

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月21日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 6月10日から<br>令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで                                                                                         |                                       |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 7年 6月24日 午前 9時00分<br>前橋地方裁判所売却場    |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 7年 7月15日 午後 1時00分<br>前橋地方裁判所民事部執行係 |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 7年 6月27日 午前10時00分から<br>令和 7年 6月27日 午後 5時00分まで                                                                                |                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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せん。                                     |                                       |
| 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<br>5月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |                                       |



## 物 件 目 録

- |   |       |                      |
|---|-------|----------------------|
| 4 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾            |
|   | 地 番   | 6 3 5 番 4            |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 1 9 4. 9 4 平方メートル    |
| 5 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾            |
|   | 地 番   | 6 3 5 番 5            |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 1 9 7. 1 4 平方メートル    |
| 6 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾            |
|   | 地 番   | 6 3 5 番 1 0          |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 2. 7 9 平方メートル        |
| 7 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾            |
|   | 地 番   | 6 3 5 番 1 3          |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 5. 6 7 平方メートル        |
| 8 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾 6 3 5 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 6 3 5 番 4            |
|   | 種 類   | 居宅                   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建           |



令和 6年(ケ)第 59号  
令和 6年(ヌ)第 14号

## 物 件 目 録

床 面 積 51.34平方メートル

9 所 在 前橋市鳥羽町字金尾 635番地5

家屋 番号 635番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 51.34平方メートル

10 所 在 前橋市鳥羽町字金尾

地 番 635番9

地 目 宅地

地 積 30.55平方メートル

11 所 在 前橋市鳥羽町字金尾

地 番 635番12

地 目 宅地

地 積 8.65平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3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4～11】

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

【物件番号4～11】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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。

【物件番号9】

別紙間取図のうち、居間の斜線部分を除いた部分

Dが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

別紙間取図のうち、居間の斜線部分

株式会社イデアプランが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号7、11】

Dが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項



【物件番号 7, 1 1】

本件土地は通路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

- |   |    |    |                  |
|---|----|----|------------------|
| 4 | 所  | 在  | 前橋市鳥羽町字金尾        |
|   | 地  | 番  | 635番4            |
|   | 地  | 目  | 宅地               |
|   | 地  | 積  | 194.94平方メートル     |
| 5 | 所  | 在  | 前橋市鳥羽町字金尾        |
|   | 地  | 番  | 635番5            |
|   | 地  | 目  | 宅地               |
|   | 地  | 積  | 197.14平方メートル     |
| 6 | 所  | 在  | 前橋市鳥羽町字金尾        |
|   | 地  | 番  | 635番10           |
|   | 地  | 目  | 宅地               |
|   | 地  | 積  | 2.79平方メートル       |
| 7 | 所  | 在  | 前橋市鳥羽町字金尾        |
|   | 地  | 番  | 635番13           |
|   | 地  | 目  | 宅地               |
|   | 地  | 積  | 5.67平方メートル       |
| 8 | 所  | 在  | 前橋市鳥羽町字金尾 635番地4 |
|   | 家屋 | 番号 | 635番4            |
|   | 種  | 類  | 居宅               |
|   | 構  | 造  | 木造スレート葺平家建       |



令和 6年(ケ)第 59号  
令和 6年(ヌ)第 14号

## 物 件 目 録

床 面 積 51.34平方メートル

9 所 在 前橋市鳥羽町字金尾 635番地5

家屋 番号 635番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 51.34平方メートル

10 所 在 前橋市鳥羽町字金尾

地 番 635番9

地 目 宅地

地 積 30.55平方メートル

11 所 在 前橋市鳥羽町字金尾

地 番 635番12

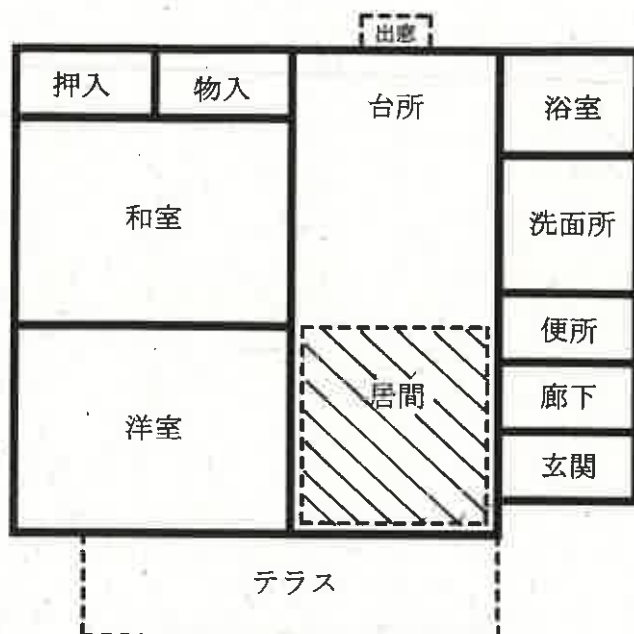
地 目 宅地

地 積 8.65平方メートル



(別紙)

