

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）
1～3	10,580,000 8,464,000	一括	2,116,000	146,460	0
1	4,720,000				
2	5,690,000				
3	170,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市西片貝町二丁目
 地 番 73番
 地 目 宅地
 地 積 237.54平方メートル

- 2 所 在 前橋市西片貝町二丁目 73番地
 家屋 番号 73番の1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造かわらぶき3階建
 床 面 積 1階 57.79平方メートル
 2階 51.42平方メートル
 3階 10.90平方メートル

- 3 所 在 前橋市西片貝町二丁目 73番地
 家屋 番号 73番の2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 9.93平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号3】

本件所有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 前橋市西片貝町二丁目

地 番 73番

地 目 宅地

地 積 237.54平方メートル

所有者 A

2 所 在 、 前橋市西片貝町二丁目 73番地

家屋 番号 73番の1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき3階建

床 面 積	1階	57.79平方メートル
	2階	51.42平方メートル
	3階	10.90平方メートル

所有者 B

3 所 在 前橋市西片貝町二丁目 73番地

家屋 番号 73番の2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9.93平方メートル

所有者 A



令和 6 年(ケ)第 131 号
令和 6 年12月16日受理
令和 7 年 1 月31日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 前橋市西片貝町二丁目
 地 番 73 番
 地 目 宅地
 地 積 237.54 平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市西片貝町二丁目 73 番地
 家屋 番号 73 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 57.79 平方メートル
 2 階 51.42 平方メートル
 3 階 10.90 平方メートル

所有者 B

3 所 在 前橋市西片貝町二丁目 73 番地
 家屋 番号 73 番の 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 9.93 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市西片貝町二丁目73番地（住居表示未実施）	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 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	☒ 本土地上に物件2の外に物件3が存在する。	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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 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 上記の者が空き家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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 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
 （2枚目）

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件 1 関係)			
占有範囲		■物件2の敷地部分 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者相続財産清算人弁護士))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年8月2日(登記記録上)	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市西片貝町二丁目73番地（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 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	☒ 本土地上に物件3の外に物件2が存在する。		
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 { 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 上記の者が物置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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 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
（4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
■ C (物件2所有者清算人弁護士)	(令和7年1月8日に電話で聴取した。) 1 物件2は、私が空き家として管理しています。 2 物件1の地代は、私が清算人になってからAに払ったことはありません。物件2の元々の所有者は物件1の所有者Aの子です。 3 Aは現在老人介護施設に入所しており、連絡が付きません。

執行官の意見

- 1 物件 1 上に物件 2 及び 3 以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件 1 上に物件 2 の下記附属工作物が存在する。
 - イ：ウッドデッキ（約 5 平方メートル）
 - ロ：スクリーン

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12月20日 (金) 14:10-14:20	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和6年12月20日 (金) 14:30-14:40	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和6年12月20日 (金) 15:10-15:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年1月8日 (水) 16:40-16:50	■前橋地方裁判所 高崎支部	■Cから電話で事情聴取
令和7年1月9日 (木) 13:40-14:00	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■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、 に鍵を借りて解錠し、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7年1月9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
(7枚目)



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市西片貝町二丁目				地番	73番			
出縮力尺	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)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局管轄)

令和6年10月1日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06817

登記官

(8 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成28年9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。
(前橋地方法務局管轄)
令和6年10月1日 東京法務局台東出張所

(9 枚目)

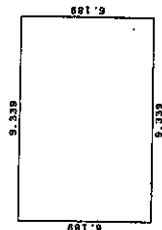
A3をA4に縮小コピー

建物図面

各階平面図

家屋番号	73-1
建物の所在	前橋市西片貝町二丁目73番地

1階

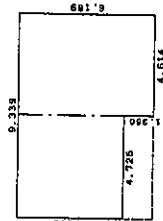


求積表

$$9.339 \times 6.189 = 57.799071$$

床面積 57.79 m²

2階

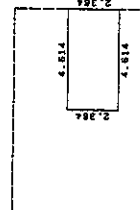


求積表

$$\begin{aligned} 4.725 \times 4.614 &= 22.864275 \\ 4.614 \times 6.189 &= 28.555046 \\ \hline \text{合計} &51.420321 \end{aligned}$$

床面積 51.42 m²

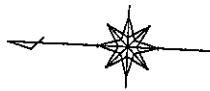
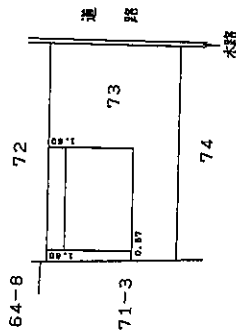
3階



