取得
令和4年12月16日(金) 12:05-12:19	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ 次回調査日の事務連絡及び占有関係についての照会の書面を郵送(郵送料84円×2)
令和4年12月26日(月) 9:54-10:12	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ 評価人同行 ☒ 所有者会社職員Cから不出頭の旨連絡があり、C希望の日時に再度実施することになった。
令和4年12月27日(火) 14:27-15:42	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ 評価人同行 ☒ 希望の日時にもかかわらずC不出頭。
令和5年1月18日(水) 9:50-10:10	執行官室(電話)	☒ 東電用地株式会社職員Dから本土地上の電柱について聴取
令和5年1月27日(金) 9:48-10:04	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ 評価人同行
令和5年2月3日(金) 10:26-10:34	執行官室(電話)	☒ Cから聴取
令和 年 月 日() : : :		☐

(特記事項)

☐ 令和 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 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

A 3 から A 4 に縮小

登記年月日：平成9年7月24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。

(前橋地方方法務局 登録)

令和4年10月20日

東京法務局

登記簿

(10 枚目)

A3からA4に縮小

地図整理番号：M38430 (2/2)

作製者

(平成9年7月15日作製)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

1253216

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	石杭	境界線の種類	④	合成杭
⑤	コンクリート杭		⑤	金属杭
⑥	銅ミ()			

地積測量図

388-3

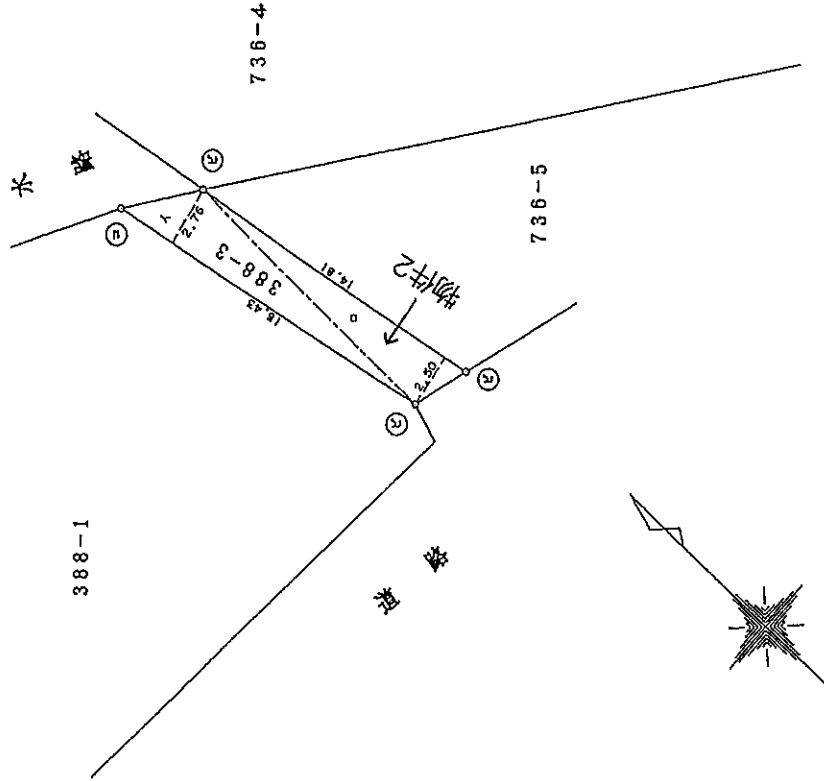
前橋市堀越一町

勢多郡大胡町大字堀越字甲三本松

土地の所在

三料求積表

地番	388-3	辺長	高さ	積	面積
NO.					
1		16.43	2.76		45.3468
2		14.81	2.50		37.0250
			倍面積		82.3718
			面積		41.18590
			地積		41.18 m ²



縮尺 1/250

平成九年七月廿四日

登記年月日：平成9年7月24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。

(前橋地方方法務局管轄)

令和4年10月20日

東京法務局

登記官

(11 枚目)

A3からA4に縮小

地図整理番号：M38432 (2/2)

作製者

(平成9年7月25日作製)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

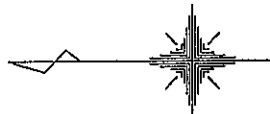
1253533

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	②	合成杭	
③	コンクリート杭	④	金属杭	
⑤	銅ミ()			

地積測量図

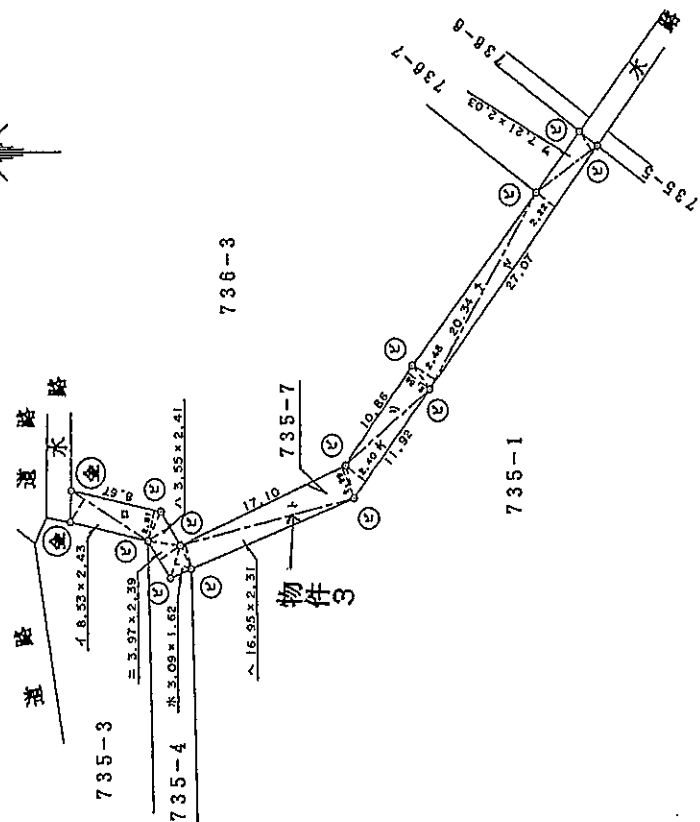
番 735-7

土地の所在
前橋市堀越町
勢多郡大町大字堀越字西柳



三斜求積表

地番	735-7	底辺	高さ	倍	面積	積
イ	8.53	2.43			20.7279	
ロ	8.67	2.81			24.3627	
ハ	3.55	2.41			8.5555	
ニ	3.97	2.39			9.4883	
ホ	3.09	1.62			5.0058	
ヘ	16.95	2.31			39.1545	
ト	17.10	2.99			51.1290	
チ	11.92	2.40			28.6080	
リ	10.86	2.56			27.8016	
ヌ	20.34	2.48			50.4432	
ル	27.07	2.22			60.0954	
ヲ	7.21	2.03			14.6363	
		倍面積			340.0082	
		面積			170.00410	
		地積			170.00	m ²



縮尺 1/250

平成九年七月二十四日

登記年月日：平成9年7月24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。

(前橋地方法律局管理)

令和4年10月20日 東京法律局

登記官

(12 枚目)

A3からA4に縮小

地図図整理番号：M38434 (2/2)

(群馬土地家屋調査士会)

地積測量図

736-8

地番

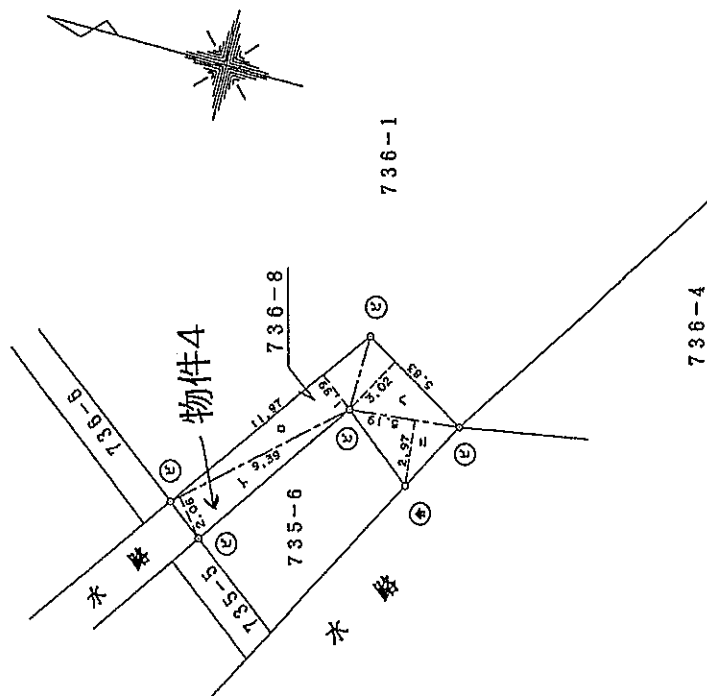
土地の所在
群馬県前橋市堀越町
勢多郡大胡町大字堀越字西研

1253539

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	⑤	合成杭	
②	コンクリート杭	⑥	金属杭	
③	銅ミ			

三斜求積表

地番	736-8	底辺	高さ	倍	面積
NO.					
イ		9.39	2.06		19.3434
ロ		11.97	1.99		23.8203
ハ		5.83	3.02		17.6066
ニ		5.19	2.97		15.4143
			倍面積		76.1846
			面積		38.09230
			地積		38.09 m ²



作製者

(平成9年7月15日作製)

申請人

縮尺 1/250

平成九年七月廿四日

登記年月日：平成14年2月5日

これは図面に記載されている内容を実証した書面である。

(前掲地方自治体管轄)

令和4年10月20日 国土院

登記官

(13 枚目)

A3からA4に縮小

地図整理番号：M38440

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	コ	コンクリート杭	金	金	金	金
例	金	金	金	金	金	金

1253546

座標求積表

地番	④ 736-14	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A20		45997.516	-61362.656	165679.171200	2.13
A19		45996.444	-61362.160	105358.828720	1.39
K25		45995.799	-61360.814	319198.954428	6.03
K26		45990.242	-61358.475	273290.647650	2.24
K15		45991.345	-61356.526	-484839.268452	7.40
K71		45998.144	-61359.449	-378649.159779	3.27
		延面積	延面積	39.173767	
		延面積	延面積	19.586835	
		延面積	延面積	19.58	m²

地番	④ 736-9	延面積	延面積
公	114.04465	延面積	延面積
		延面積	延面積
		延面積	延面積

作製者

3 年 12 月 22 日 作製

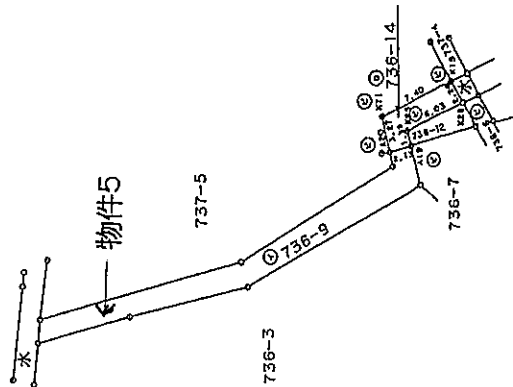
申請人

縮尺 1/500

地積測量図

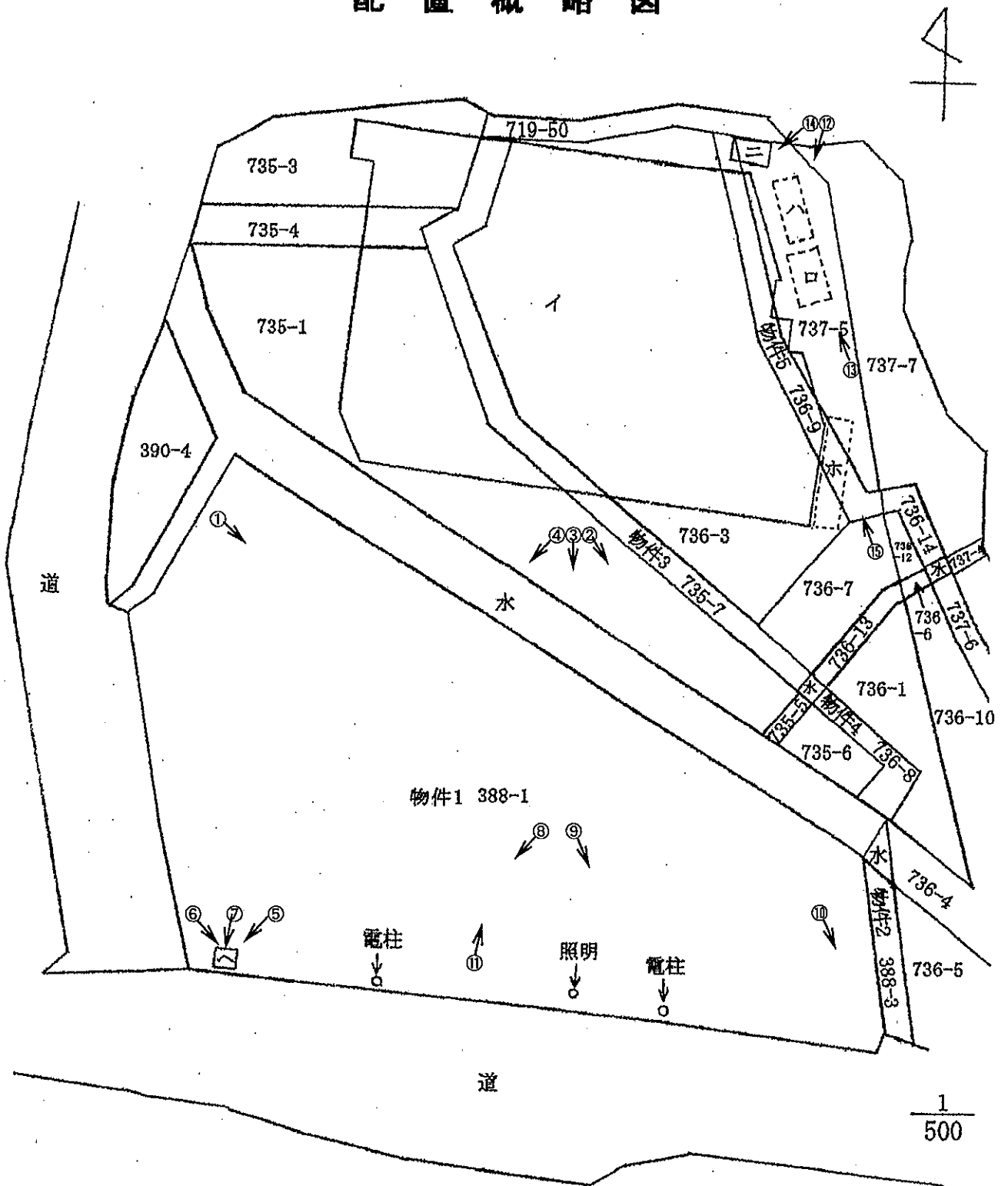
736-14 736-9

東京都大田区大田
前橋市堀越町



平成十四年五月五日 登記

配置概略図



イ：目的外建物 家屋番号736番3 遊技場 鉄骨造面鉛メッキ鋼板葺平家建 延床面積1,333.85㎡
 ロ：件外建物 景品交換所 約15㎡
 ハ：件外建物 コンテナ 約16㎡
 ニ：コンクリート基礎 約8.6㎡
 ホ：駐輪場 約25㎡
 ヘ：地上工作物 小屋 鉄骨造平家建 約4㎡