# 間 取 図



物件9

令和 6 年(ケ)第 59 号  
令和 6 年(ヌ)第 14 号  
令和 6 年 7 月 17 日受理  
令和 6 年 9 月 4 日提出

# 現況調査報告書

## (物件 4 乃至 11)

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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

- |   |       |                      |
|---|-------|----------------------|
| 4 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾            |
|   | 地 番   | 6 3 5 番 4            |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 194.94 平方メートル        |
| 5 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾            |
|   | 地 番   | 6 3 5 番 5            |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 197.14 平方メートル        |
| 6 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾            |
|   | 地 番   | 6 3 5 番 10           |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 2.79 平方メートル          |
| 7 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾            |
|   | 地 番   | 6 3 5 番 13           |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 5.67 平方メートル          |
| 8 | 所 在   | 前橋市鳥羽町字金尾 6 3 5 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 6 3 5 番 4            |
|   | 種 類   | 居宅                   |

## 物 件 目 録

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 51.34平方メートル

9 所 在 前橋市鳥羽町字金尾 635番地5

家屋 番号 635番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 51.34平方メートル

10 所 在 前橋市鳥羽町字金尾

地 番 635番9

地 目 宅地

地 積 30.55平方メートル

11 所 在 前橋市鳥羽町字金尾

地 番 635番12

地 目 宅地

地 積 8.65平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 群馬県前橋市鳥羽町635番地4（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 土地             | 物件 4                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 4 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                             |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 建物             | 物件 8                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が居宅として使用している<br><input checked="" 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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div>                                |  |  |
| 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  
 （3枚目）

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 8 関係)                                    |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                   |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                    |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■C                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                   |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■B(亡A相続財産清算人弁護士)、C(物件8占有者))の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                   |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 無権原                                                                                                                                                                           |  |
| 占有開始時期                                                 |     | 令和3年11月22日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の                                                    | 契約日 | 令和3年10月18日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 契約等                                                    | 期間  | 令和3年11月22日から ■令和5年11月21日まで2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                         |  |
| 更新の種別                                                  |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                                         |  |
| 現在の                                                    | 期間  | 令和5年11月22日から ■令和7年11月21日まで2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                         |  |
| 契約等                                                    | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 当事者                                                    | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                               |     | 毎月4万8000円(毎月末日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)                                                                                                                                    |  |
| 敷金・保証金                                                 |     | <input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金9万6000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                                               |  |
| 特約等                                                    |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                    |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                 |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
(4枚目)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 住居表示           | 群馬県前橋市鳥羽町635番地5 外（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 土地             | 物件5、6、10                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件5、6、10） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                                                           |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 建物             | 物件9                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>床面積：                                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が居宅、事務所として使用している<br><input checked="" 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<br><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    [                      地方裁判所                      支部    平成    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [    保管開始日    平成    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

(5枚目)

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 9 関係) |         |                                                                                                                                                                                                                  |  |
|---------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                |         | <input type="checkbox"/> 全部 ■物件9間取図の内、居間の点線部分を除いた部分                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                 |         | <input type="checkbox"/> 債務者 ■D                                                                                                                                                                                  |  |
| 占有状況                |         | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |  |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨     |         | ■陳述(■B(亡A相続財産清算弁護士) D(占有者))                                                                                                                                                                                      |  |
| 占有権原                |         | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■無権原                                                                                                                        |  |
| 占有開始時期              |         | 約10年前                                                                                                                                                                                                            |  |
| 最初の契約等              | 契約日     | 年 月 日                                                                                                                                                                                                            |  |
|                     | 期間      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                               |  |
| 更新の種別               |         | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                        |  |
| 現在の契約等              | 期間      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                            |  |
|                     | 貸主      | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                     |  |
| 当事者                 | 借主      | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                     |  |
|                     | 賃料・支払時期 | 毎金 円 (毎限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金              |         | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円<br><input type="checkbox"/> ある [金                                                                                         |  |
| 特約等                 |         | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                          |  |
| その他                 |         |                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 執行官の意見              |         | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input type="checkbox"/> 「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  
(6枚目)

(土地用)

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (土地用) |
| 不動産の表示                | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |
| 住居表示                  | 群馬県前橋市鳥羽町653番13 外（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |
| <b>土 地</b>            | 物件7、11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| 現況地目                  | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件7、11） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件      ） <input type="checkbox"/> 畑（物件      ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件      ） <input type="checkbox"/> 山林（物件      ）                                                                                                              |       |
| 形 状                   | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                              |       |
| 占有者及び占有状況             | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 公衆用道路として利用されている<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |       |
| その他の事項                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
| 執行官保管の仮処分             | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                  [                  地方裁判所                  支部    平成    年( )第    号<br>保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                                     |       |
| <b>建 物</b><br>（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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             | <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  
(7枚目)

