

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 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 6月10日から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月24日 午前 9時00分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月15日 午後 1時00分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 6月27日 午前10時00分から 令和 7年 6月27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 5月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,230,000 984,000	一括	246,000	26,693	6,106
1	10,000				
2	540,000				
3	660,000				
4	20,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市表町一丁目
 地 番 14 番 14
 地 目 宅地
 地 積 22.37 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 持分 84 分の 15
- 2 所 在 前橋市表町一丁目
 地 番 14 番 15
 地 目 宅地
 地 積 179.83 平方メートル
- 3 所 在 前橋市表町一丁目 14 番地 15
 家屋 番号 14 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 85.70 平方メートル
 2 階 17.39 平方メートル
- 4 所 在 前橋市表町一丁目
 地 番 14 番 18
 地 目 公衆用道路
 地 積 45 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

持分84分の15

物 件 明 細 書

令和 7年 3月14日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

1. 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

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

1 所 在 前橋市表町一丁目

地 番 14番14

地 目 宅地

地 積 22.37平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分84分の15

2 所 在 前橋市表町一丁目

地 番 14番15

地 目 宅地

地 積 179.83平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市表町一丁目 14番地15

家屋 番号 14番15

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 85.70平方メートル
2階 17.39平方メートル

所有者 A

4 所 在 前橋市表町一丁目

地 番 14番18



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 45平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分84分の15



令和6年(ケ)114号
令和6年10月22日受理
令和6年12月17日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 ㊞

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市表町一丁目
 地 番 14番14
 地 目 宅地
 地 積 22.37平方メートル
 共有者 A 持分84分の15
- 2 所 在 前橋市表町一丁目
 地 番 14番15
 地 目 宅地
 地 積 179.83平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 前橋市表町一丁目 14番地15
 家屋 番号 14番15
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 85.70平方メートル
 2階 17.39平方メートル
 所有者 A
- 4 所 在 前橋市表町一丁目
 地 番 14番18
 地 目 公衆用道路
 地 積 45平方メートル
 共有者 A 持分84分の15

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県前橋市表町一丁目 14番地15 (住居表示未実施)			
土地	物件2			
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路() ☐			
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	☒ 本件土地上に2個の簡易物置がある。			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居(空き家) として使用占有している ☐ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市表町1丁目 14番地15 付近	
土地	物件1、4	
現況地目	☐ 宅地() ☐ 公衆用道路() ☒ 雑種地(物件1、4)	
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が近隣住宅の敷地から公道に至る通路として使用している。 ☐ 「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	☒ 物件1及び4の土地は共有持分の売却である。 ☒ 物件1及び4の土地は、公簿上それぞれ宅地及び公衆用道路とされているが、通り抜けができない形状の通路であり広く不特定多数人の利用に供されているとはいえないため、雑種地と判断した。	
建物	物件	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を として使用している。 ☐ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 建物配置概略図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 私は本件物件2の土地及び建物の所有者です。本件建物には15年くらい前まで居住者がいました。 約4年前までは時々立ち寄って管理していましたが、現在は放置してしまっています。 2 樹木・雑草が生い茂り、玄関側からは建物に入れなくなっています。また、建物の傷みが酷く、屋根が落ちたり床が抜けたりにしてしまっています。 3 物件1と物件4の土地に持分がありますが、これらの土地から建物の敷地に至ることは困難です。隣地を通行することになりますが、他の共有者や隣地所有者との間で通行料等の授受はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

- (1) 土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- (2) 本件建物の敷地である物件2の土地は、公道に接していない。
- (3) 物件1及び物件4の土地は通路状になっているが、これらの土地だけを通行して本件建物に至ることは困難である。

物件4の土地は、本件建物の敷地である物件2の土地に接していない。

また、物件1の土地は、物件2の土地に接してはいるものの、接面には樹木が生い茂っていて事実上通行できない状況である。

2 売却対象範囲

本件土地上に2つの簡易物置が設置されている（写真①・⑩参照）。

これらは、定着性がなく建物とは認められないため、売却対象外の動産となる。

3 その他

- (1) 本件建物は経年による劣化・損傷が甚だしく、天井や床の崩落が複数個所に見られる。
- (2) 樹木・雑草が各方位の隣地へ越境して生い茂っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(調査経過用)

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10月23日(水) 14:10-14:20	前橋地方法務局 本局	■隣地登記事項要約書交付申請 ■本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和6年10月23日(水) 16:00-16:10	前橋市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和6年10月25日(金) 15:20-15:40	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和6年11月1日(金) : - :	所有者宅	■事務連絡投函
令和6年11月11日(月) 9:40-10:40	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■Aから聴取 ■写真撮影
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ことも予想されたので、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。