←○ 写真撮影位置・方向
 (15 枚目)



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9

NO. 10



NO. 11



NO. 12





NO. 13



NO. 14



NO. 15

令和5年(ケ)第4号
令和5年2月15日受理
令和5年5月9日提出

現 況 調 査 報 告 書

前橋地方裁判所

執行官 根 岸 喜代志 (印)

(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

- | | | | |
|-----|---|---|------------------|
| 3 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 3 9 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 7 1 9 番 5 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 5 . 4 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 7 3 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 8 . 8 3 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 7 3 6 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 2 1 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 前橋市堀越町 |
| | 地 | 番 | 7 3 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 0 平方メートル |

物 件 目 録

1 1 所 在 前橋市堀越町 7 3 6番地 3、7 3 5番地 1、7 3 5
番地 3、7 3 5番地 4、7 3 5番地 7、7 3 6番地 9、
7 3 7番地 5

家屋 番号 7 3 6番 3

種 類 遊技場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 3 3 3 . 8 5平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市堀越町736番地3 付近（住居表示未実施）		
土地	物件4、10		
現況地目	■宅地（物件4、10） □（物件 ）		
形状	□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 ■配置概略図のとおり		
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	■別紙「執行官の意見」のとおり		
建物	物件11		
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 { 種類： 構造： 床面積： } 別紙「配置概略図」イ、ロのとおり		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を営業停止中の店舗（パチンコ屋）の状態で占有している □「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	■別紙「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和元年（ ）第 号 □ある [保管開始日 令和元年 月 日		
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件11関係)		
1	所 在	前橋市堀越町
	地 番	7 3 6 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9 7 0 . 7 9 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社未来)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	前橋市堀越町
	地 番	7 3 5 番 1
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	7 5 7 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社未来)
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	前橋市堀越町
	地 番	7 3 5 番 3
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 1 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社未来)
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	前橋市堀越町
	地 番	7 3 5 番 4
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 公衆用道路
	地 積	8 7 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社未来)
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その1) (物件11関係)		
5	所 在	前橋市堀越町
	地 番	7 3 5 番 7
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 (現況宅地) ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 7 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	☒ 本件物件6 (受命外)、先行事件令和4年(ケ)第86号事件物件3
6	所 在	前橋市堀越町
	地 番	7 3 6 番 9
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9 4 . 4 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	☒ 本件物件8 (受命外)、先行事件令和4年(ケ)第86号事件物件5
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 公衆用道路
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外物件1～4につき 目的外土地の概況(その2) (物件11関係)

□関係人(□ ())の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨

占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成12年12月5日		
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	年 月 日から □ 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	令和3年6月1日から ■令和5年5月31日まで2年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	□土地所有者 ■その他の者 (B)	
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月約306,550円(土地面積1坪につき金500円) 毎月末限り当月分支払		
地代前払	■ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	□ない ■令和4年から未払いと思われる(現在額不明)		
契約解除	■不明 □ある()		
訴訟提起等	■不明 □ある [地方裁判所 支部 令和元年()第 号 □係属中 □終局()		
その他	現在の所有者が回答しなかったため、詳細は不明である。		
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	前橋市堀越町736番地3 付近（住居表示未実施）
土地	物件3
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件3 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 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 ☒ 配置概略図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	☒ 別紙「執行官の意見」のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和元年()第 号 保管開始日 令和元年 月 日]
建築物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	群馬県 付近（住居表示未実施）					
土地	物件 5、9					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 5、9） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐					
形状	☐ 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 ☒ 配置概略図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	☒ 別紙「執行官の意見」のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和元年()第 号 保管開始日 令和元年 月 日]					
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）					
土地建物の位置関係	☐ 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					

(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 (所有者代表者)	1 私は、本件債務者兼所有者である株式会社ラップスの代表者です。 2 当社は、本件建物でパチンコ屋を営業していましたが、昨年閉店しました。 3 本件建物内のパチンコ台等の機械類はほとんど搬出したので、現在はありません。 4 本件建物の敷地や駐車場になっている土地で、当社が所有していない土地は、Bから賃借していました。その内容は、債権者に提出した土地賃貸借契約書のとおりです。 5 賃料は、昨年から支払っておりません。 6 物件10の土地上にあったコンテナは、最近搬出しました。 7 本パチンコ屋の駐車場になっている388-1の土地(本件物件1(受命外))の南側にある駐車場管理員用の小屋は搬出する予定になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

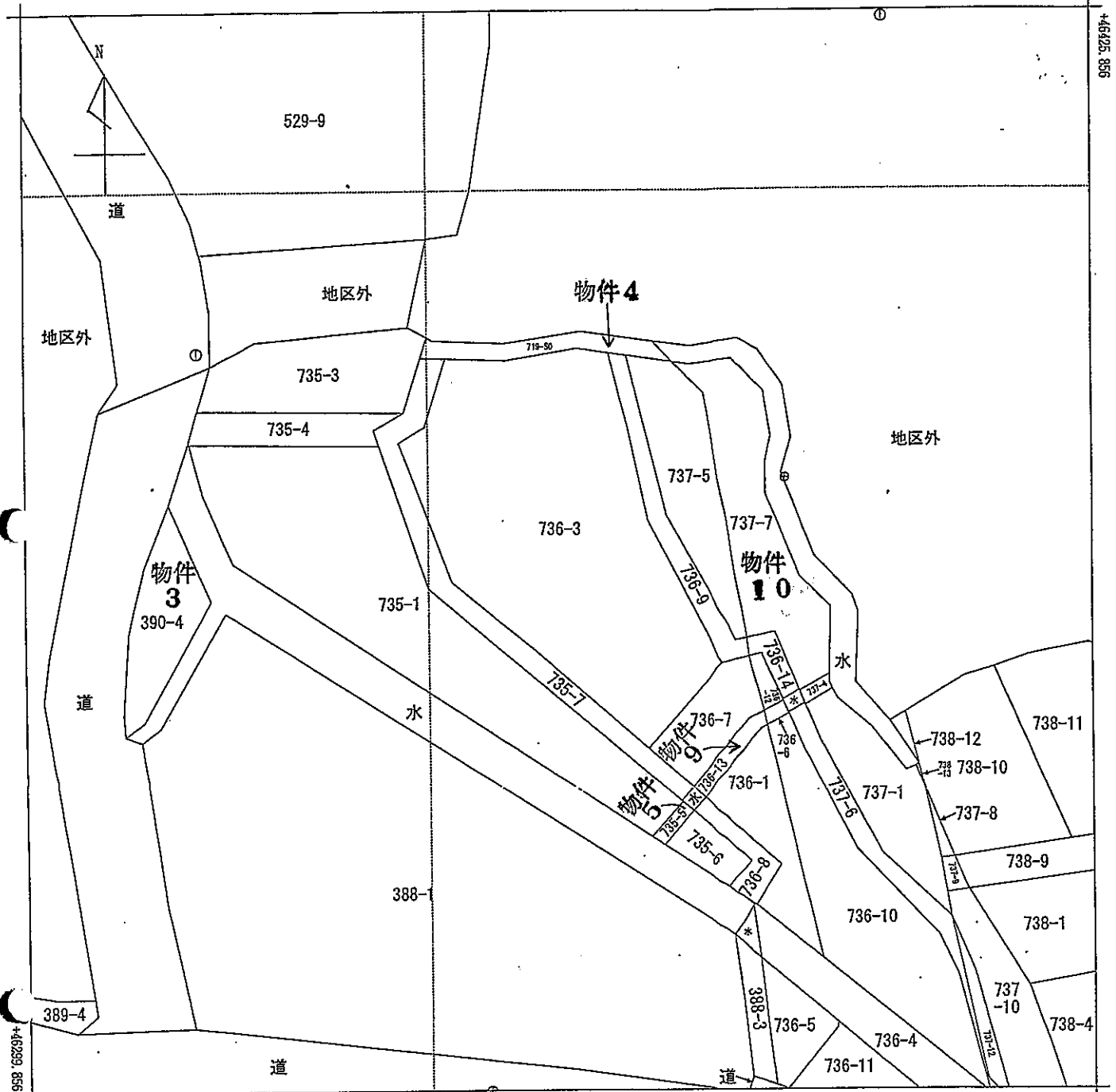
執行官の意見

- 1 物件3の土地はその西側で、物件4の土地はその北側で、物件9、10の土地はその東側でそれぞれ公道に接面している。物件5は直接公道に接面していない。
- 2 登記上、本件土地には本件建物以外に登記ある建物は存在しない。
- 3 物件11の建物は、株式会社ラップスがパチンコ屋の店舗として利用しているが、現在、パチンコ屋は閉店になっており、同社が営業を停止した店舗の状態では本件建物を占有している。
- 4 同建物内のパチンコ台やその附属装置などの主要な設備は、同建物内から搬出されていた。
- 5 物件3、5、9は、上記パチンコ屋のための駐車場として、利用されていた。これら以外の土地もコンクリート舗装され一体利用されているため、境界が判然としない状況になっている。同駐車場の中には官有地である水路(別紙「配置概略図」で「水」と表記されている部分)が存在するので注意を要する。
- 6 物件4の土地の上には、上記パチンコ屋のための附属設備である電灯が3本設置されている。
- 7 物件4、10の土地、目的外土地1にまたがって、未登記建物である貯蔵庫(別紙「配置概略図」ロ)が設置されている。上記パチンコ屋のための建物であり、物件11の附属建物とするのが相当である。この建物の一部は、物件8の土地及び目的外土地1にはみ出している。
- 8 物件10の土地の上には、未登記建物である景品交換所(別紙「配置概略図」イ)が設置されている。上記パチンコ屋のための建物であり、物件11の附属建物とするのが相当である。
- 9 物件10、8の土地にまたがって、コンクリート基礎(別紙「配置概略図」ハ)が設置されているが、地面に堅固に固定されているので、土地定着物として扱うのが相当である。
- 10 物件10、8の土地、目的外土地1にまたがって駐輪場(別紙「配置概略図」ニ)が設置されている。上記パチンコ屋のための設備であり、物件11の附属工作物として扱うのが相当である。
- 11 物件10の上にあったコンテナは、本現地調査時には存在しなかった。
- 12 買受希望者は、事前に目的外土地の利用権を確認してから買受申出することが望ましい。

(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5年3月7日(火) 9:00-9:10	前橋地方法務局	☒ 実測図を取得 ☒ 本件土地上の登記ある建物の存否を確認 ☒ 周辺土地の登記事項証明書(要約書)を取得
令和5年3月7日(火) 9:15-9:25	前橋市役所	☒ 間取図を取得
令和5年3月20日(月) 9:20-10:29	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ Aから聴取 ☒ 評価人同行
令和5年3月31日(金) 15:00-15:05	WEBによる調査	☒ 道路の接面状況を調査
令和5年4月17日(月)	執行官室(郵便)	☒ 目的外土地の利用関係について株式会社未来に照会 (郵送料94円×2)
令和 年 月 日() : - :		☐
令和 年 月 日() : - :		☐
(特記事項) ☐ 令和 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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



-61738.625 (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	所在	前橋市堀越町				地番	736番3			
出力尺	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)	昭和56年9月29日		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4年12月2日
前橋地方法務局

登記官

請求番号：37-1

(1/1)

(112枚目)

A3からA4に縮小

登記年月日：平成18年3月15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5年1月23日 前橋地方方法務局

登記官

請求番号：41-1

A3からA4に縮小

(12 枚目)

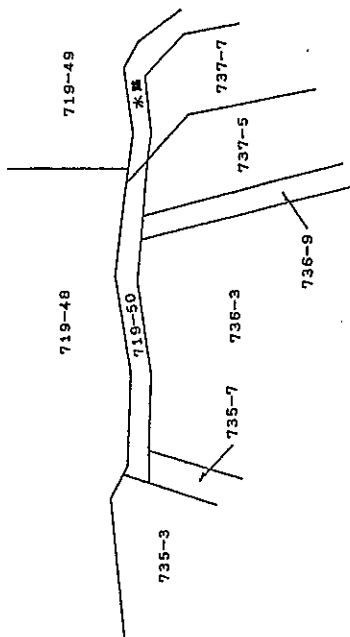
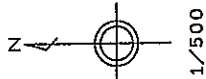
土地所在図兼
地積測量図

地 番 719-50

土地の所在 前橋市堀越町

1253525

土地所在図



求積表(直角座標法)座標系は日本測地系座標

地 番 NO.	719-50				
	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n(Y_{n+1}-Y_n-1)$
958	46032.819	-61400.088	-1.504	-69233.359776	
929	46030.336	-61400.862	2.129	97998.585344	
963	46030.323	-61397.959	9.913	456298.591899	
956	46030.060	-61390.949	15.476	712361.208560	
959	46031.313	-61382.483	12.153	559418.546889	
953	46030.894	-61378.796	5.781	266104.598214	
509	46030.669	-61376.702	7.056	324792.400464	
950	46030.236	-61371.740	2.911	133934.016996	
952	46032.267	-61373.791	-10.230	-470910.091410	
954	46033.411	-61361.970	-17.144	-789196.798184	
955	46031.991	-61390.935	-17.388	-800404.259508	
957	46032.386	-61399.358	-9.153	-421334.429058	
合 計					-110.989570
1 / 2					55.4947850