(占有関係用〈単独〉)

## 占有者及び占有権原 (物件7、11関係)

|      |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                              |
| 占有者  | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D                                                                                                                                                                           |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 通路<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |

■関係人(■B(亡A相続財産清算人弁護士)、D(物件9占有者))の陳述

|          |                                                                                                                         |   |                                                                                        |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有権原     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原                      |   |                                                                                        |
| 占有開始時期   | 十数年前                                                                                                                    |   |                                                                                        |
| 最初の契約日   | 平成                                                                                                                      | 年 | 月 日                                                                                    |
| 契約等期間    | 平成                                                                                                                      | 年 | 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし          |
| 更新の種類別   | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                               |   |                                                                                        |
| 現在の契約等期間 |                                                                                                                         | 年 | 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし          |
| 契約等貸主    | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                         |   |                                                                                        |
| 当事者借主    | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                         |   |                                                                                        |
| 賃料・支払時期等 | 毎                                                                                                                       | 円 | (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円) |
| 敷金・保証金   | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |   |                                                                                        |
| 特約等      | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                             |   |                                                                                        |
| 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  
(8枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等               |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                                                                                                                              |
| ■ B<br>(亡A相続財産清算人弁護士) | (令和6年7月23日に電話で聴取した。)<br>1 物件8にはCが居住しています。AとCは、令和3年に賃貸借契約を結び、A死亡後もそのまま居住しています。<br>2 物件9にはAの子Dが居住しています。Aの存命中から居住しているので、事実上そのまま居住させています。                              |
| ■ C<br>(物件8占有者)       | (令和6年8月16日に聴取した。)<br>1 物件8には私が妻と居住しています。Aと賃貸借契約を結び、令和3年11月22日から住んでいます。賃貸借期間は2年で、その後自動更新しました。                                                                       |
| ■ D<br>(物件9居宅部分占有者)   | (令和6年8月16日に聴取した。)<br>1 物件9には私が母Eと居住しています。<br>2 物件9には約10年前から居住していますが、Aに家賃を払ったことはありません。<br>3 令和6年6月26日からは、株式会社アイデアプランが居間の一部(物件9間取図点線部分)を無償で事務所として占有しています。同社の代表者はEです。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(9枚目)

## 執行官の意見

- 1 物件4上に物件8以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件5上に物件9以外に登録された建物は存在しない。
- 3 物件6、7、10、11上に登録された建物は存在しない。
- 4 DはAの子であるが、相続放棄しており、占有権原はないと思われる。

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                       | 調 査 の 場 所 等      | 調 査 の 方 法 等             |
|---------------------------------|------------------|-------------------------|
| 令和6年7月19日<br>(金)<br>10:10-10:20 | ■前橋地方法務局<br>高崎支局 | ■登記事項証明書交付申請            |
| 令和6年7月19日<br>(金)<br>16:40-16:50 | ■物件所在地           | ■基礎調査                   |
| 令和6年7月23日<br>(火)<br>16:30-16:35 | ■前橋地方裁判所<br>高崎支部 | ■Bから電話で事情聴取             |
| 令和6年8月16日<br>(金)<br>9:30-10:10  | ■物件所在地           | ■立入調査<br>■写真撮影<br>■占有調査 |
|                                 |                  |                         |
|                                 |                  |                         |
|                                 |                  |                         |