令和6年11月11日 評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



地番
区域見出

表町
1丁目

請 求 部 分	所 在				前橋市表町一丁目		地 番	14番4	
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号		分 類	地図(法第 1.4 条第 1 項)	
作 成 年 月 日		昭和46年8月25日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和6年9月18日
前橋地方務局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(7 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月18日 前橋地方税務局

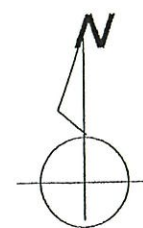
前橋地方法務局

A3をA4に縮小

需求番号: 15-2

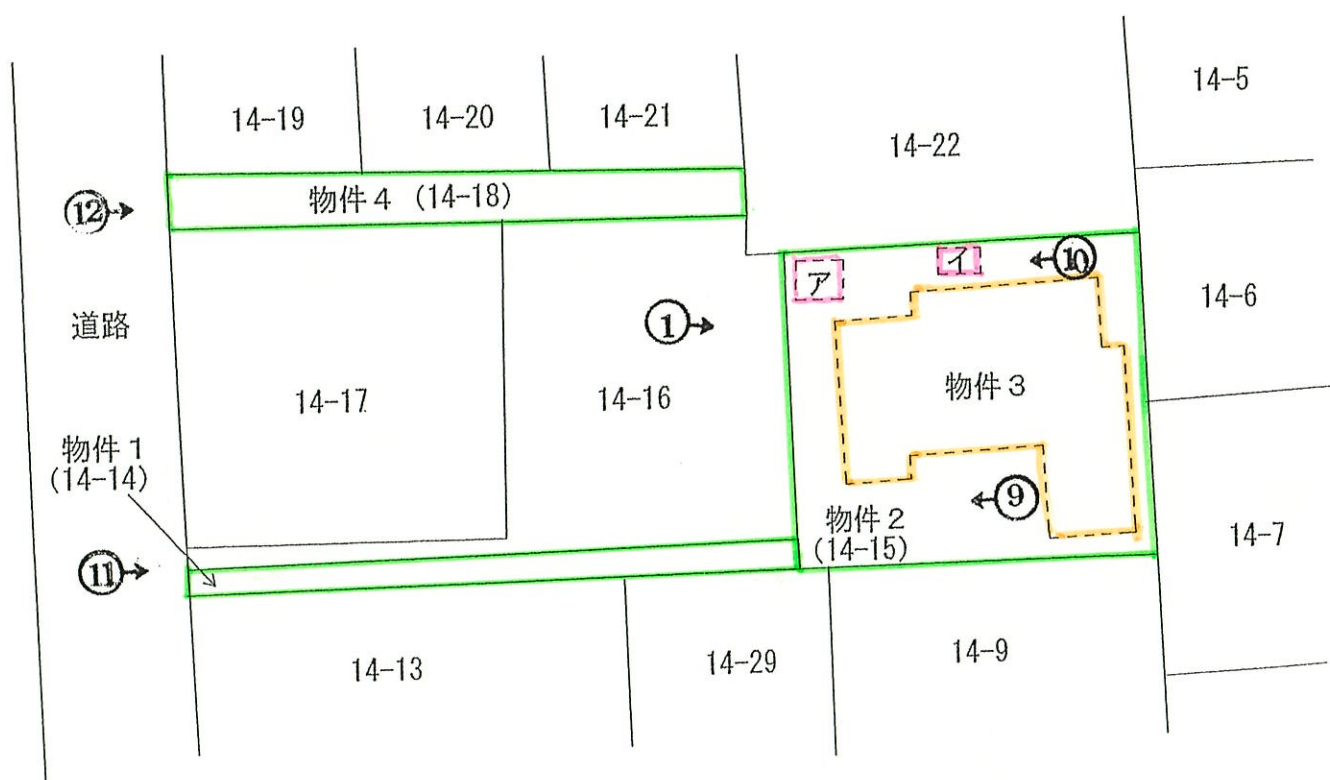
家屋番号	14~15
建物所在	前橋市表町1丁目14番地15
2070211	I 階
床面積 $10.92 \times 5.46 = 59.6232$ $3.64 \times 3.64 = 13.2496$ $2.73 \times 0.91 = 2.4889$ $0.91 \times 3.64 = 3.3124$ $2.73 \times 0.91 = 2.4889$ 合計 $= 85.7084$	
道 $13\sim14$ $13\sim15$ 物件2 $14\sim16$ $14\sim17$ $14\sim18$ $14\sim19$ $14\sim20$ $14\sim21$ $14\sim22$ 物件3 $14\sim15$ $14\sim16$ $14\sim17$	
床面積 $2.73 \times 6.37 = 17.3901$	
縮尺	1/200
縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