地 積 719-50 55.49 m²

作 製 者

(平成18年3月9日作製)

申 請 人

(群馬工務地家屋調査士会)

縮尺 1/250

平成18年3月9日登記

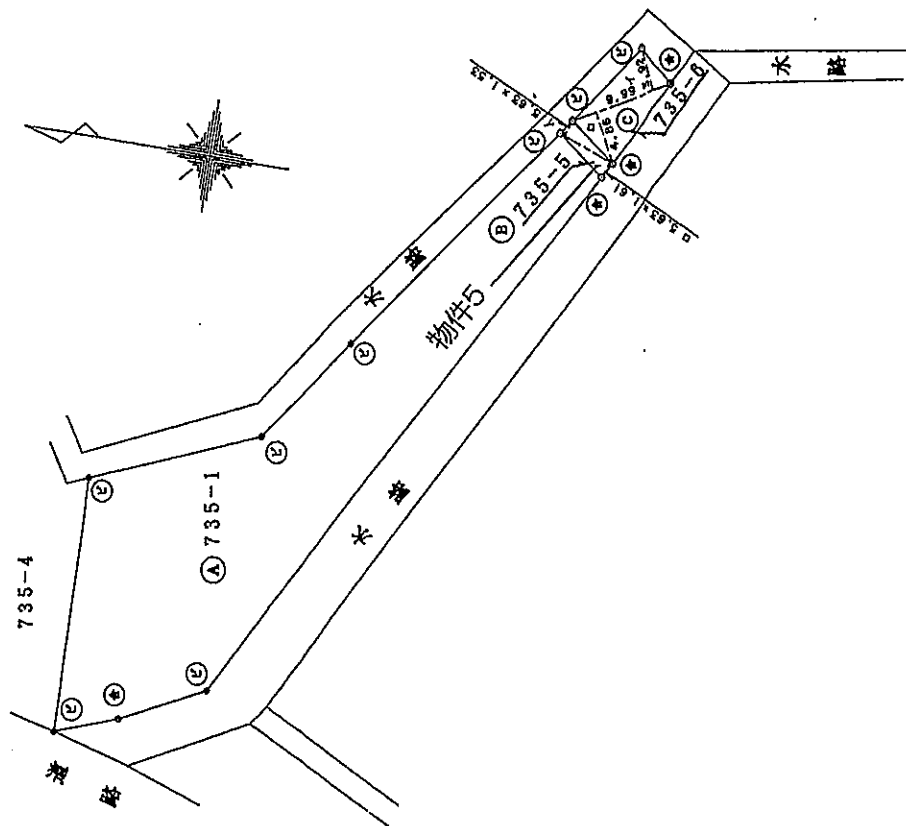
平歲 八年四月二十六日

地積測量圖

地番	935-1 735-5, -6
土地の所在	前橋市堀越町 勢多郡大胡町大字堀越

凡例	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別
	④	石 杭	④	合成杭
	⑤	コンクリート杭	⑤	金屬杭
	⑥	刻ミ()		

1253534



三 餘 集

地番	⑤	735-5	高	さ	倍	面	積
NO.	1	5.63		1.53		8.6139	
	□	5.63		1.61		9.0643	
				倍		17.6782	
				面		8.83910	
				地		8.83	m

地番	④	735-8	高	倍	面積
NO.	座	坪			
1		9.99		3.92	39.1608
2		9.99		4.86	48.5514
			倍		87.7122
					43.85610
					43.85 m ²

表 7-35-1		
填 充 率	公 率	公 率
810	52.69520	757.30480
	757.30	757.30 m ³

縮尺 $\frac{1}{500}$

人請申

平成 8 年 3 月 29 日作製)

(群馬土地家屋調査士会)

作者

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1月23日 前橋地方法務局

고려금 100

請求番号: 41-5

A 3 から A 4 に縮小

登記年月日：平成14年1月15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5年1月23日 前橋地方法務局

登記官

請求番号：41-6

A3からA4に縮小

(14 枚目)

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	石	○	金	金	△
コンクリート	コンクリート	□	金	金	△
合	合成	◎	金	金	△

1253545

地番 736-13 731-6

土地の所在 東京都八王子市堀之内四丁目

座標求積表

座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
61A	45980.142	-61359.232	560914.780480	1.85
60	45978.904	-61367.884	-418406.098752	10.48
73	45986.960	-61361.168	-524699.347568	1.07
815	45987.455	-61360.224	-130919.997568	1.68
A18	45989.092	-61360.616	-36141.408824	2.25
72	45988.044	-61362.612	549195.377400	10.31
積			43.313168	
積			21.6565840	
積			21.65	

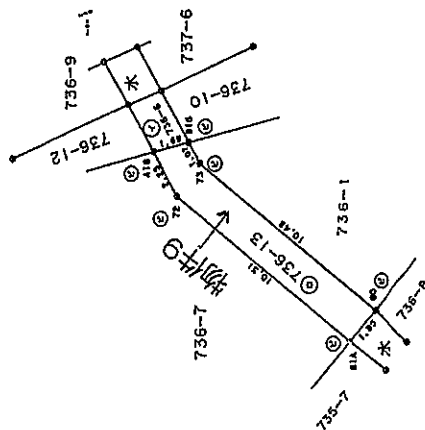
座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
61A	45980.142	-61359.232	560914.780480	1.85
60	45978.904	-61367.884	-418406.098752	10.48
73	45986.960	-61361.168	-524699.347568	1.07
815	45987.455	-61360.224	-130919.997568	1.68
A18	45989.092	-61360.616	-36141.408824	2.25
72	45988.044	-61362.612	549195.377400	10.31
積			43.313168	
積			21.6565840	
積			21.65	

作製者

13 年 12 月 22 日 作製

申請人

縮尺 1/250



地籍測量図

平成十四年四月五日登記

登記年月日：平成14年2月5日

令和5年1月23日 前橋地方方法務局

登記官

請求番号：41-2

A3からA4に縮小

(15 枚目)

凡例	①合	コ	コンクリート	杭	②杭	金	鋼	鉄	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	合	コ	コンクリート	杭	②杭	金	鋼	鉄	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	合	コ	コンクリート	杭	②杭	金	鋼	鉄	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類

1253551

地 籍 測 量 図

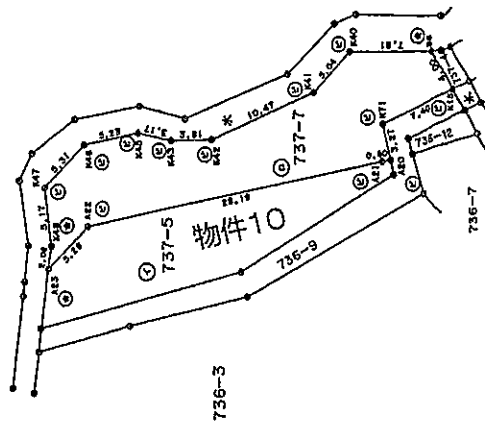
地 番 737-7 737-5

土地の所在
群馬県前橋市堀越町
群馬大学堀越キャンパス西側

座 標 変 換 表

地 番	①	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距	方 向
A23	46029.856	-61371.456	212713.466496		5.28	
A22	46026.035	-61367.808	1936277.078016		28.19	
A21	45998.304	-61362.764	1750066.029280		0.80	
A20	45997.516	-61362.656	9818.024960		3.27	
K71	45998.144	-61359.449	378649.159779		7.40	
K15	45991.345	-61356.526	301137.929608		4.00	
B6	45993.236	-61352.996	-595001.355208		7.81	
K40	46001.043	-61352.832	-692244.003456		5.04	
K41	46004.519	-61356.478	-807144.468090		10.47	
K42	46014.198	-61360.466	-827568.604942		3.81	
K43	46018.006	-61360.470	-422896.359240		3.17	
K45	46021.090	-61359.735	-505481.456930		5.23	
K46	46026.244	-61360.619	-549177.540050		5.31	
K47	46030.040	-61364.327	-199924.977366		5.17	
K48	46029.502	-61369.455	11291.981560		2.02	
計			514.764417			
計			257.3822085			
計			257.38			m

地 番 ①	737-5		
公 積 金	437.39325	積 計	257.3822085
		残 地 積	180.0110415
		地 積	180.01 m ²



申請人

3 年 12 月 22 日 (作製)

作 製 者

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

平成十四年貳月五日 登記

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4年12月2日 前橋地方事務局

前橋地方法務局

請求番号: 37-2

(16 枚目)

2.000	x	3.500	=	7.000000
39.820	x	3.500	=	139.370000
41.850	x	2.800	=	117.180000
11.250	x	15.600	=	175.500000
36.000	x	40.350	=	1.452.600000
40.750	x	45.500	=	1.853.875000
43.500	x	9.500	=	413.725000
				Net 3.853.000

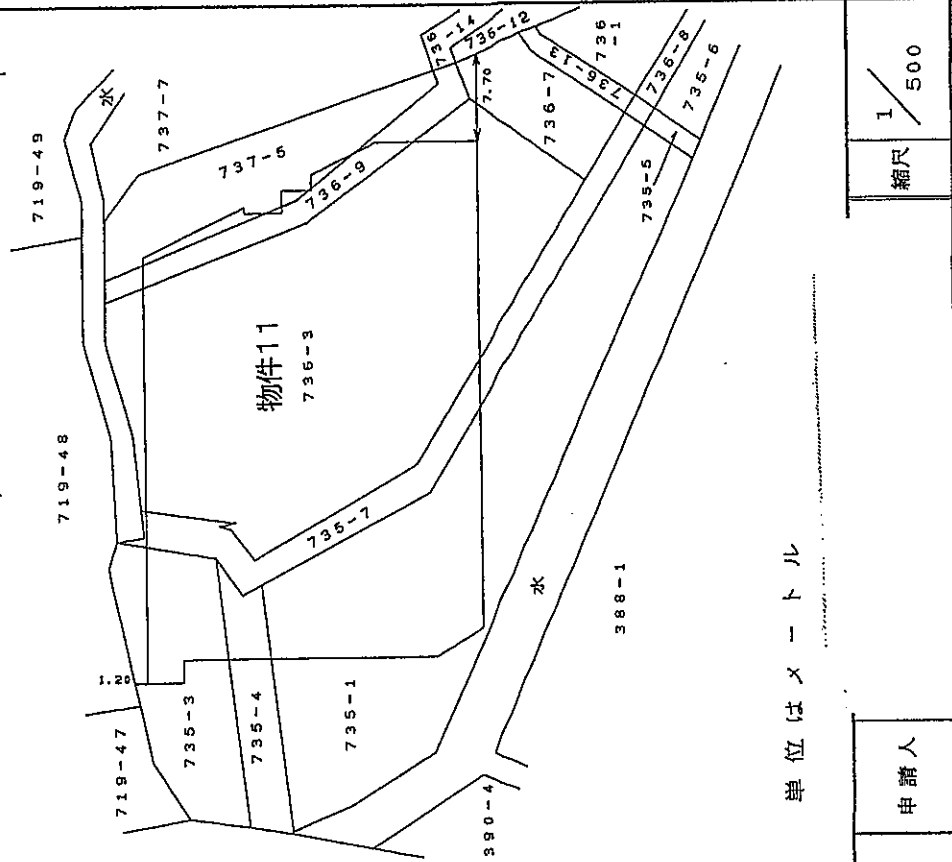
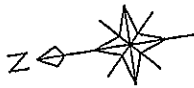
床面積 1333.85 m²