求積表

$$4.614 \times 2.364 = 10.907496$$

床面積 10.90 m²



作成者

土地家屋調査士

作成年月日

平成28年8月23日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成28年9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。

(前橋地方司法書局管轄)

令和6年10月1日

東京司法書局 東京出張所

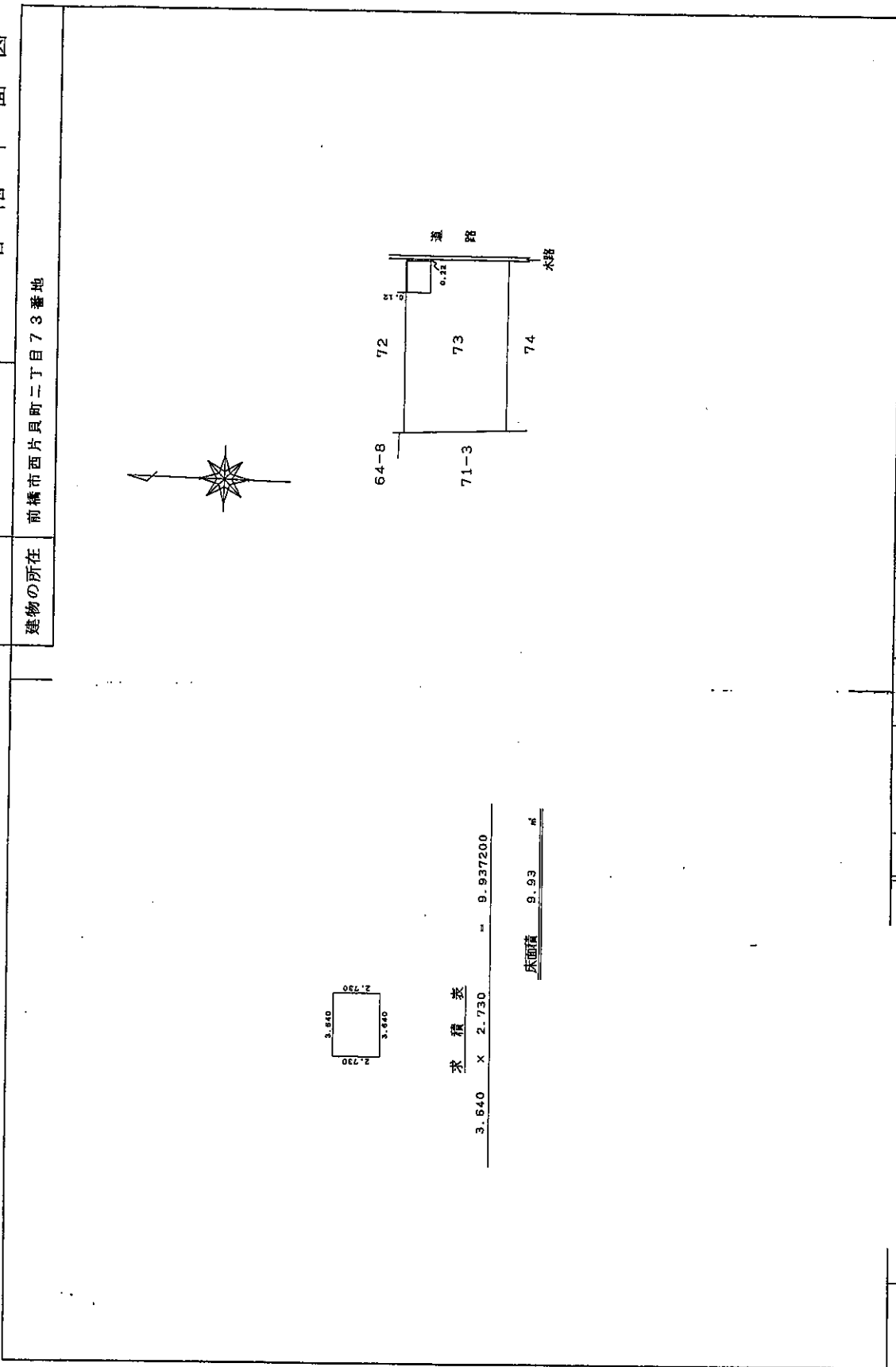
登記官

(10 枚目)