1/300

土地建物位置関係図

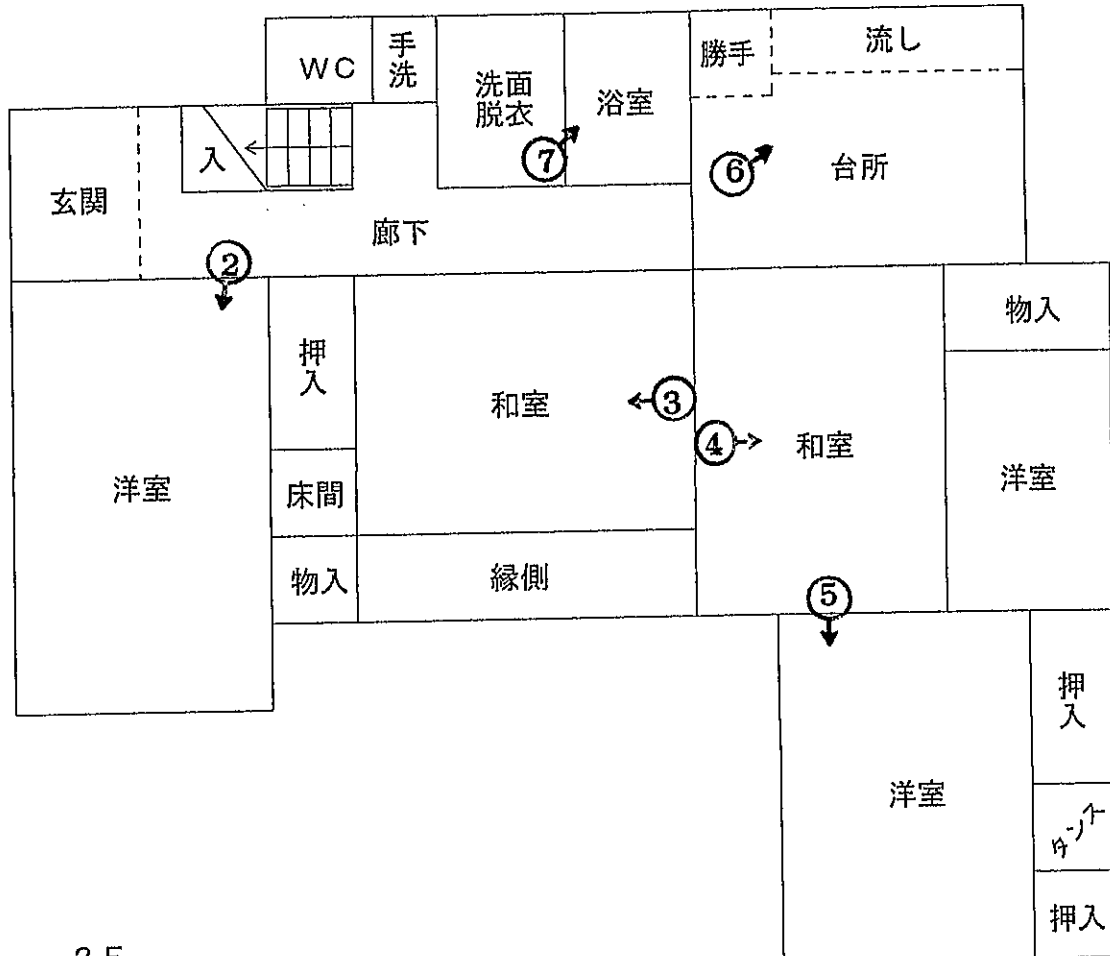


ア スチール製物置 (約3㎡)
イ スチール製物置 (約2㎡)

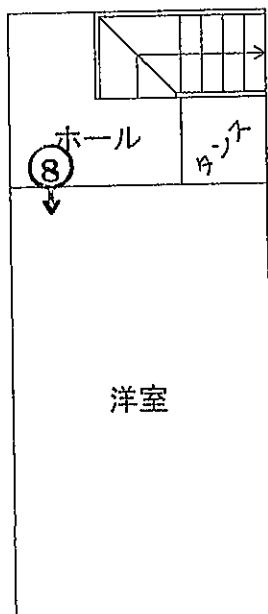
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