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

前橋市堀越町	7335番地4・7335番地7・7335番地1・7335番地3・7335番地5
建物の所在	

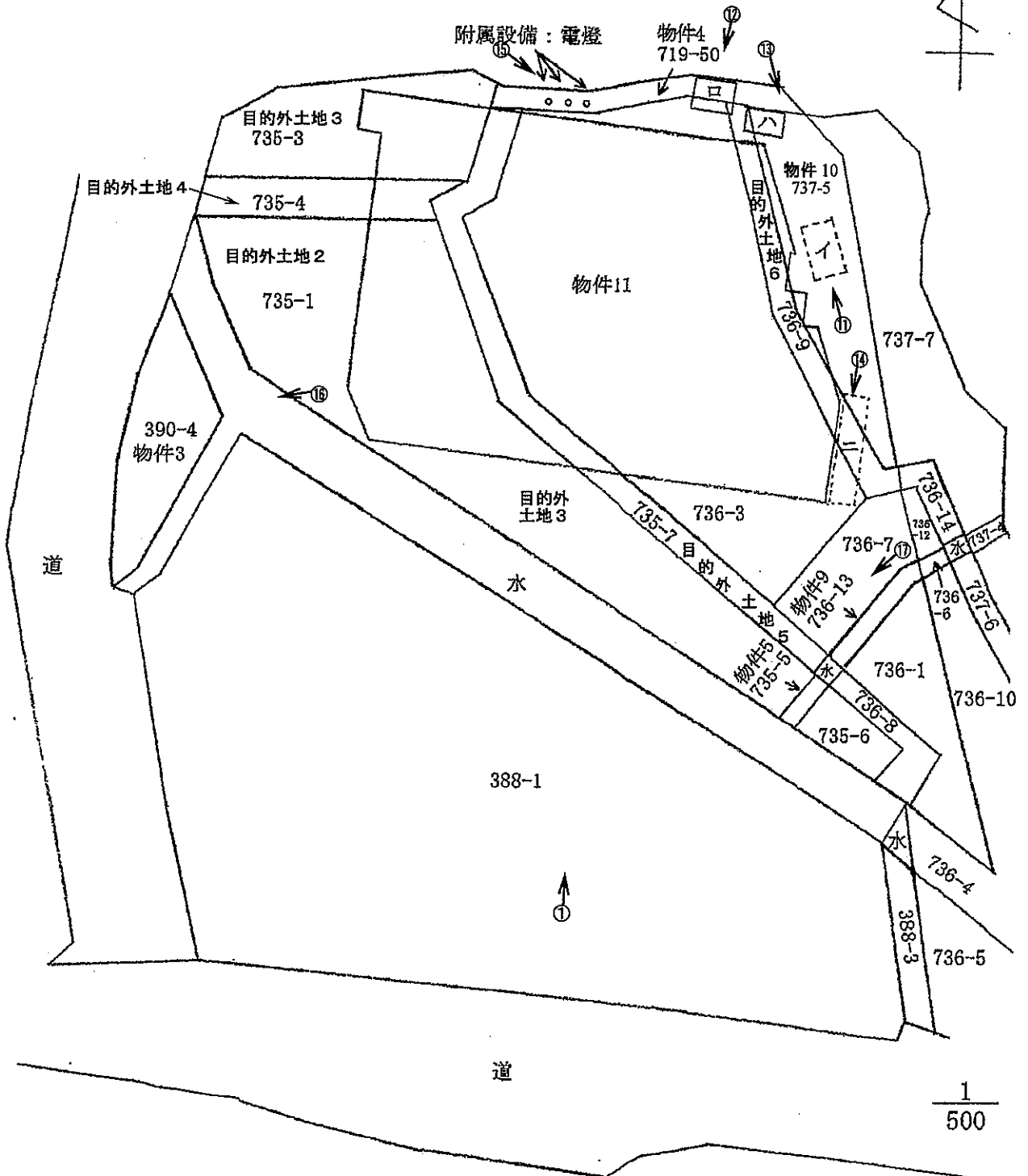
建 物 面 面 面 面
各 階 平 面 面 面



平成廿八年 舊曆貳六日 登記

縮尺 1/500

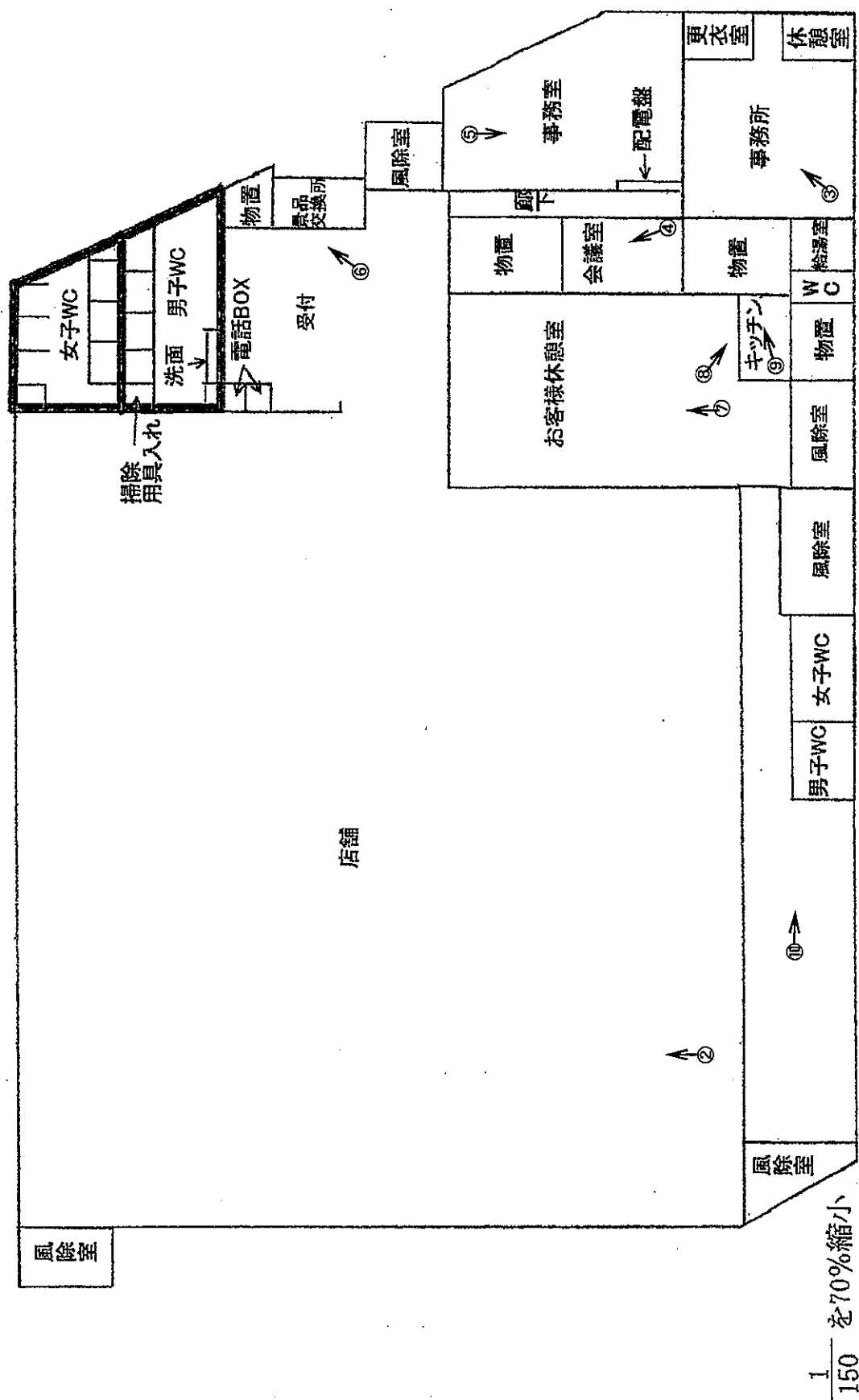
配置概略図



イ: 未登記附属建物 景品交換所 約15㎡
 ロ: 未登記附属建物 貯蔵庫 約13.6㎡
 ハ: コンクリート基礎 約8.6㎡
 ニ: 駐輪場 約25㎡

←○ 写真撮影位置・方向
 (17 枚目)

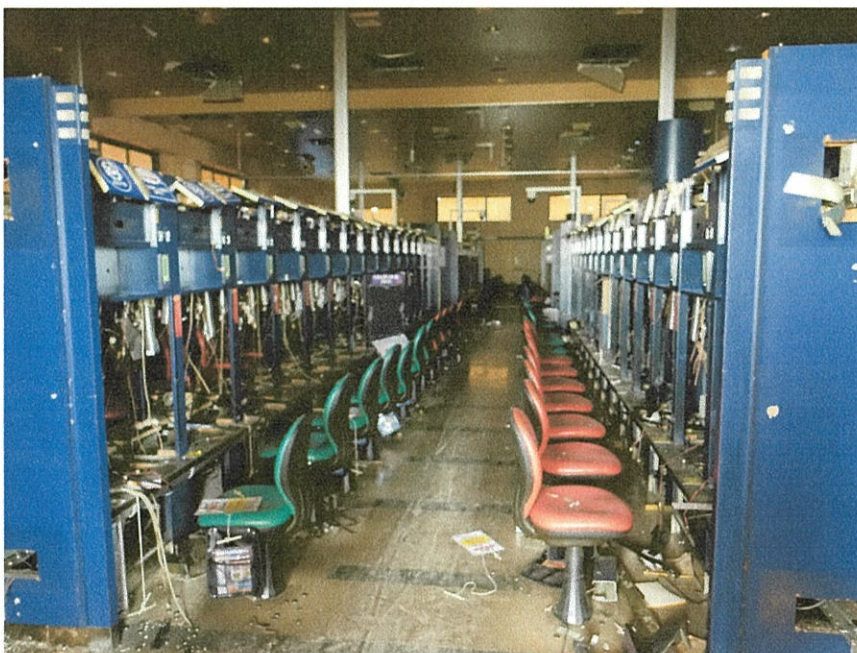
間取概略図



←○ 写真撮影位置・方向



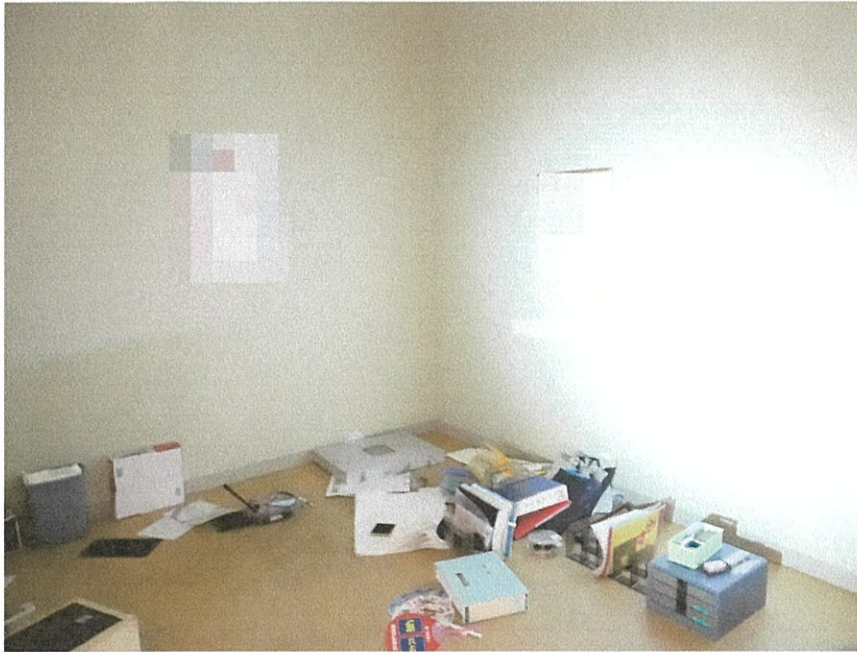
NO. 1



NO. 2



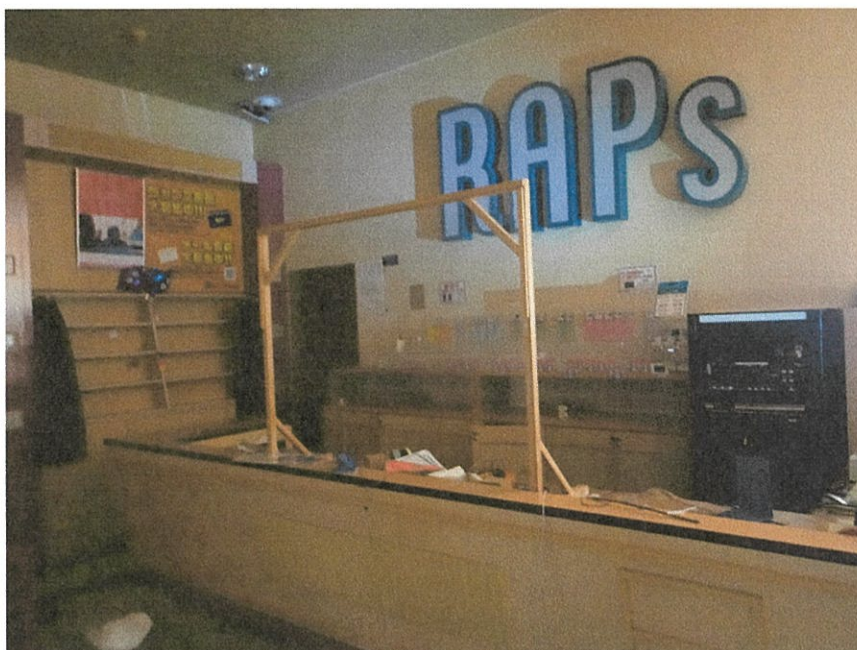
NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



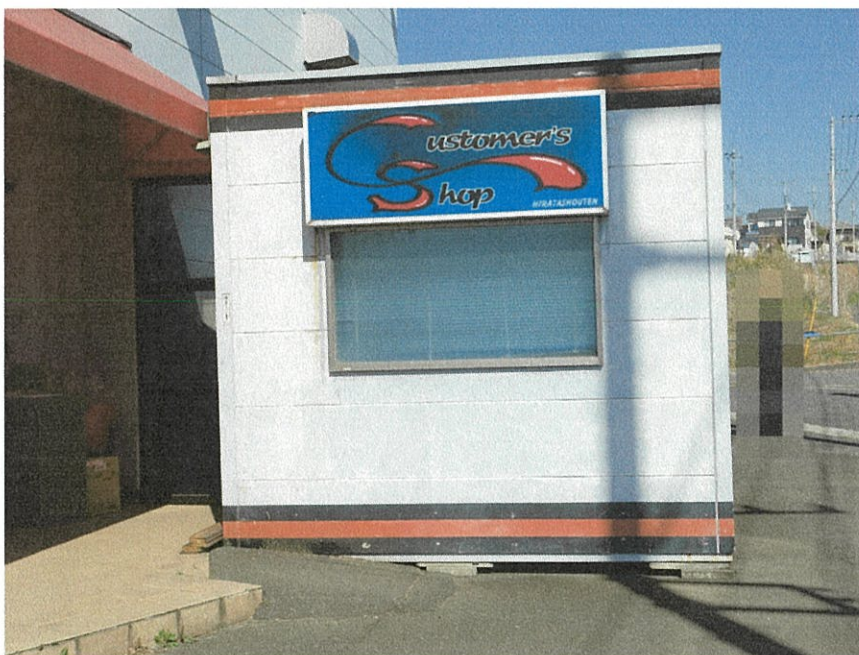
NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