(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。

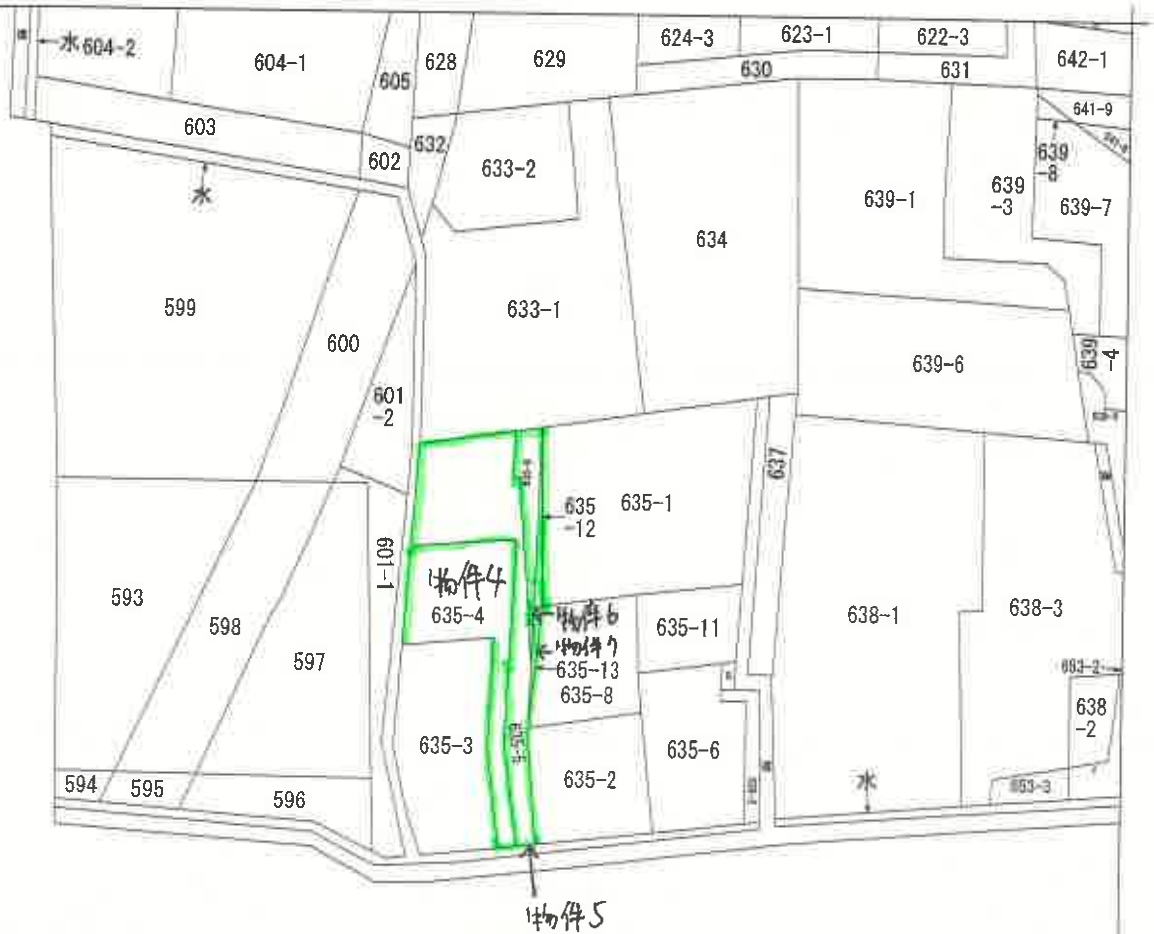
☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和6年8月16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  
(11枚目)

653-1  
635-7

642-6  
635-10



(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。



A3をA4に縮小コピー

|       |      |           |         |           |          |    |       |      |           |  |
|-------|------|-----------|---------|-----------|----------|----|-------|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在   | 前橋市鳥羽町字金尾 |         |           |          | 地番 | 635番4 |      |           |  |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度        | 座標系又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    |       | 種類   | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |      |           |         | 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5月8日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

請求番号：20-3

(1/1)

(12枚目)

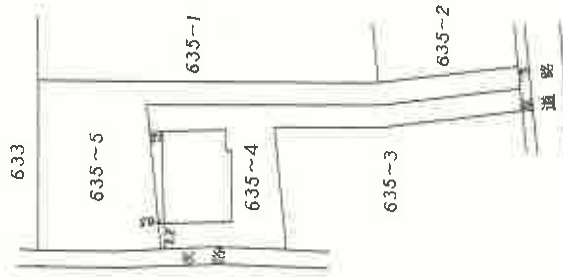
登記年月日：昭和62年5月6日

建物図面

各階平面図

|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 635~4          |
| 建物の所在 | 前橋市鳥羽町字金尾635番地 |

2192746



$6.19 \times 5.915 = 48.44385$   
 $6.37 \times 0.455 = 2.89835$   
計  $51.3422$   
面積  $51.34 \text{ m}^2$

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

作製日 昭和62年5月14日

(群馬土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小コピー

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5月8日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

登記年月日：昭和62年5月6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。

(前橋地方支務局管轄)

令和6年5月8日

前橋地方支務局高崎支局

登記官

(14枚目)

図面番号：20-6

各階平面図

2192747

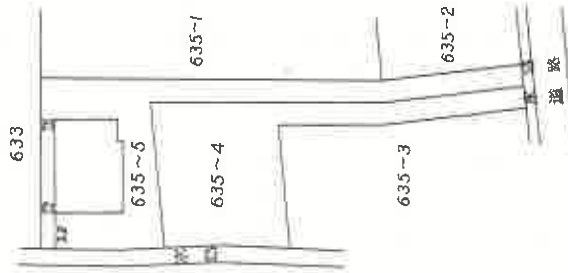
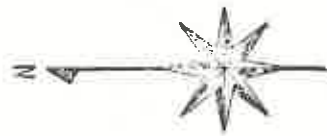
家屋番号

635~5

建物の所在

前橋市鳥羽町字金尾635番地5

建物各階平面図



8.19 x 5.915 = 48.44385  
5.37 x 0.455 = 2.89635  
計 51.3422  
面積 51.34 m<sup>2</sup>

作製者

年月日

昭和62年5月1日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会紙)