1 F



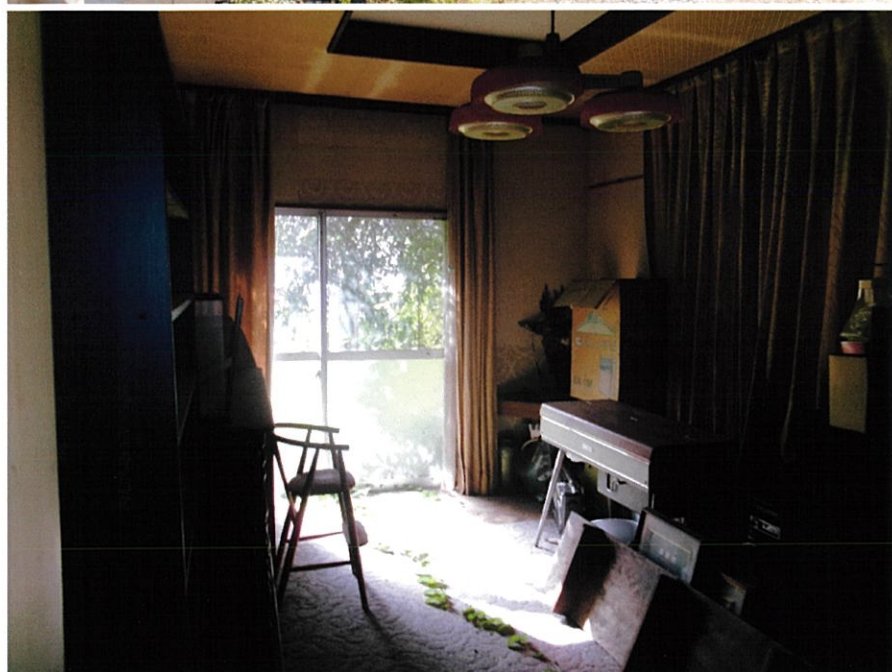
2 F



←○写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 6 年（ケ）第 114 号
令和 6 年 11 月 11 日 現地調査
令和 6 年 12 月 19 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,230,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金540,000円
物件3（建物）	金660,000円
物件4（土地）	金20,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当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2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は、内覧制度によるほか物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、調査以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	前橋市表町一丁目 1 4 番 1 4 宅地 22.37 平方メートル 8 4 分の 1 5	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市表町一丁目 1 4 番 1 5 宅地 179.83 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市表町一丁目 1 4 番地 1 5 1 4 番 1 5 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 85.70 平方メートル 2 階 17.39 平方メートル	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共有持分	前橋市表町一丁目 1 4 番 1 8 公衆用道路 45 平方メートル 8 4 分の 1 5	雑種地
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	J R 両毛線「前橋」駅 北西方 約600m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は前橋市立桃井小学校の北方約150m（直線距離）付近に位置し、戸建住宅を中心とする区画整然とした市内中心部近郊の住宅地域である。駅への接近性や、幹線道路への接続性も良く、利便性の良い地域と思料する。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 都市機能誘導区域（本庁地区）
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	179.83㎡ 南北 約12m 東西 約15m ほぼ正方形 実質無道路地※特記事項参照 地勢は概ね平坦
接面道路	画地の南西端で1m程度の未舗装私道（物件1）にほぼ等高に接面し、西側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接続している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2は物件3の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地となっている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 あり※特記事項参照 下水道 あり※特記事項参照 （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	本件土地は物件1の土地を介して市道に出入りができるが、物件1の土地は幅員（間口）が1m程度しかなく、現状のままでは物件2の土地には建物の新築はできないものと思料する。 都市ガスの配管は前面道路にあるが、本件土地への引き込みはなされていない。 公共下水道は整備されている区域であるが、接続の有無は不明である（前橋市下水道整備課で調査を行ったが未回答であった）。 庭木や雑草が繁茂し、一部隣地への越境も見られる。 本件土地には、売却対象外の下記の工作物あり。 ア．スチール製物置（約3㎡）、イ．スチール製物置（約2㎡） 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和49年頃の本件土地周辺は既に住宅地域が形成されていた模様であり、周辺において工場等の存在は認められない。 マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
------	---

物件1（私道部分）

画地条件 （規模、形状等）	地 積 22.37㎡ 幅 員 ・ 延 長 幅員 約1m 延長 約25m そ の 他 地勢はほぼ平坦
接面道路	西側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接続している。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1の土地は、土地共有者らが自身のための通路として使用し、占有している。
特記事項	公図（いわゆる14条地図）では、全体として幅員が1m程度認められるが、現地では東側付近の幅員は0.8m程度となっている。