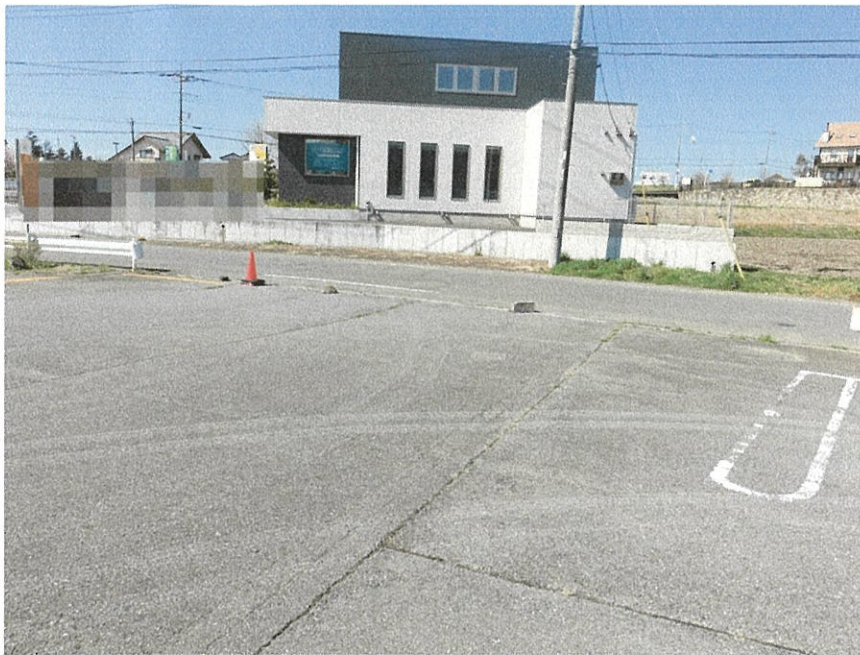
NO. 13



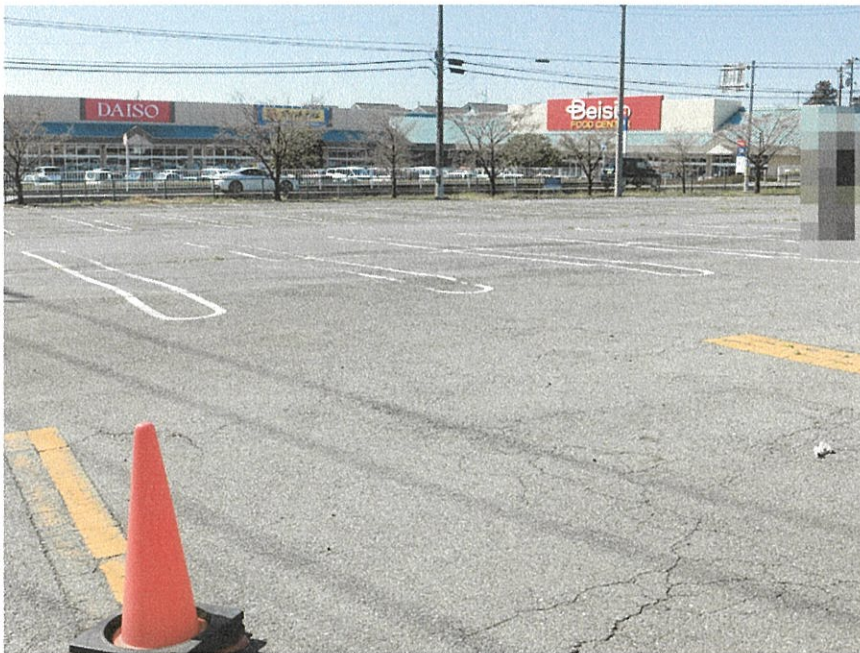
NO. 14



NO. 15



NO. 16



NO. 17

事 件 番 号 令和 4 年 (ケ) 第 8 6 号
事 件 番 号 令和 5 年 (ケ) 第 4 号

評 価 書 (補 充)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 5 年 7 月 3 日

評価人 石川直美

令和 5 年 2 月 10 日評価書 (令和 4 年 (ケ) 第 86 号・鑑評第 5-2 号)
令和 5 年 5 月 18 日評価書 (令和 5 年 (ケ) 第 4 号・鑑評第 5-8 号)
を後記の通り補充します。

記

令和 4 年 (ケ) 第 8 6 号		
物件 1	土地	21,430,000 円
物件 2	土地	380,000 円
物件 3	土地	880,000 円
物件 4	土地	220,000 円
物件 5	土地	990,000 円
令和 5 年 (ケ) 第 4 号		
物件 3	土地	1,550,000 円
物件 4	土地	300,000 円
物件 5	土地	60,000 円
物件 9	土地	300,000 円
物件 1 0	土地	840,000 円
物件 1 1	建物	24,610,000 円
一括価格	土地・建物	51,560,000 円

理 由 後記の通り

補充評価価格決定の理由

物件 1～5（令和 4 年（ケ）第 86 号）、物件 3～5， 9～11（令和 5 年（ケ）第 4 号）について一括評価を行う。

〔評価の過程〕

評価額算出の過程

1 基礎となる価格

- ① 土地・建付地価格（物件 1～5：令和 4 年（ケ）第 86 号）
（物件 3～5， 9， 10：令和 5 年（ケ）第 4 号）

目的土地の土地・建付地価格を次の通り求めた。

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＝オ
令和 4 年（ケ）第 86 号					
1	34,100	0.65	2,302	1.00	51,024,000
2	34,100	0.65	41	1.00	909,000
3	34,100	0.40	約85	0.90	1,043,000
3	34,100	0.40	約85	1.00	1,159,000
4	34,100	0.40	38	1.00	518,000
5	34,100	0.90	94.45	0.90	2,609,000
令和 5 年（ケ）第 4 号					
3	34,100	0.80	135	1.00	3,683,000
4	34,100	1.05	55.49	0.90	1,788,000
5	34,100	0.50	8.83	1.00	151,000
9	34,100	1.00	21	1.00	716,000
10	34,100	0.90	180	0.90	4,972,000
目的外土地①	34,100	0.65	970.79	0.90	19,366,000
目的外土地②	34,100	0.65	約378.50	0.90	7,551,000
目的外土地③	34,100	0.65	約106.00	0.90	2,115,000
目的外土地④	34,100	0.65	約43.50	0.90	868,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査（前橋（県）5-14）

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,800 \text{ 円/㎡} \times 98.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \div 34,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点（令和4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：無

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

※次項へ続く

令和4年（ケ）第86号

イ 個別格差：物件1, 2	角地、不整形、規模大	．．．．．	-35%
個別格差：物件3	無道路地、不整形	．．．．．	-60%
個別格差：物件4	無道路地、不整形	．．．．．	-60%
個別格差：物件5	不整形	．．．．．	-10%

令和5年（ケ）第4号

イ 個別格差：物件3	不整形	．．．．．	-20%
個別格差：物件4	角地	．．．．．	5%
個別格差：物件5	無道路地	．．．．．	-50%
個別格差：物件9	—	．．．．．	0%
個別格差：物件10	不整形	．．．．．	-10%
個別格差：目的外土地①～④	角地、不整形、規模大	．．．．．	-35%

ウ 地 積：登記数量による。
 ※令和4年（ケ）第86号について
 物件3を宅地部分約85㎡、雑種地部分約85㎡とする。

※令和5年（ケ）第4号について
 尚、物件11の敷地を物件4、物件10と目的外土地①（全部970.79㎡）、目的外土地②（半分の378.50㎡）、目的外土地③（半分の106.00㎡）、目的外土地④（半分の43.50㎡）とする。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※定着物（ハ（令和5年（ケ）第4号）：コンクリート基礎 約8.6㎡）の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格（物件11：令和5年（ケ）第4号）

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
11	130,000	1,333.85	0.26	45,084,000
未登記附属 建物イ	80,000	約15	0.05	60,000
未登記附属 建物ロ	80,000	約13.6	0.05	54,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年，経過年数 23 年，経済的残存耐用年数 12 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.26$$

※未登記附属建物イ、ロの現価率は5%と判断した。

※附属工作物（ニ：駐輪場 約25㎡）の経済的価値は0と判断する。

※附属設備：電燈は再調達原価に含まれる。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
令和4年（ケ）第86号				
3	1,043,000	場所的利益	0.10	104,300
5	2,609,000	場所的利益	0.10	260,900
令和5年（ケ）第4号				
4	1,788,000	法定地上権	0.60	1,072,800
10	4,972,000	法定地上権	0.60	2,983,200
目的外土地①	19,366,000	賃借権	0.30	5,809,800
目的外土地②	7,551,000	賃借権	0.30	2,265,300
目的外土地③	2,115,000	賃借権	0.30	634,500
目的外土地④	868,000	賃借権	0.30	260,400

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3, 5（令和4年（ケ）第86号）を場所的利益と判断し、その割合を10%、物件4, 10（令和5年（ケ）第4号）を法定地上権と判断しその割合を60%、目的外土地①～④を賃借権と判断し、その割合を30%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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	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
令和4年(ケ)第86号							
1	51,024,000	- 0	-	0.70	0.60	-	21,430,000
2	909,000	- 0	-	0.70	0.60	-	380,000
3	2,202,000	- 104,300	-	0.70	0.60	-	880,000
4	518,000	- 0	-	0.70	0.60	-	220,000
5	2,609,000	- 260,900	-	0.70	0.60	-	990,000
令和5年(ケ)第4号							
3	3,683,000	- 0	-	0.70	0.60	-	1,550,000
4	1,788,000	- 1,072,800	-	0.70	0.60	-	300,000
5	151,000	- 0	-	0.70	0.60	-	60,000
9	716,000	- 0	-	0.70	0.60	-	300,000
10	4,972,000	- 2,983,200	-	0.70	0.60	-	840,000
11	45,198,000	+ 13,391,200	-	0.70	0.60	-	24,610,000
一括価格(合計)							51,560,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 物件1(令和4年(ケ)第86号)上に電柱、照明等が存している事、道路との境界が判然としないこと、物件11(令和5年(ケ)第4号)の敷地が殆ど目的外土地であること、個々の土地の境界が判然としないこと、水路が中央を分断していること等、市場性が劣る減価を▲30%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

参考価格資料

1 地価調査価格（前橋（県）5-14）

所 在： 前橋市堀越町360番1

価 格： 35,800 円／ m^2

位 置： 上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の西方・道路距離 約1.1 k m

価 格 時 点： 令和4年7月1日

地 積： 484 m^2

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 西側14m県道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域（建ぺい率 80% 容積率 200%）
近隣商業地域

地 域 の 概 要： 大型スーパーのほかに飲食店や金融機関等が混在する路線商業
地域

鑑 評 第 5-2 号
令和 4 年 (ケ) 第 86 号
令和 4 年 12月 26日 現地調査
令和 5 年 2月 10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

石川 直美 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 21,620,000 円
物件2 (土地)	金 390,000 円
物件3 (土地)	金 890,000 円
物件4 (土地)	金 220,000 円
物件5 (土地)	金 990,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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3、5の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	前橋市堀越町 388番1 雑種地 2,302m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市堀越町 388番3 雑種地 41m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市堀越町 735番7 雑種地 170m ²	現況地目 : 一部宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市堀越町 736番8 雑種地 38m ²	同左

※次項へ続く

5	所在地 地番 地目 地積	前橋市堀越町 736番9 宅地 94.45m ²	同左
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 ～ 5）

位置・交通	上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の 北西方・道路距離 約1.8 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	ショッピングモール、事業所等が集積する近隣商業地域内の地域。	
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	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等) ＜物件1, 2＞	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	2,343㎡ 間口約65.0m、奥行約40.0m 不整形地 角地 —
画地条件 (規模・形状等) ＜物件3＞	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	170㎡ 間口約—m、奥行約—m 不整形地 無道路地 —
画地条件 (規模・形状等) ＜物件4＞	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	38㎡ 間口約—m、奥行約—m 不整形地 無道路地 —
画地条件 (規模・形状等) ＜物件5＞	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	94.45㎡ 間口約2.0m、奥行約4.0m 不整形地 中間画地 —

※次項へ続く

接面道路 ＜物件1，2＞	南側幅員約16.0mの舗装県道（（主）渋川・大胡線、42条1項1号道路）、西側幅員約9.0m（認定幅員6.3～9.1m）の舗装市道（42条1項1号道路）にほぼ等高に接している。	
接面道路 ＜物件5＞	東側幅員約15.6m（認定幅員13.5～15.5m）の舗装市道（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	＜物件1，2，4について＞ ・土地所有者が駐車場として使用し、占有している。 ・本土地は、本土地所有者が、「ラップス前橋堀越店」の名称のパチンコ遊技場の駐車場として利用されていたが、同遊技場は調査日現在閉店していた。 ＜物件3，5について＞ ・土地所有者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ＜目的外建物の概況＞ 所在：前橋市堀越町736番地3、735番地1、735番地3、735番地4、735番地7、736番地9、737番地5 家屋番号：736番3 種類：遊技場 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：1,333.85㎡ 所有者：土地所有者 建築時期：平成12年12月5日ころ 建築者：その他の者（A） 附属建物：景品交換所 約15㎡（配置概略図ロ） コンテナ 約16㎡（配置概略図ハ） 附属設備：駐輪場 約25㎡（配置概略図ホ）	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有※処理区域内だが、浄化槽を利用している。
	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	・物件1の土地はその西側及び南側で、物件2の土地はその南側で、物件5の土地はその東側で公道に接面している。物件3、4の土地は接面している道路はない。 ・登記上、物件1、2及び4の土地には登記ある建物は存在しない。 ・登記上、物件3及び5の土地には、目的外建物736番3の建物が存在する。 ・上記目的外建物（配置概略図イ）は、本件債務者兼所有者である株式会社ラップスが所有する建物で、同社が「ラップス前橋堀越店」の名称でパチンコ遊技場として利用している。同遊技場は、調査日現在閉店しており、営業は行われていなかった。 ・物件3の土地のおよそ北半分及び物件5の土地は上記遊技場の敷地として、物件3の土地のおよそ南半分及び物件1、2、4の土地は上記遊技場の駐車場であり、コンクリート舗装がされている。周辺土地と一体で利用されており、それぞれの土地の間の境界は不判然の状態であった。 ・公図上、物件1、2の土地の北側、物件4の土地の南側にある水路、物件3と物件4の間にある水路は、前記駐車場としてコンクリート舗装され、周辺土地と一体で利用されているため、現状ではその位置は不判然の状態であった。 ・物件1の土地には、床面積約4㎡の鉄骨造平家建の小屋（配置概略図へ）が設置されていた。舗装された地面に固定されているコンクリート製の基礎に堅固に固定されていることから、地上工作物として扱うのが相当である。 ・物件1の土地には、株式会社東電用地の電柱2本（配置概略図の電柱1、2）が設置されていた。 ・物件1の土地には、上記駐車場を照らすための照明が設置されていた。舗装された地面に堅固に固定されていることから、土地定着物として扱うのが相当である。 ・物件1、2の土地の南側は県道であるが、県道と両土地との境界は判然としていない。 ・物件5、件外土地736番3及び737番5の土地には、床面積約25㎡の駐輪場（配置概略図ホ）が設置されていた。上記目的外建物の所有者が設置したものであり、同目的外建物のための駐輪場であるから、上記目的外建物の附属として扱うのが相当である。
-------------	--