A3をA4に縮小コピー

# 土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

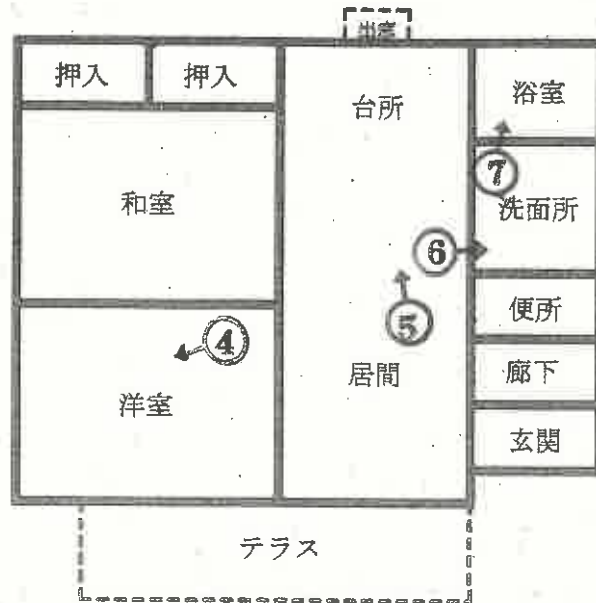
S=1:500



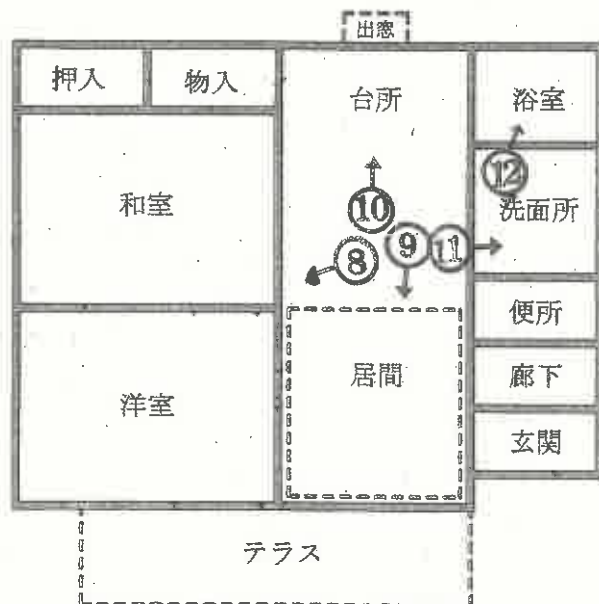
当該図面は現地概測等に基づき作成した  
ものであり、実測図ではありません。

# 間 取 図

←○写真撮影位置・方向



物件8



物件9





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 6 年 ( ケ ) 第 59 号  
令和 6 年 8 月 16 日 現 地 調 査  
令和 6 年 9 月 4 日 評 価  
評価書番号 第 3707-2 号

前橋地方裁判所民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |      |               |
|---------------|------|---------------|
| 金 5,990,000 円 |      |               |
| 内 訳 価 格       |      |               |
| 物件 4          | (土地) | 金 1,380,000 円 |
| 物件 5          | (土地) | 金 1,390,000 円 |
| 物件 6          | (土地) | 金 20,000 円    |
| 物件 7          | (土地) | 金 80,000 円    |
| 物件 8          | (建物) | 金 1,260,000 円 |
| 物件 9          | (建物) | 金 1,520,000 円 |
| 物件 10         | (土地) | 金 220,000 円   |
| 物件 11         | (土地) | 金 120,000 円   |

- 1 一括価格は、物件4～11 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 |
|----|-------|---------------------------------------------------|----|
| 4  | 所在地目積 | 前橋市鳥羽町字金尾<br>635番4<br>宅地<br>194.94 m <sup>2</sup> | 同左 |
| 5  | 所在地目積 | 前橋市鳥羽町字金尾<br>635番5<br>宅地<br>197.14 m <sup>2</sup> | 同左 |
| 6  | 所在地目積 | 前橋市鳥羽町字金尾<br>635番10<br>宅地<br>2.79 m <sup>2</sup>  | 同左 |
| 7  | 所在地目積 | 前橋市鳥羽町字金尾<br>635番13<br>宅地<br>5.67 m <sup>2</sup>  | 同左 |

| 番号 | 所 在 等                                  | 登 記                                                                              | 現 況 |
|----|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 前橋市鳥羽町字金尾<br>635番地4<br><br>635番4<br>居宅<br>木造スレート葺平家建<br><br>51.34 m <sup>2</sup> | 同左  |
| 9  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 前橋市鳥羽町字金尾<br>635番地5<br><br>635番5<br>居宅<br>木造スレート葺平家建<br><br>51.34 m <sup>2</sup> | 同左  |
| 10 | 所 在<br><br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 前橋市鳥羽町字金尾<br><br>635番9<br>宅地<br>30.55 m <sup>2</sup>                             | 同左  |
| 11 | 所 在<br><br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 前橋市鳥羽町字金尾<br><br>635番12<br>宅地<br>8.65 m <sup>2</sup>                             | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                                |                                                                                  |     |
|    | なし                                     |                                                                                  |     |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件4～7、10及び11）