物件4（私道部分）

画地条件 （規模、形状等）	地 積 45㎡ 幅 員 ・ 延 長 幅員 約2m 延長 約23m そ の 他 地勢はほぼ平坦
接面道路	西側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に接続している。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件4の土地は、土地共有者らが自身のための通路として使用し、占有している。
特記事項	本件土地に関しては、物件1乃至3とは離れて存在しており、物件1乃至3の不動産利用には影響を与えないものである。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和34年頃新築（公課証明書記載） 昭和51年5月24日増築（登記記載）	
	経 過 年 数	約66年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約25年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数満了	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦、カラー鉄板	
	外 壁	波板鉄板、リシン吹き付け等	
	内 壁	ビニールクロス貼り、繊維壁等	
	天 井	ビニールクロス貼り、杉板目合板等	
	床	寄木フローリング、畳等	
	設 備 そ の 他	特筆すべきものなし 特になし	
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	85.70 m ²	17.39 m ²	103.09 m ²
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等下位		
保守管理の状態	相当劣る		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を住居（空き家）として使用占有している。		
特記事項	建築確認（増築） S50.8.12 第1864号 完了検査 なし 天井、床の抜け落ちが見られるほか、畳の腐食が見られる。数年間利用していなかったとのことであり、全体感として老朽化が顕著である。取り壊しが相当と考える。 玄関前付近は庭木や雑草が繁茂し、出入りが困難な状態である。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2、4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	73,600	0.05	22.37	1.00	15 / 84	≒ 10,000
2	73,600	0.30	179.83	0.50	1 / 1	≒ 1,990,000
4	73,600	0.05	45	1.00	15 / 84	≒ 30,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	前橋 - 10
-----	---------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 90,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8/100 & \times & 100/103 & \times & 100/120 & \div & 73,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+20%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : 物件1 ▲ 95% 共有私道
物件2 ▲ 70% 実質無道路地
物件4 ▲ 95% 共有私道

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 物件2につき、建付減価率を-50%と判定した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	主	—	103.09 ㎡	—	10,000

建物価格については、専ら観察減価法を適用し、上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	10,000	0.00	—	= 0
2	1,990,000	0.55	法定地上権	≒ 1,090,000
4	30,000	0.00	—	= 0

イ 土地利用権等割合 : 物件2について土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。物件1及び4については土地利用権等はなしと判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	10,000	±0	—	1.0	0.6	—	≒ 10,000
2	1,990,000	-1,090,000	—	1.0	0.6	—	= 540,000
3	10,000	+1,090,000	1.0	1.0	0.6	1.0	= 660,000
4	30,000	±0	—	1.0	0.6	—	≒ 20,000
一括価格(合計)							1,230,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 無道路地であるが、総額の観点から市場性修正は不要と判断した。

オ 競売市場修正率 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

公示価格 【 前橋 - 10 】

所 在 : 前橋市大手町1丁目113番「大手町1-10-11」
価 格 : 90,300 円/㎡
位 置 : JR両毛線「前橋」駅の北西方約1,700m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 201 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・1住居（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く官庁街に近い住宅地域