※次項へ続く

特記事項	・物件5及び件外土地735番5の土地には、面積約8.6㎡のコンクリート基礎（配置概略図ニ）が存在するが、土地の構成部分になっている。 ・床面積約16㎡のコンテナ（配置概略図ハ）及び床面積約15㎡の景品交換所（配置概略図ロ）は、上記目的外建物の附属建物で、件外土地737番5の土地であるものと思われる。 ・前橋市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。対象地は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、届出を要する。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課） ・物件は前橋市0190遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。 ・開発許可の履歴有 許可：H9.2.24（第374号 用途：遊技場及び宿舍 地積：8,122㎡ 所在：勢多郡大胡町大字堀越字甲二本松388番1、390番4、388番1 先、勢多郡大胡町大字堀越字西柳735番1、735番3、735番4、735番6、736番1、736番3、736番5、736番7、737番1、737番5、738番1、738番4） 非線引都市計画区域内に存している為、今後敷地内に道を入れる等の区画形質の変更が無ければ、許可不要で再建築、用途変更等は可能。（前橋市役所建築指導課） ・719番50は法人所有の宅地。736番1、同番3、同番5、同番7は個人所有の宅地。736番14は前橋市所有の宅地。735番1、同番3は個人所有の雑種地。390番4、737番5は法人所有の雑種地。735番4は個人所有の公衆用道路。736番11、同番12は前橋市所有の公衆用道路。735番5、736番13は法人所有の用悪水路。736番4、同番6、737番4は前橋市所有の用悪水路。
-------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1～5）

目的土地の土地価格を次の通り求めた。

物件 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=オ
1	34,400	0.65	2,302	1.00	51,473,000
2	34,400	0.65	41	1.00	917,000
3	34,400	0.40	約85	0.90	1,053,000
3	34,400	0.40	約85	1.00	1,170,000
4	34,400	0.40	38	1.00	523,000
5	34,400	0.90	94.45	0.90	2,632,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査 （前橋（県）5-14）

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,800 \text{ 円/㎡} \times 98.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \approx 34,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点(令和4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：無

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：物件1, 2	角地、不整形、規模大		-35%
個別格差：物件3	無道路地、不整形		-60%
個別格差：物件4	無道路地、不整形		-60%
個別格差：物件5	不整形		-10%

ウ 地 積：物件3を宅地部分約85㎡、雑種地部分約85㎡とする。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※定着物の経済的価値は0と判断する。

※地上工作物の経済的価値は0と判断する。

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、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

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
3	1,053,000	場所的利益	0.10	105,300
5	2,632,000	場所的利益	0.10	263,200

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	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
1	51,473,000	0	－	0.70	0.60	－	21,620,000
2	917,000	0	－	0.70	0.60	－	390,000
3	2,223,000	105,300	－	0.70	0.60	－	890,000
4	523,000	0	－	0.70	0.60	－	220,000
5	2,632,000	263,200	－	0.70	0.60	－	990,000
一括価格(合計)							24,110,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 物件3, 5上に目的外建物が存する事、物件1上に地上工作物の小屋、電柱、照明等が存している事、道路との境界が判然としない事、物件3, 4は無道路である事等、市場性が劣る減価を▲30%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（前橋（県）5-14）

所 在： 前橋市堀越町360番1

価 格： 35,800 円／m²

位 置： 上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の西方・道路距離 約1.1km

価 格 時 点： 令和4年7月1日

地 積： 484 m²

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 西側14m県道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域（建ぺい率 80% 容積率 200%）
近隣商業地域

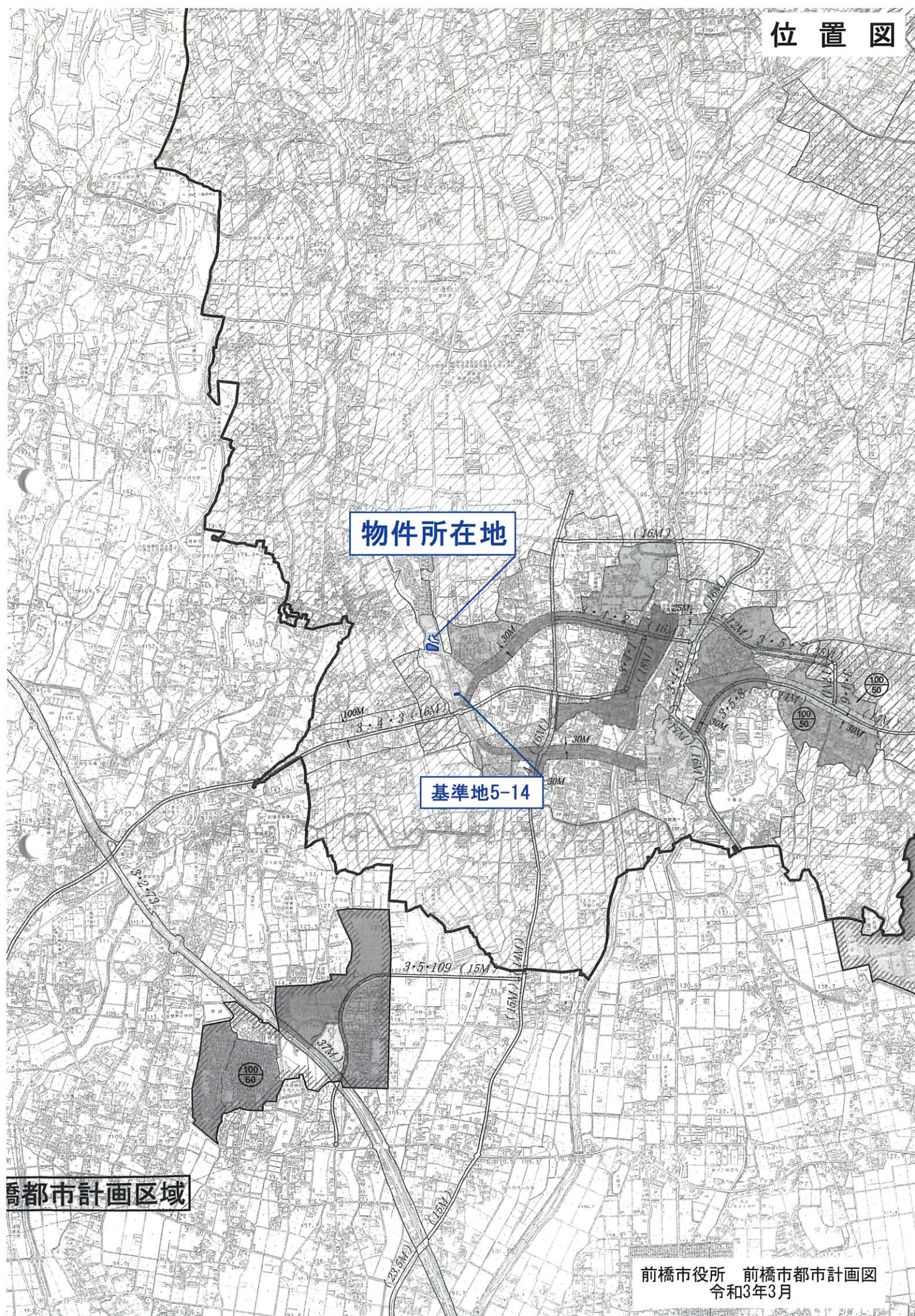
地 域 の 概 要： 大型スーパーのほかに飲食店や金融機関等が混在する路線商業地域

第7 附属資料

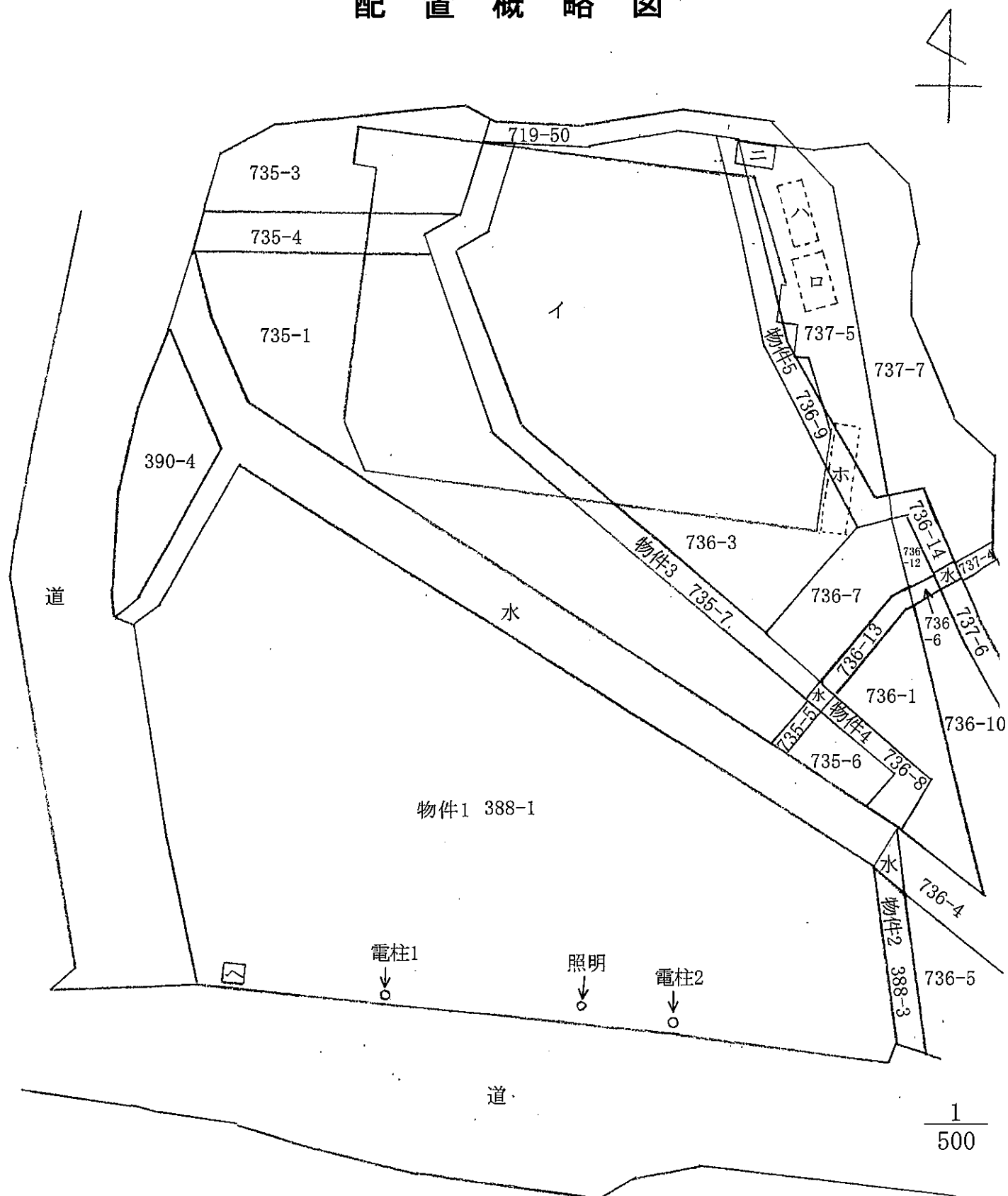
1 位置図

2 配置概略図

位置図



配置概略図



- イ：目的外建物 家屋番号736番3 遊技場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 延床面積1,333.85㎡
 ロ：目的外建物の附属建物 景品交換所 約15㎡
 ハ：目的外建物の附属建物 コンテナ 約16㎡
 ニ：コンクリート基礎 約8.6㎡
 ホ：駐輪場 約25㎡
 ヘ：地上工作物 小屋 鉄骨造平家建 約4㎡

鑑 評 第 5-8 号
令和 5 年 (夕) 第 4 号
令和 5 年 3 月 20 日 現地調査
令和 5 年 5 月 18 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

石川 直美 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		2 9, 1 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格			
物件 3	(土地)	金	1, 5 5 0, 0 0 0 円
物件 4	(土地)	金	3 0 0, 0 0 0 円
物件 5	(土地)	金	6 0, 0 0 0 円
物件 9	(土地)	金	3 0 0, 0 0 0 円
物件 1 0	(土地)	金	8 4 0, 0 0 0 円
物件 1 1	(建物)	金	2 6, 0 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3～5，9～11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4，10の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市堀越町 390番4 雑種地 135m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市堀越町 719番50 宅地 55.49m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市堀越町 735番5 用悪水路 8.83m ²	現況地目：雑種地
9	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市堀越町 736番13 用悪水路 21m ²	現況地目：雑種地

※次項へ続く

10	所在地 地番 地目 地積	前橋市堀越町 737番5 雑種地 180m ²	現況地目：宅地
11	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市堀越町736番地3、735番地1、735番地3、735番地4、735番地7、736番地9、737番地5 736番3 遊技場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1,333.85m ²	(未登記附属建物イ) 種類：景品交換所 床面積：約15m ² (未登記附属建物ロ) 種類：貯蔵庫 床面積：約13.6m ²
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 3～5, 9, 10）

位置・交通	上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の北西方・道路距離 約1.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	ショッピングモール、事業所等が集積する近隣商業地域内の地域。	
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	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等) ＜物件3＞	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	135.00㎡ 間口約27.5m、奥行約8.5m 不整形地 中間画地 —
画地条件 (規模・形状等) ＜物件4＞	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	55.49㎡ 間口約27.5m、奥行約2.0m ほぼ整形地 角地 —
画地条件 (規模・形状等) ＜物件5＞	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	8.83㎡ 間口約—m、奥行約—m ほぼ整形地 無道路地 —
画地条件 (規模・形状等) ＜物件9＞	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	21㎡ 間口約1.8m、奥行約11.0m ほぼ整形地 中間画地 —