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                             |         |       |        |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|--------|
| 位置・交通                                   | J R上越線新前橋駅の西方道路距離約2.4 k m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                             |         |       |        |
| 付近の状況                                   | 一般住宅、アパート等が混在する学校と高速道路に近い郊外の住宅地域。周辺街路の状態は劣る、中心地・主要施設等への接近性はやや劣る。地勢はほぼ平坦で起伏はない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。                                                                                                                  |                                                                                                                             |         |       |        |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                            | 市街化調整区域<br>指定なし<br>70 %<br>200 %<br>—<br>前橋市景観条例<br>都市機能誘導区域外<br>居住誘導区域外<br>ハザードマップ該当なし                                     |         |       |        |
| 画 地 条 件                                 | 地 積 :<br>間口・奥行 :<br>形 状 :<br>接道状況 :<br>そ の 他 :                                                                                                                                                                                     | 439.74 m <sup>2</sup><br>南 側間口約 4 m、奥行約 24～46 m<br>袋地等<br>中間画地<br>画地内はほぼ平坦、西側で水路に隣接している。南東側の通路状の一部はアスファルト舗装及びコンクリート舗装されている。 |         |       |        |
| 接面道路の状況                                 | 南側幅員約4.2m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                             |         |       |        |
| 土地の利用状況等                                | 対象地                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                             |         |       |        |
|                                         | 範 囲                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                             | 利用状況    | 占有者   | 土地利用権等 |
|                                         | 物件4                                                                                                                                                                                                                                | 194.94 m <sup>2</sup>                                                                                                       | 物件8建物敷地 | 土地所有者 | 法定地上権  |
|                                         | 物件5                                                                                                                                                                                                                                | 197.14 m <sup>2</sup>                                                                                                       | 物件9建物敷地 | 土地所有者 | 法定地上権  |
|                                         | 物件6                                                                                                                                                                                                                                | 2.79 m <sup>2</sup>                                                                                                         | 物件9建物敷地 | 土地所有者 | 法定地上権  |
|                                         | 物件7                                                                                                                                                                                                                                | 5.67 m <sup>2</sup>                                                                                                         | 通路      | 占有者   | 無権原    |
|                                         | 物件10                                                                                                                                                                                                                               | 30.55 m <sup>2</sup>                                                                                                        | 物件9建物敷地 | 土地所有者 | 法定地上権  |
| 供給処理施設                                  | 物件11                                                                                                                                                                                                                               | 8.65 m <sup>2</sup>                                                                                                         | 通路      | 占有者   | 無権原    |
|                                         | 目的外建物                                                                                                                                                                                                                              | なし                                                                                                                          |         |       |        |
|                                         | 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、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

最先担保権設定時（物件4～6土地）または最先差押時（物件10土地）に物件8及び9建物は存在し、所有者はそれぞれ同一であるので各敷地利用権範囲に法定地上権が成立する。

次のとおり占有されている。

範囲：物件7及び11

占有者：D

期間等：十数年前から

現況調査報告書によれば、上記は無権原である。

前橋市水道局水道整備課での聴取によると、上水道は南側市道にある本管から物件4及び5の南東側通路部分の中央境界付近に南西側隣接地635番3との3画地の連合管（25mm）を介して物件4及び5それぞれに引込（13mm）されている。現在と同一口径のまま使用するのであれば、他の共用者への承諾は不要である、とのことである。

前橋市建築指導課での聴取によると、物件4は物件8建物の敷地として建築確認申請がある（専用住宅、昭和62年1月9日、第2548号）。物件4は市街化調整区域内の土地であるが、分筆前の635番1が線引前宅地と認められる。したがって、同規模で同一用途（いずれか一方のみも可）の建築等であれば現存建物の取り壊し後5年間は許可不要であるが、用途変更を伴う場合等は都市計画法第43条の許可が必要である。

物件5は物件9建物の敷地として建築確認申請がある（専用住宅、昭和62年1月9日、第2547号）。物件5、6及び10は市街化調整区域内の土地であるが、分筆前の635番1が線引前宅地と認められるため、上記と同様である。ただし、物件7及び11については、物件8建物や物件9建物新築時に一体の敷地として申請しておらず、建築後に物件7及び11を取得している。よって、物件7及び11を敷地に含めた建築物の新築等については都市計画法第43条の許可が必要である、とのことである。とのことである。

物件10北側端部付近に電線の支柱が所在している。

画地北東側境界付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンスが、南東側及び北側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、北西側境界付近にフェンスが設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。