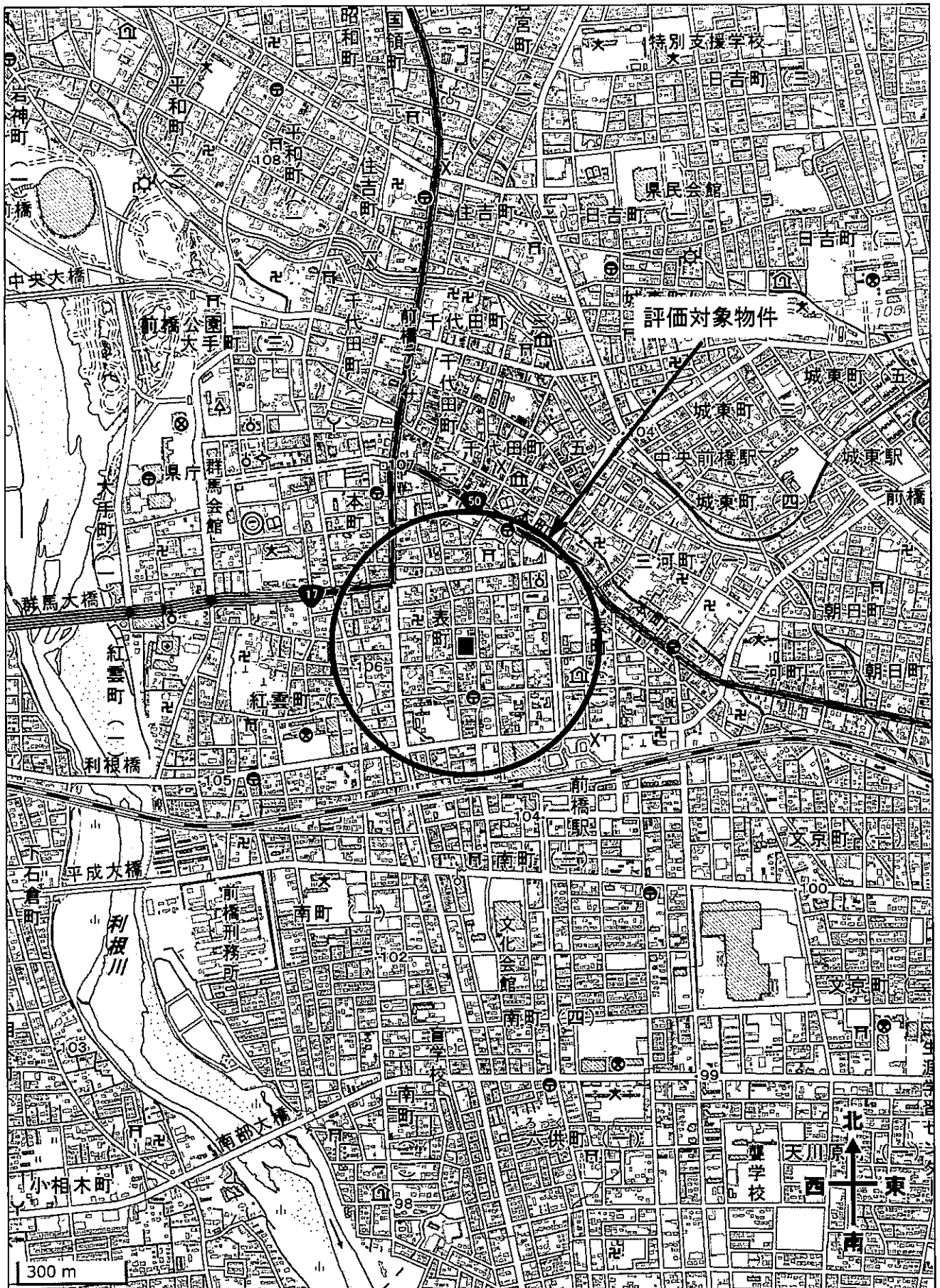
第7 附属資料の表示

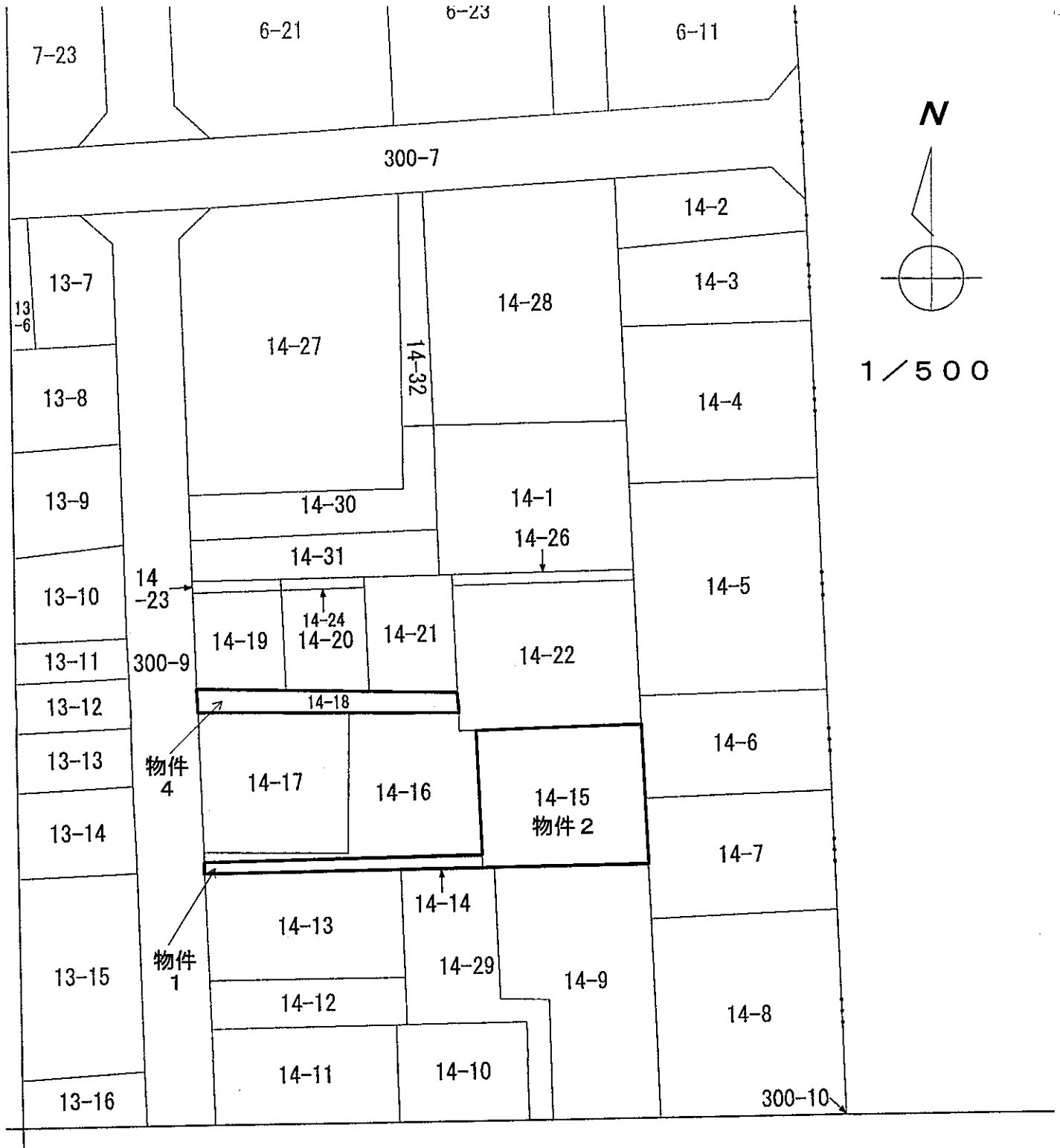
位置図

公図写

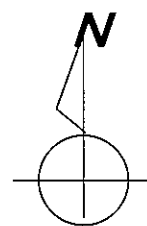