※次項へ続く

画地条件 (規模・形状等) ＜物件１０＞	地 積 間口・奥行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	180㎡ 間口約34.0m、奥行約7.0m 不整形地 中間画地 —
接面道路 ＜物件３＞	西側幅員約9.0m（認定幅員7.3～8.7m）の舗装市道（42条1項1号道路）にほぼ等高に接している。	
接面道路 ＜物件４＞	東側幅員約15.6m（認定幅員13.5～15.5m）の舗装市道（42条1項1号道路）、北側幅員約13.5m（認定幅員12.0～13.6m）の舗装市道（42条1項1号道路）にほぼ等高に接している。	
接面道路 ＜物件９＞	東側幅員約15.6m（認定幅員13.5～15.5m）の舗装市道（42条1項1号道路）にほぼ等高に接している。	
接面道路 ＜物件１０＞	東側幅員約15.6m（認定幅員13.5～15.5m）の舗装市道（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	＜物件４，１０について＞ ・土地所有者が本土地上に物件１１を所有し、占有している。 ＜目的外土地の概況＞※敷地となる部分の面積は概測による。 ①所在：前橋市堀越町 地番：736番3 地目：宅地 地積：970.79㎡（全部） 所有者：その他の者（株式会社未来） ②所在：前橋市堀越町 地番：735番1 地目：雑種地 地積：757㎡の半分378.50㎡ 所有者：その他の者（株式会社未来） ③所在：前橋市堀越町 地番：735番3 地目：雑種地 地積：212㎡の半分106.00㎡ 所有者：その他の者（株式会社未来） ④所在：前橋市堀越町 地番：735番4 地目：公衆用道路 地積：87㎡の半分43.50㎡ 所有者：その他の者（株式会社未来） ⑤所在：前橋市堀越町 地番：735番7 地目：雑種地（現況宅地） 地積：170㎡の半分85.00㎡ 所有者：建物所有者 （先行事件令和4年（ケ）第86号事件物件3） ⑥所在：前橋市堀越町 地番：736番9 地目：宅地 地積：94.45㎡（全部） 所有者：建物所有者 （先行事件令和4年（ケ）第86号事件物件5） ・目的外土地①～④は建物所有者が賃借権に基づき物件１１の建物敷地として平成12年12月5日から占有している。最初の契約期間は不明だが、現在の契約期間は令和3年6月1日頃より令和5年5月31日までの2年間となっている。契約等の当事者がそれぞれ貸主がその他の者（Ｂ）、借主が建物所有者である。地代・支払時期等は毎月約306,550円（土地面積1坪につき金500円）毎月末限り当月分支払。地代前払、敷金・保証金はない。地代滞納は令和4年から未払いと思われる。（現在額不明）契約解除、訴訟提起等は不明。上記内容については、現在の所有者が回答しなかったため、詳細は不明である。 ＜物件３について＞ ・土地所有者が駐車場として使用し、占有している。 ＜物件５，９について＞ ・土地所有者が駐車場として使用し、占有している。	

※次項へ続く

供給処理施設	上水道	有
	下水道	有※処理区域内だが、浄化槽を利用している。
	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３の土地はその西側で、物件４の土地はその北側と東側で、物件９、１０の土地はその東側でそれぞれに公道に接面している。物件５は直接公道に接面していない。 ・ 登記上、本件土地上には本件建物以外に登記ある建物は存在しない。 ・ 物件３、５、９は、パチンコ屋（P10の「特記事項」参照）のための駐車場として、利用されていた。これら以外の土地もコンクリート舗装され一体利用されているため、境界が判然としない状況になっている。同駐車場の中には官有地である水路（別紙「配置概略図」で「水」と表記されている部分）が存在するので注意を要する。 ・ 物件４の土地の上には、パチンコ屋（P10の「特記事項」参照）のための附属設備である電灯が３本設置されている。 ・ 物件１０、目的外土地⑥の土地に跨って、コンクリート基礎（別紙「配置概略図」ハ）が設置されているが、地面に堅固に固定されているので、土地定着物として扱うのが相当である。 ・ 物件１０の上にあったコンテナは、本現地調査時には存在しなかった。 ・ 買受希望者は、事前に目的外土地の利用権を確認してから買受申出することが望ましい。 ・ 前橋市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。対象地は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、届出を要する。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課） ・ 物件は前橋市0190遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。	

※次項へ続く

特記事項	・開発許可の履歴有 許可：H9.2.24 第374号 (用途：遊技場及び宿舍 地積：8,122.73㎡ 所在：勢多郡大胡町大字堀越字甲二本松388番1、390番4、勢多郡大胡町大字堀越字西柳735番1外11筆) 検査：H9.5.6 第8号 非線引都市計画区域内に存している為、今後敷地内に道を入れる等の区画形質の変更が無ければ、許可不要で再建築、用途変更等は可能。(前橋市役所建築指導課) ・736番1、同番3、同番5、同番7、同番9は法人所有の宅地。736番14は前橋市所有の宅地。388番1、同番3、735番1、同番3、同番6、同番7、736番8は法人所有の雑種地。737番6、同番7は前橋市所有の雑種地。719番48、736番10、同番12は前橋市所有の公衆用道路。735番4は法人所有の公衆用道路。736番4、同番6、737番4は前橋市所有の用悪水路。719番49は前橋市所有の原野。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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12年12月5日 新築 平成17年10月31日 一部取壊し 平成17年11月20日 増築 経 過 年 数：約 22 年 経済的残存耐用年数：約 13 年
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：ALC版、サイディング等 内壁：クロス、タイル等 天井：クロス、ジプトーン等 床：CF、Pタイル、フロアタイル等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－
床面積（現況）	1,333.85㎡
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：遊技場 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。
附 属 物 件	・物件目録にない未登記附属建物は下記の通りである。 イ 種類：景品交換所 床面積：約15㎡ ロ 種類：貯蔵庫 床面積：約13.6㎡ ・附属工作物として駐輪場（二：約25㎡）が存在する。

※特記事項は次項

特記事項	・ 物件 1 1 の建物は、株式会社ラップスがパチンコ屋の店舗として利用しているが、現在、パチンコ屋は閉店になっており、同社が営業を停止した店舗の状態で本件建物を占有している。 ・ 同建物内のパチンコ台やその附属装置などの主要な設備は、同建物内から搬出されていた。 ・ 物件 4 の土地、目的外土地①、⑥（P6「土地の利用状況等」参照）に跨って、未登記建物である貯蔵庫（別紙「配置概略図」ロ）が設置されている。上記パチンコ屋のための建物であり、物件 1 1 の附属建物とするのが相当である。 ・ 物件 1 0 の土地の上には、未登記建物である景品交換所（別紙「配置概略図」イ）が設置されている。上記パチンコ屋のための建物であり、物件 1 1 の附属建物とするのが相当である。 ・ 物件 1 0、目的外土地①、⑥の土地に跨って駐輪場（別紙「配置概略図」ニ）が設置されている。上記パチンコ屋のための設備であり、物件 1 1 の附属工作物として扱うのが相当である。
-------------	---

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3～5，9，10）

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
3	34,200	0.80	135	1.00	3,694,000
4	34,200	1.05	55.49	0.90	1,793,000
5	34,200	0.50	8.83	1.00	151,000
9	34,200	1.00	21	1.00	718,000
10	34,200	0.90	180	0.90	4,986,000
目的外土地①	34,200	0.65	970.79	0.90	19,423,000
目的外土地②	34,200	0.65	約378.50㎡	0.90	7,573,000
目的外土地③	34,200	0.65	約106.00㎡	0.90	2,121,000
目的外土地④	34,200	0.65	約43.50㎡	0.90	870,000
目的外土地⑤	34,200	0.65	約85.00㎡	0.90	1,701,000
目的外土地⑥	34,200	0.65	94.45	0.90	1,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査 （前橋（県）5-14）

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,800 \text{ 円/㎡} \times 98.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \div 34,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点(令和4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：無

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

※次項へ続く

イ 個別格差	: 物件 3	不整形		-20%
	: 物件 4	角地		5%
	: 物件 5	無道路地		-50%
	: 物件 9	—		0%
	: 物件 10	不整形		-10%
	: 目的外土地①～⑥	三方路、不整形、規模大		-35%

ウ 地 積 : 登記数量による。尚、物件11の敷地を物件4、物件10と目的外土地①（全部970.79㎡）、目的外土地②（半分の378.50㎡）、目的外土地③（半分の106.00㎡）、目的外土地④（半分の43.50㎡）、目的外土地⑤（半分の85.00㎡）、目的外土地⑥（全部94.45㎡）

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※定着物（ハ：コンクリート基礎 約8.6㎡）の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格（物件 1 1）

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
1 1	130,000	1,333.85	0.28	48,552,000
未登記附属 建物イ	80,000	約15	0.05	60,000
未登記附属 建物ロ	80,000	約13.6	0.05	54,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年，経過年数 22 年，経済的残存耐用年数 13 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.28$$

※未登記附属建物イ、ロの現価率は5%と判断した。

※附属工作物（ニ：駐輪場 約25㎡）の経済的価値は0と判断する。

※附属設備：電燈は再調達原価に含まれる。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
4	1,793,000	法定地上権	0.60	1,075,800
10	4,986,000	法定地上権	0.60	2,991,600
目的外土地①	19,423,000	賃借権	0.30	5,826,900
目的外土地②	7,573,000	賃借権	0.30	2,271,900
目的外土地③	2,121,000	賃借権	0.30	636,300
目的外土地④	870,000	賃借権	0.30	261,000
目的外土地⑤	1,701,000	場所的利益	0.10	170,100
目的外土地⑥	1,890,000	場所的利益	0.10	189,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件4、10を法定地上権と判断し、その割合を60%、目的外土地①～④を賃借権と判断し、その割合を30%、目的外土地⑤、⑥を場所的利益と判断し、その割合を10%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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	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
3	3,694,000	- 0	-	0.70	0.60	-	1,550,000
4	1,793,000	- 1,075,800	-	0.70	0.60	-	300,000
5	151,000	- 0	-	0.70	0.60	-	60,000
9	718,000	- 0	-	0.70	0.60	-	300,000
10	4,986,000	- 2,991,600	-	0.70	0.60	-	840,000
11	48,666,000	+ 13,422,600	-	0.70	0.60	-	26,080,000
一括価格(合計)							29,130,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 物件11の敷地が殆ど目的外土地であること、個々の土地の境界が判然としないこと等市場性が劣る減価を▲30%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（前橋（県）5-14）

所 在： 前橋市堀越町360番1

価 格： 35,800 円／㎡

位 置： 上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の西方・道路距離 約1.1km

価 格 時 点： 令和4年7月1日

地 積： 484 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 西側14m県道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 80% 容積率 200%)
近隣商業地域

地 域 の 概 要： 大型スーパーのほかに飲食店や金融機関等が混在する路線商業地域

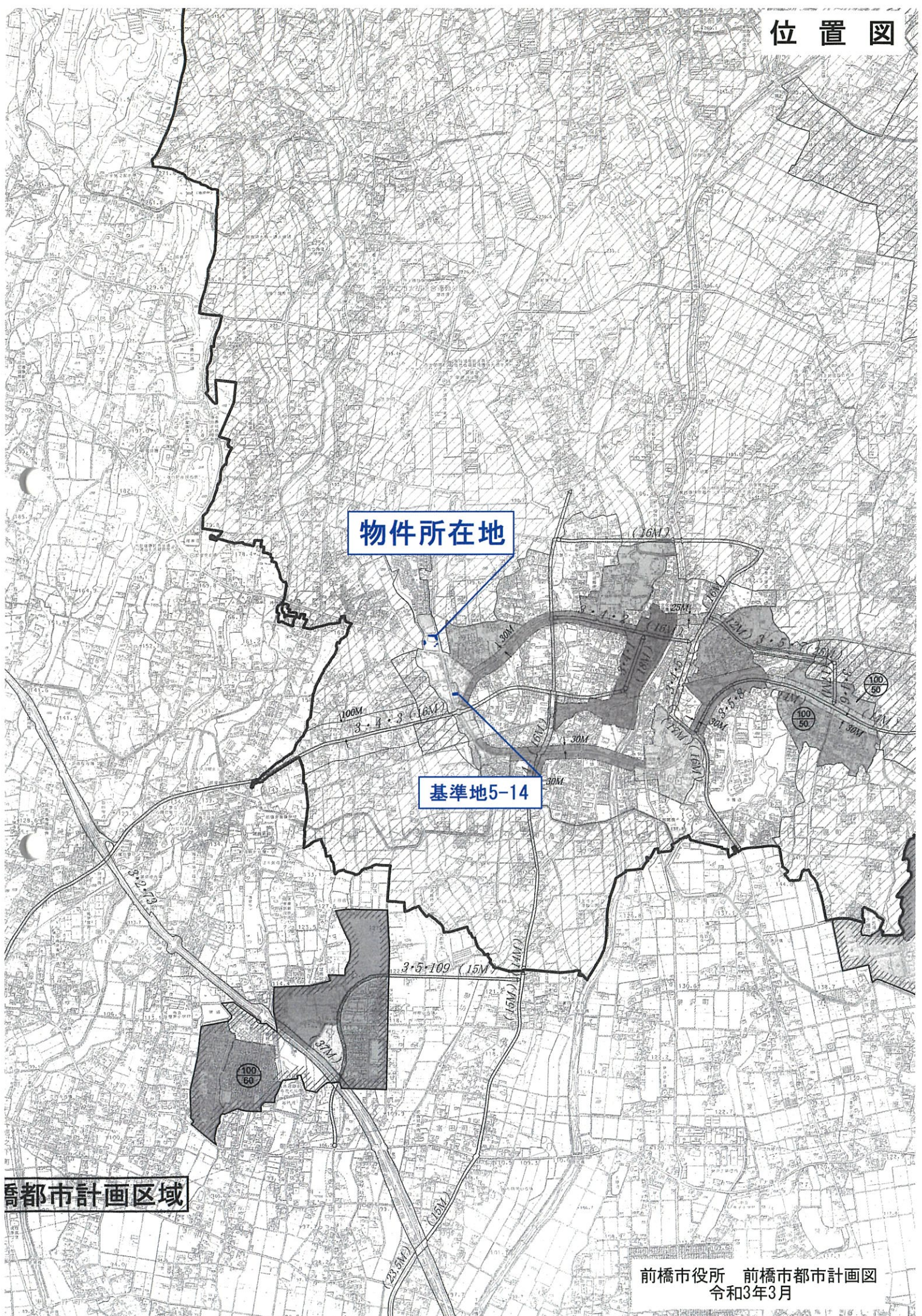
第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図・間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図