建物図面

家屋番号	73-2
建物の所在	前橋市西片貝町二丁目73番地

各階平面図



作成者	土地家屋調査士
作成年月日	平成28年8月23日

縮尺	1/250
----	-------

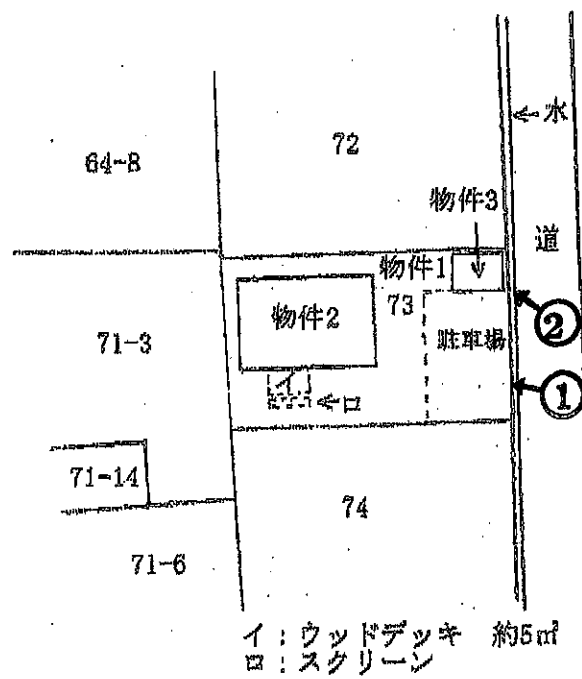
申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