土地建物位置関係図

建物間取図



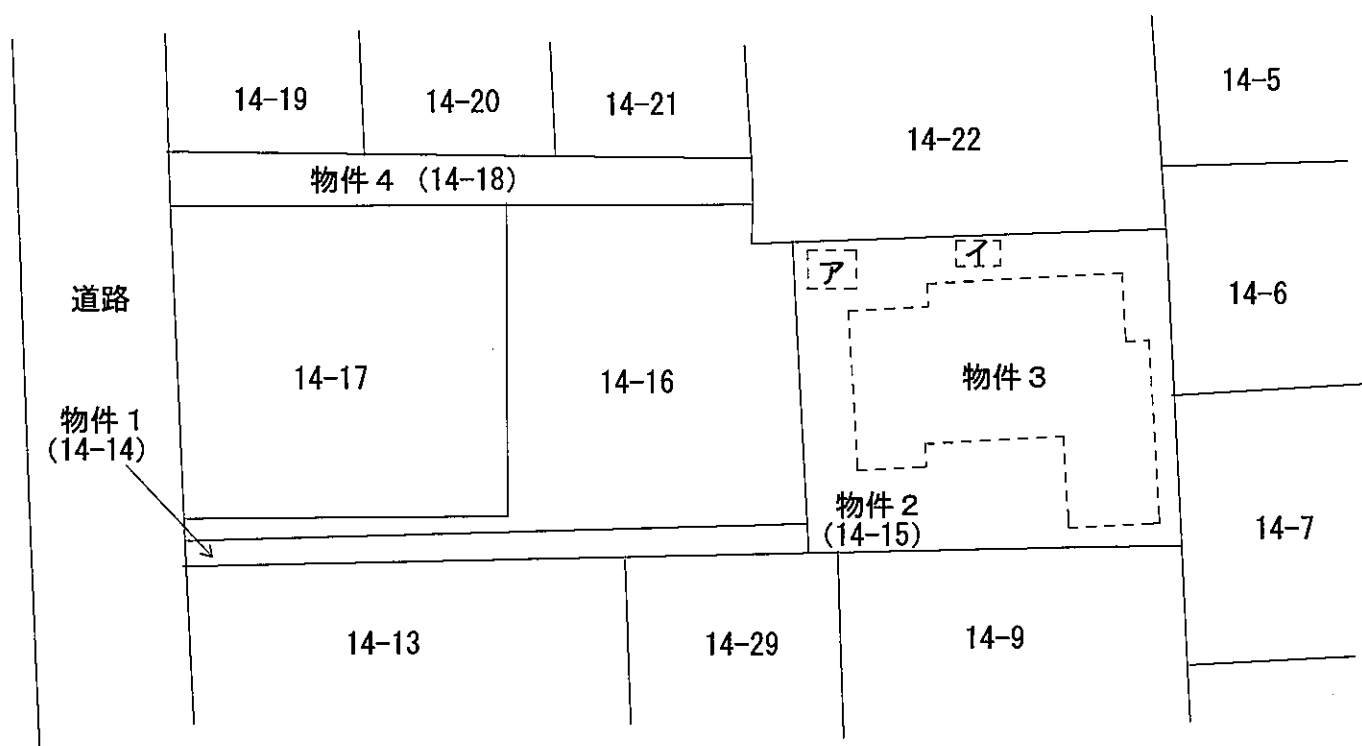


請求部	所在	前橋市表町一丁目				地番	14番4
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和46年8月25日			