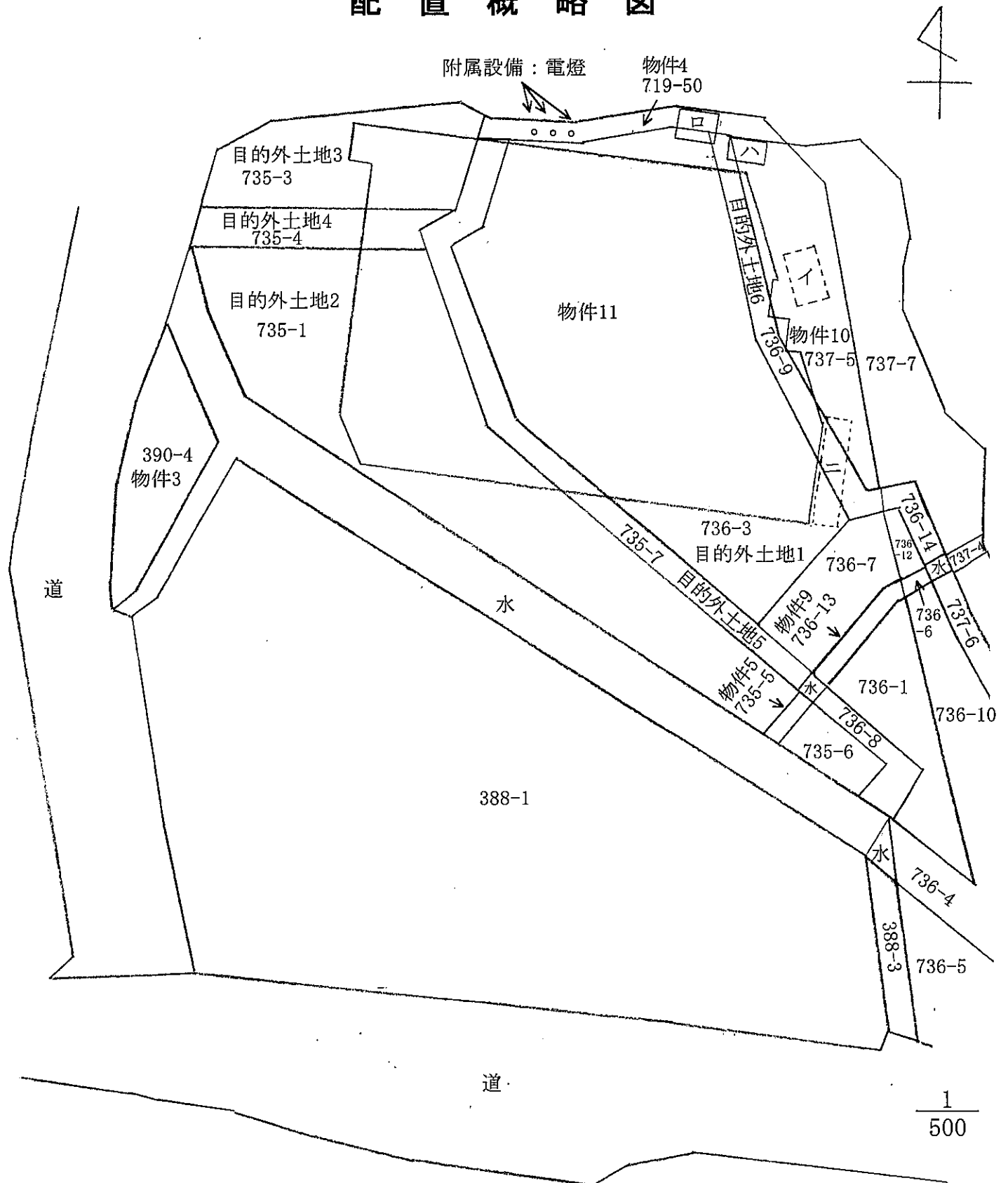
物件所在地

基準地5-14

前橋市計画区域

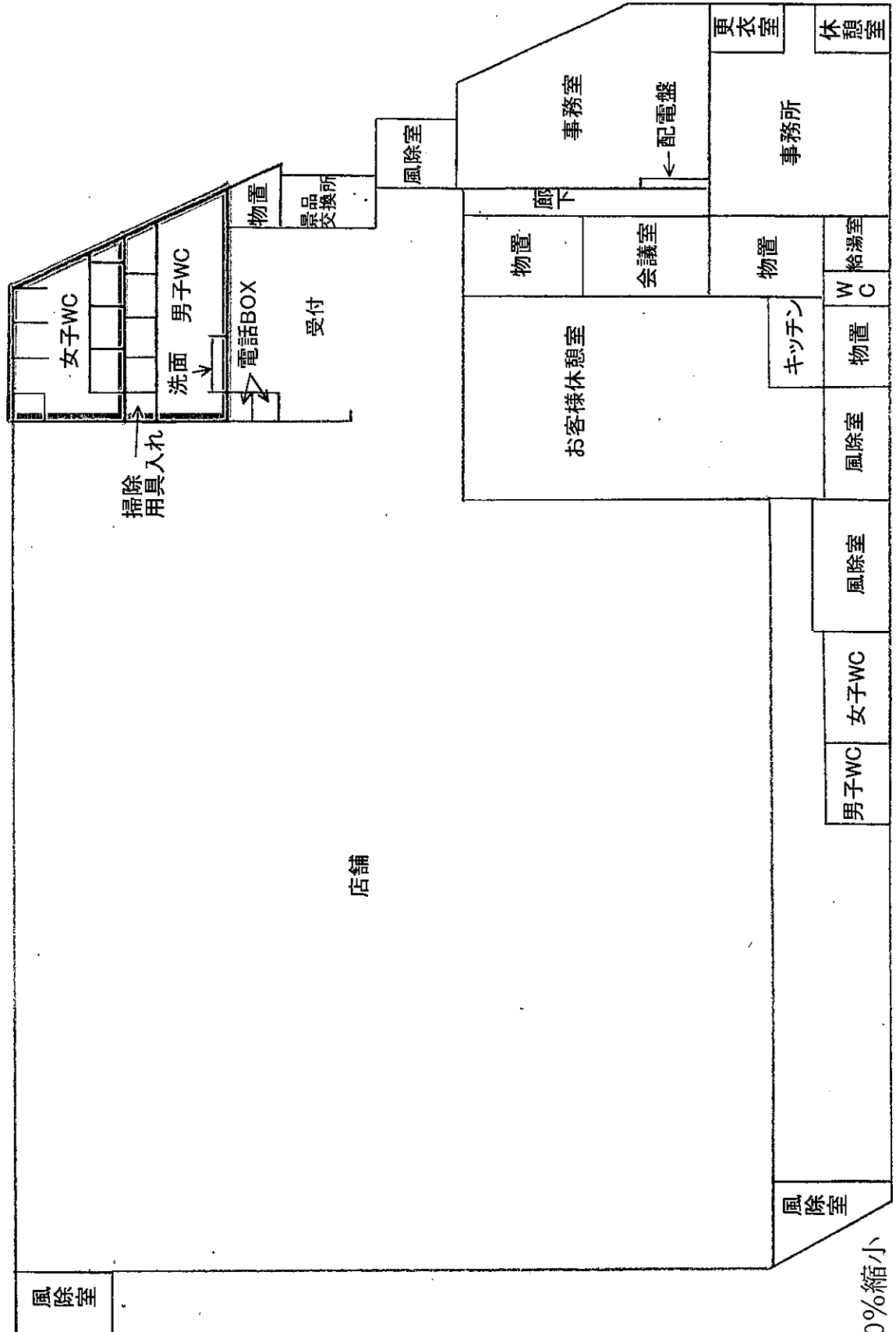
前橋市役所 前橋市都市計画図
令和3年3月

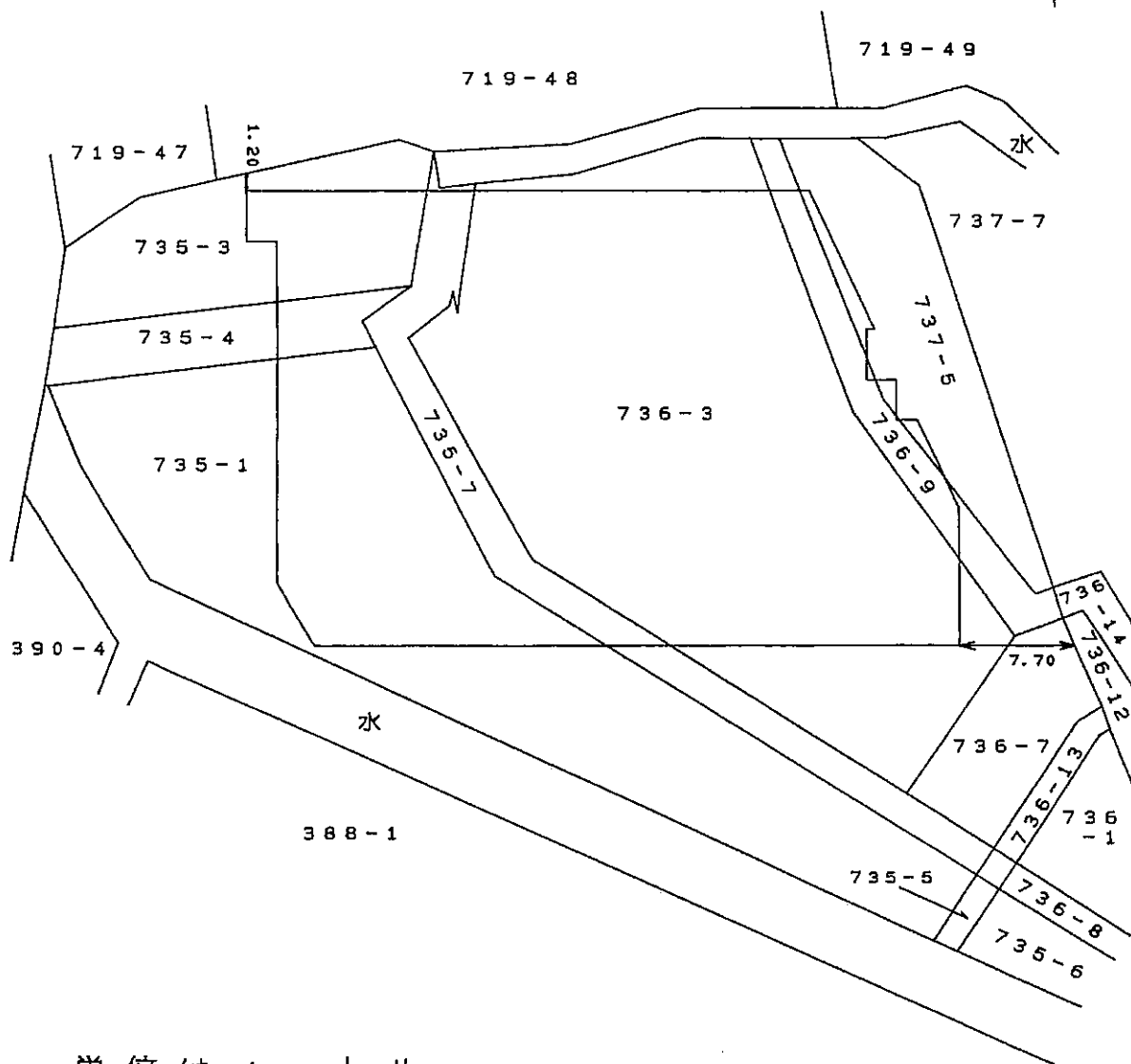
配置概略図



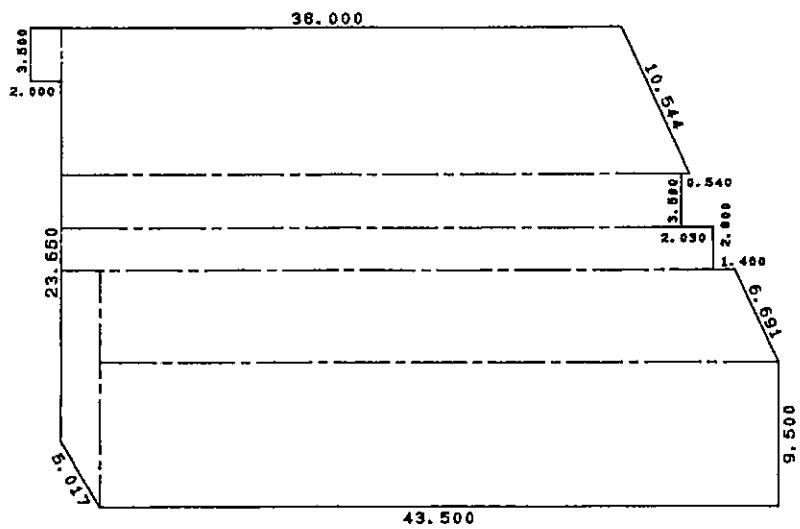
イ: 未登記附属建物 景品交換所 約15㎡
 ロ: 未登記附属建物 貯蔵庫 約13.6㎡
 ハ: 定着物 コンクリート基礎 約8.6㎡
 ニ: 附属工作物 駐輪場 約25㎡

間取概略図





単位はメートル



求積表

2.000	×	3.500	=	7.000000
39.820	×	3.500	=	139.370000
41.850	×	2.800	=	117.180000
(11.250 +15.600)	×	2.500	/	2 = 33.562500
(36.000 +40.360)	×	9.600	/	2 = 366.528000
(40.750 +43.500)	×	6.100	/	2 = 256.962500
43.500	×	9.500	=	413.250000
				<u>計 1333.853000</u>

床面積 1333.85 m²