本件土地には以下の通り周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。

02248 中尾4遺跡

0143 前橋市0143遺跡

建築物の新築等に当たっては、文化財保護法第93条の届出が必要である。

土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は住宅の敷地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

| 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62年3月31日 新築<br>経過年数： 約 25 年以上<br>経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）                                                                                                                                                                                                                  |
| 仕様              | 構造： 木造<br>屋根： スレート葺<br>外壁： サイディング 等<br>内壁： クロス、京壁 等<br>天井： 敷目板、クロス 等<br>床： 畳、クッションフロア、フローリング 等<br>設備： 電気、LPガス、衛生 等<br>その他：                                                                                                                                                                   |
| 床面積（現況）         | 延 51.34 m <sup>2</sup> 改築あり                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 現況用途等           | 現況用途： 居宅<br>間取り： 2LDK（別添「間取図」参照）                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 品等              | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 建物の利用状況         | 占有者が居宅として使用している。                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 特記事項            | <p>次のとおり賃借権がある。</p> 範囲：物件8全部<br>貸主：物件8建物所有者<br>借主：C<br>期間等：令和3年11月22日から令和5年11月21日まで2年間<br>賃料等：1か月あたり48,000円、敷金96,000円<br>最先差押後で競売手続開始前の賃借権であるため、買受人の引受ではないが、6か月の明渡猶予が認められる。 <p>北西側和室の床の西側が、西向きに傾斜している。占有者への聴取によると、入居当初からこの状態であったため、家賃を減額してもらっている、とのことである。</p> <p>南側居間、北側台所の床の一部に沈む部分がある。</p> |

## (物件9)

|                 |                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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62年3月31日 新築<br>経過年数： 約 25 年以上<br>経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）                                                                                                                                        |
| 仕様              | 構造： 木造<br>屋根： スレート葺<br>外壁： サイディング 等<br>内壁： クロス、京壁 等<br>天井： 敷目板、クロス 等<br>床： 畳、クッションフロア、フローリング 等<br>設備： 電気、LPガス、衛生 等<br>その他：                                                                                         |
| 床面積（現況）         | 延 51.34 m <sup>2</sup> 改築あり                                                                                                                                                                                        |
| 現況用途等           | 現況用途： 居宅<br>間取り： 2LDK（別添「間取図」参照）                                                                                                                                                                                   |
| 品等              | 劣る                                                                                                                                                                                                                 |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                                                                                                                               |
| 建物の利用状況         | 占有者らが居宅、事務所として使用している。                                                                                                                                                                                              |
| 特記事項            | 次のとおり占有されている。<br>範囲：物件9のうち、別添間取図上の南側居間点線部分を除いた部分<br>占有者：D<br>期間等：約10年前から期間の定めなし<br><br>範囲：物件9のうち、南側居間約7.25m <sup>2</sup><br>（別添間取図上の点線部分）<br>占有者：株式会社イデアプラン<br>期間等：令和6年6月26日より期間の定めなし<br>現況調査報告書によれば、上記はともに無権原である。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 更地価格又は建付地価格（物件4～7、10及び11）

目的土地の更地価格又は建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地<br>価格(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ |        | 建付減価<br>エ | 更地価格又は建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|--------|-----------|-------------------------------|
|    |                      |                 | 利用状況            | ㎡      |           |                               |
| 4  | 36,000               | 0.66            | 物件8建物敷地         | 194.94 | 0.90      | 4,169,000                     |
| 5  | 36,000               | 0.66            | 物件9建物敷地         | 197.14 | 0.90      | 4,216,000                     |
| 6  | 36,000               | 0.66            | 物件9建物敷地         | 2.79   | 0.90      | 60,000                        |
| 7  | 36,000               | 0.66            | 通路              | 5.67   | 1.00      | 135,000                       |
| 10 | 36,000               | 0.66            | 物件9建物敷地         | 30.55  | 0.90      | 653,000                       |
| 11 | 36,000               | 0.66            | 通路              | 8.65   | 1.00      | 206,000                       |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -27

公示価格 27,700 円/㎡ × 時点修正 99.3 /100 × 標準化補正 100/ 102 × 地域格差 100/ 75 = 標準画地価格 36,000 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格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 : 方位東向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

4～7、10及び11 : 0.66 形状劣る、方位南向き、規模やや大、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり、水路隣接

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物敷地部分について、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8及び9）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 8 (主) | 135,000             | 51.34              | 0.033    | 229,000              |
| 9 (主) | 150,000             | 51.34              | 0.040    | 308,000              |

ウ 現価率（減価修正）

| 物件番号  | 耐用年数に基づく方法<br>(定額法)                                                                                  | 観察減価法 | 現価率   |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| 8 (主) | $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.35)$ | 0.35  | 0.033 |
| 9 (主) | $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.20)$ | 0.20  | 0.040 |