備付年月日 (原図)			補記事項



土地建物位置関係図

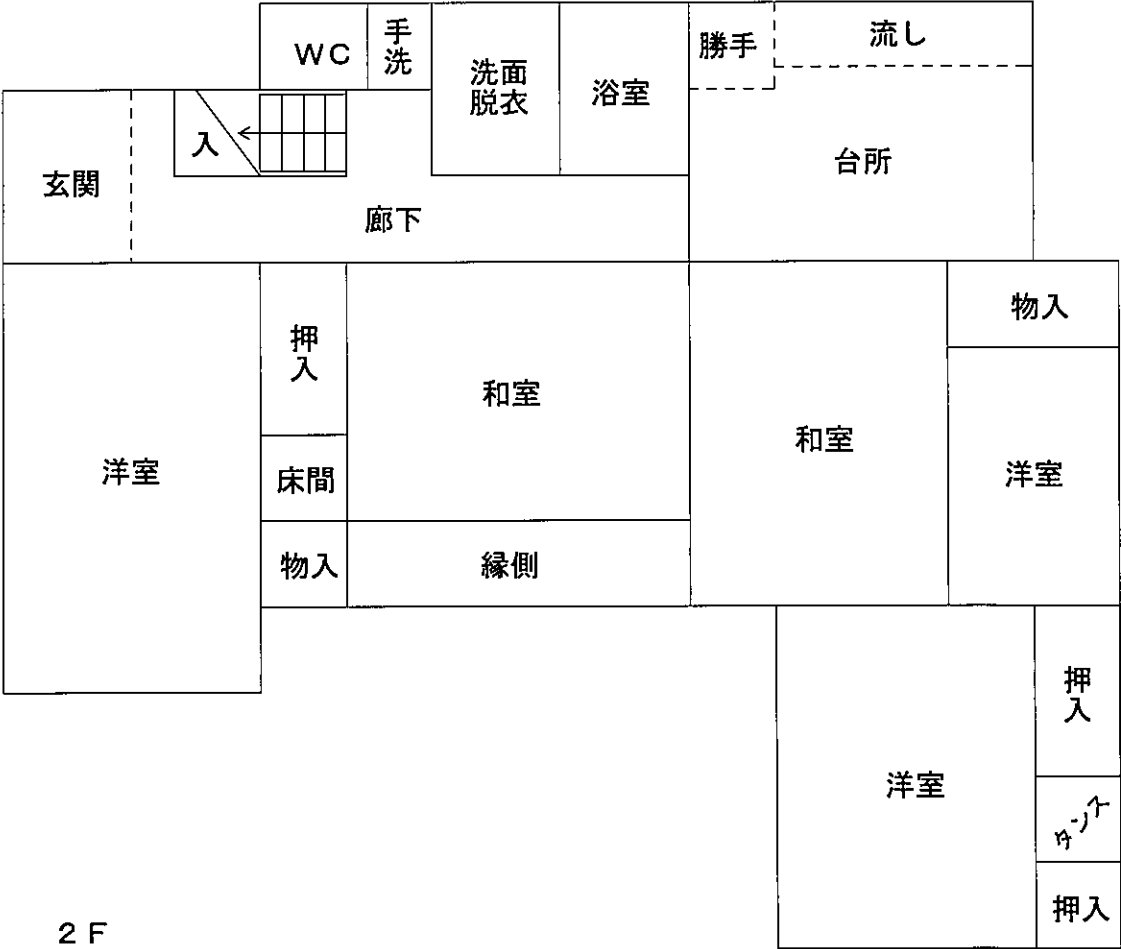
1/300



ア スチール製物置（約3㎡）
イ スチール製物置（約2㎡）

建物間取図

1 F



2 F