A3をA4に縮小コピー

←○ 写真撮影位置・方向

配置概略図



1
500



1



2



3



4



5



6



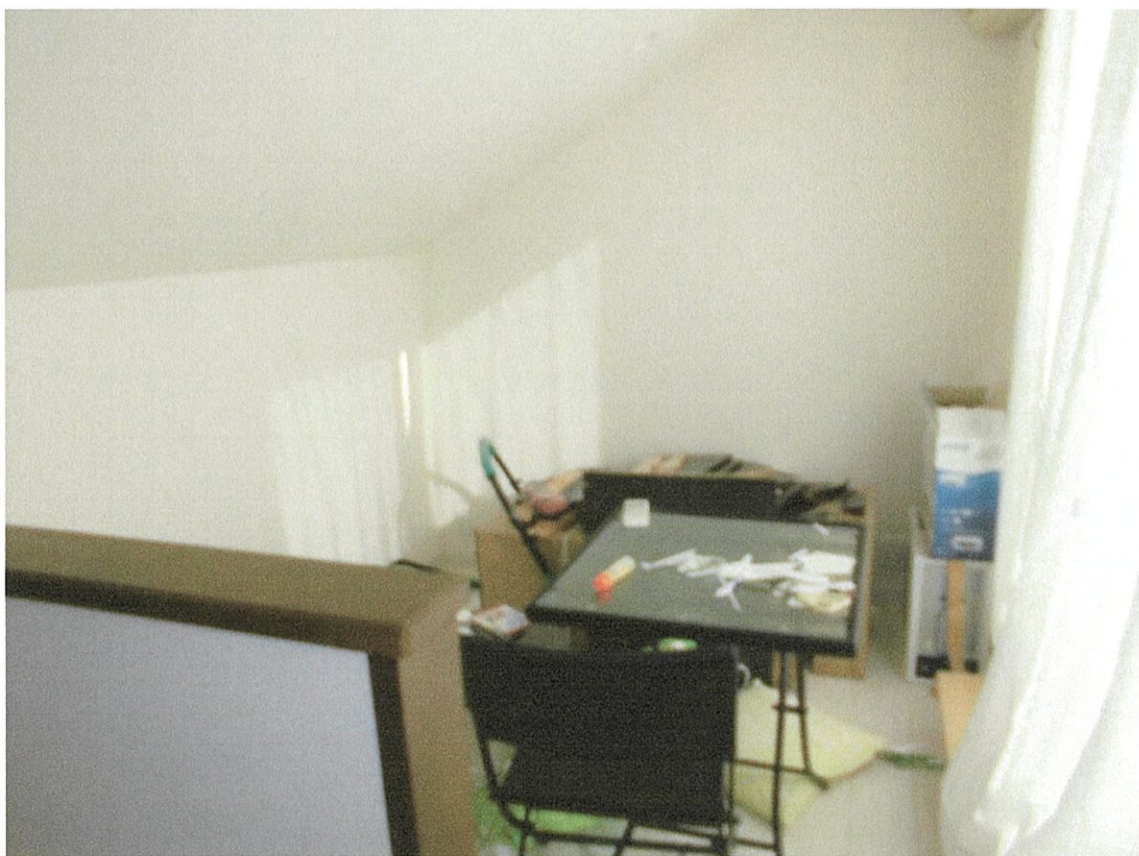
7



8



9



10

令和6年(ケ)第7-3号
令和7年1月9日 第131号
令和7年1月31日 現地調査
鑑評第7-3号
令和6年(ケ)第131号
令和7年1月9日 現地調査
令和7年1月31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		1 0 , 5 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	4 , 7 2 0 , 0 0 0 円
物件 2	(建物)	金	5 , 6 9 0 , 0 0 0 円
物件 3	(建物)	金	1 7 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2、3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	前橋市西片貝町二丁目 73番 宅地 237.54m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市西片貝町二丁目73番地 73番の1 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき3階建 1階 57.79m ² 2階 51.42m ² 3階 10.90m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市西片貝町二丁目73番地 73番の2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 9.93m 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）

位置・交通	上毛電気鉄道上毛線 「片貝」 駅の 南西方・道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小中規模の一般住宅が建ち並ぶ市街地調整区域内の住宅地域。	
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	市街化調整区域 — 70% 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)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	237.54㎡ 間口約 12.0m 、奥行約 20.0m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	東側幅員約5.0m (認定幅員4.8～5.0m) 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	・その他の者が本土地上に物件2を所有し、占有している。 ・本土地上に物件2の外に物件3が存在する。 ・土地所有者が本土地上に物件3を所有し、占有している。 ・本土地上に物件3の外に物件2が存在する。 ・物件1の約223.54㎡ (p 7 参照) はBが使用借権に基づき物件2の敷地として占有している。占有開始時期は、平成28年8月2日頃 (登記記録上) である。契約等の当事者がそれぞれ貸主が所有者、借主が占有者である。 ・物件1上に物件2の下記附属工作物が存在する。 イ：ウッドデッキ (約5㎡) ロ：スクリーン	

※次項へ続く

供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	有
	(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1上に物件2及び3以外に登記された建物は存在しない。 ・ 開発許可の履歴は無い。前橋市はS46.3.31に線引されており、物件1はS42年には宅地であった為、線引前宅地に該当する。第二種低層住居専用地域で建築可能な建物用途であれば、許可される可能性が高い。（前橋市役所建築指導課） ・ 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。物件1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、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課） ・ 洪水浸水想定区域（想定最大）（国土地理院洪水ハザードマップ確認）において想定浸水一部0.5m未満の区域に該当する。 ・ 72番は個人所有の畑。71番3、74番は個人所有の宅地。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 平成28年8月2日 新築 経 過 年 数： 約 8 年 経済的残存耐用年数： 約 16 年	
仕 様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： かわらぶき 外壁： サイディング等 内壁： クロス等 天井： クロス等 床： フローリング、CF、畳等 設備： 水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1階	57.79㎡
	2階	51.42㎡
	3階	10.90㎡
	計	120.11㎡
現 況 用 途 等	階 層： 3階建 現 況 用 途： 居宅 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。	
特 記 事 項	特に無	

(物件 3)

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年月日不詳 新築 経 過 年 数： 約 38 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：板貼り等 天井：板貼り等 床：板貼り等 設備：電気設備等 その他：－
床面積(現況)	9.93㎡
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：物置 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。
特 記 事 項	特に無

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件 1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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
1	41,000	1.02	223.54	0.90	8,414,000
1	41,000	1.02	14.00	0.90	527,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (前橋-33)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,200 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 98 \div 41,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価公示価格等の価格時点(令和6年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 南西 2%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 方位 東 2%

ウ 地 積 : 登記数量による。物件3の敷地を建築面積 $9.93\text{㎡} \div$ 建蔽率70% $\div 14\text{㎡}$ 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。

② 建物価格（物件 2， 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
2	150,000	120.11	0.48	8,648,000
3	90,000	9.93	0.05	45,000

ウ 現価率

物件 2

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 8 年，経済的残存耐用年数 16 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.48$$

物件 3

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%と査定した。

※附属工作物イ（ウッドデッキ：約5㎡）、附属工作物ロ（スクリーン）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、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
1	8,414,000	使用借権	0.10	841,400
1	527,000	法定地上権	0.45	237,150