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|------------------|-------------------|---------------|------------------------|
|                  | 利用状況              |               |                        |
| 4                | 物件8建物敷地 4,169,000 | 0.45 法定地上権    | 1,876,000              |
| 5                | 物件9建物敷地 4,216,000 | 0.45 法定地上権    | 1,897,000              |
| 6                | 物件9建物敷地 60,000    | 0.45 法定地上権    | 27,000                 |
| 7                | 通路 135,000        | 0.00 無権原      | 0                      |
| 10               | 物件9建物敷地 653,000   | 0.45 法定地上権    | 294,000                |
| 11               | 通路 206,000        | 0.00 無権原      | 0                      |
| 物件9 土地利用権等価格（合計） |                   |               | 2,218,000              |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合をそれぞれ査定した。

## ② 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有減価<br>修正 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 評価額<br>(円)<br><br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|----------------|----------------------------|------------|-----------|------------|-----------------------------------|
|           | ア              | イ                          | ウ          | エ         | オ          |                                   |
| 4         | 4,169,000      | -1,876,000                 |            | 1.00      | 0.60       | 1,380,000                         |
| 5         | 4,216,000      | -1,897,000                 |            | 1.00      | 0.60       | 1,390,000                         |
| 6         | 60,000         | -27,000                    |            | 1.00      | 0.60       | 20,000                            |
| 7         | 135,000        | 0                          |            | 1.00      | 0.60       | 80,000                            |
| 8         | 229,000        | +1,876,000                 | 1.00       | 1.00      | 0.60       | 1,260,000                         |
| 9         | 308,000        | +2,218,000                 | 1.00       | 1.00      | 0.60       | 1,520,000                         |
| 10        | 653,000        | -294,000                   |            | 1.00      | 0.60       | 220,000                           |
| 11        | 206,000        | 0                          |            | 1.00      | 0.60       | 120,000                           |
| 一括価格 (合計) |                |                            |            |           |            | 5,990,000                         |

ウ 占有減価修正 : 物件8については明渡猶予は認められるが非引受賃借権のため、占有減価はないものと査定した。  
物件9については無権原占有のため、占有減価はないものと査定した。

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

## 第6 参考価格資料

|        |                                             |
|--------|---------------------------------------------|
| 地価公示価格 | 前橋 - 27                                     |
| 所在     | 前橋市青梨子町字熊野前1374番                            |
| 価格     | 27,700 円/m <sup>2</sup>                     |
| 位置     | J R 上越線群馬総社駅の南西方道路距離約3.2 k m                |
| 価格時点   | 令和6年1月1日                                    |
| 地積     | 285 m <sup>2</sup>                          |
| 供給処理施設 | 水道、下水                                       |
| 接面街路   | 東 8.0 m 市道                                  |
| 用途指定等  | 市街化調整区域、用途指定なし<br>( 建ぺい率 70 % 、 容積率 200 % ) |
| 地域の概要  | 一般住宅、市営住宅が見られる郊外の住宅地域                       |

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

# 位置図



1:25,000

- 27

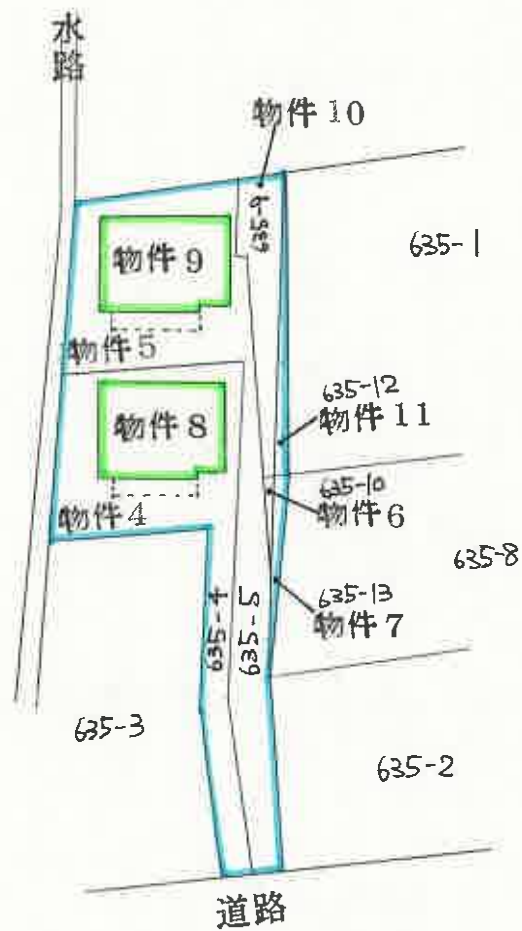
対象物件



# 土地建物位置関係図

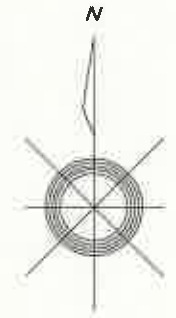


S = 1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した  
ものであり、実測図ではありません。

# 間 取 図



物件8



物件9