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権、法定地上権と判断し、その割合を10%、45%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
1	8,941,000	- 1,078,550	-	1.00	0.60	-	4,720,000
2	8,648,000	+ 841,400	-	1.00	0.60	-	5,690,000
3	45,000	+ 237,150	-	1.00	0.60	-	170,000
一括価格(合計)							10,580,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

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 地価公示価格（前橋-33）

所 在： 前橋市西片貝町3丁目48番3

価 格： 41,200 円／ m^2

位 置： J R 両毛線 「前橋」駅の 東方・道路距離 約2.6 k m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 152 m^2

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南西側10.5m市道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 （建ぺい率 70% 容積率 200%）

地 域 の 概 要： 中小規模住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

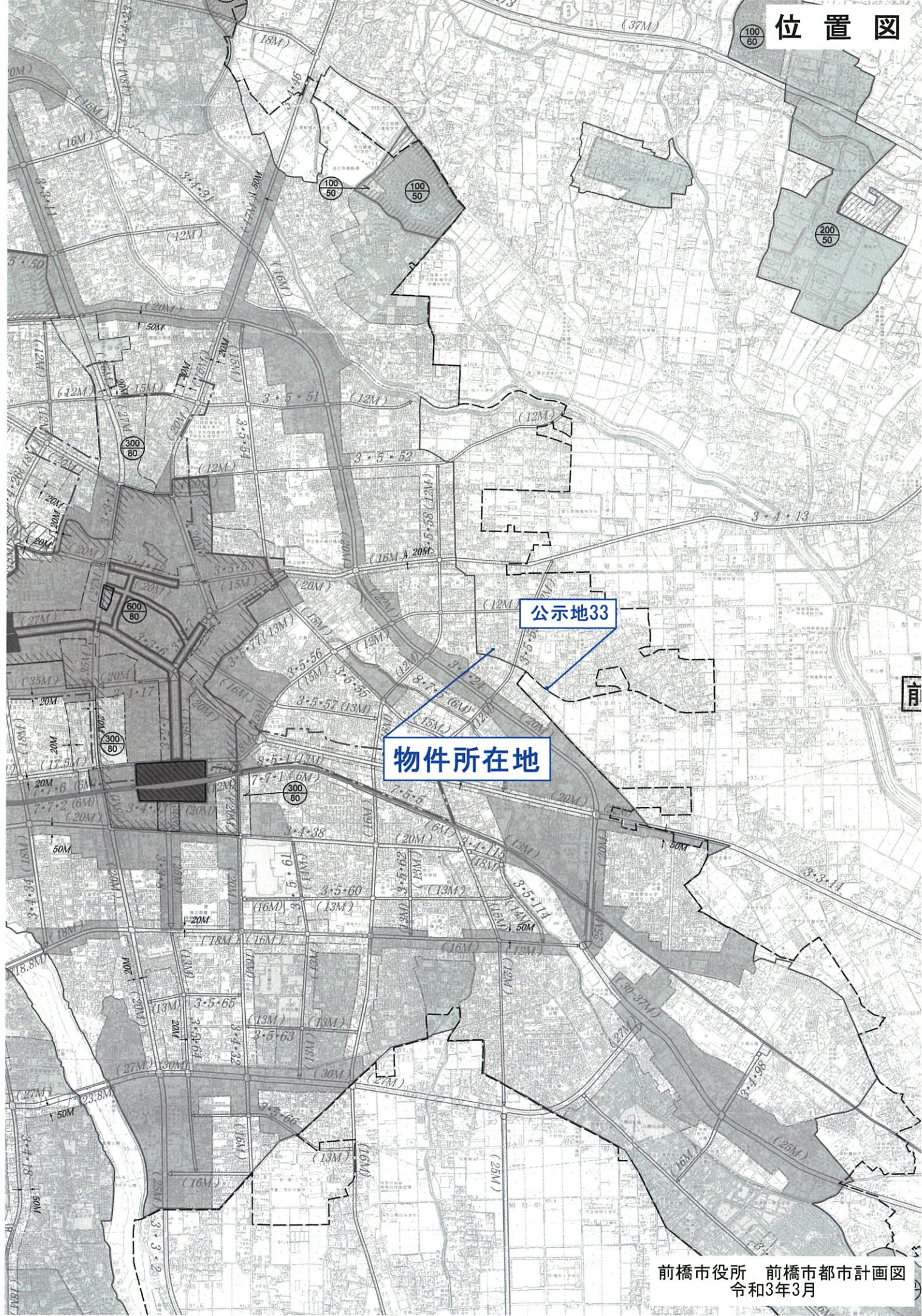
第7 附属資料

1 位置図

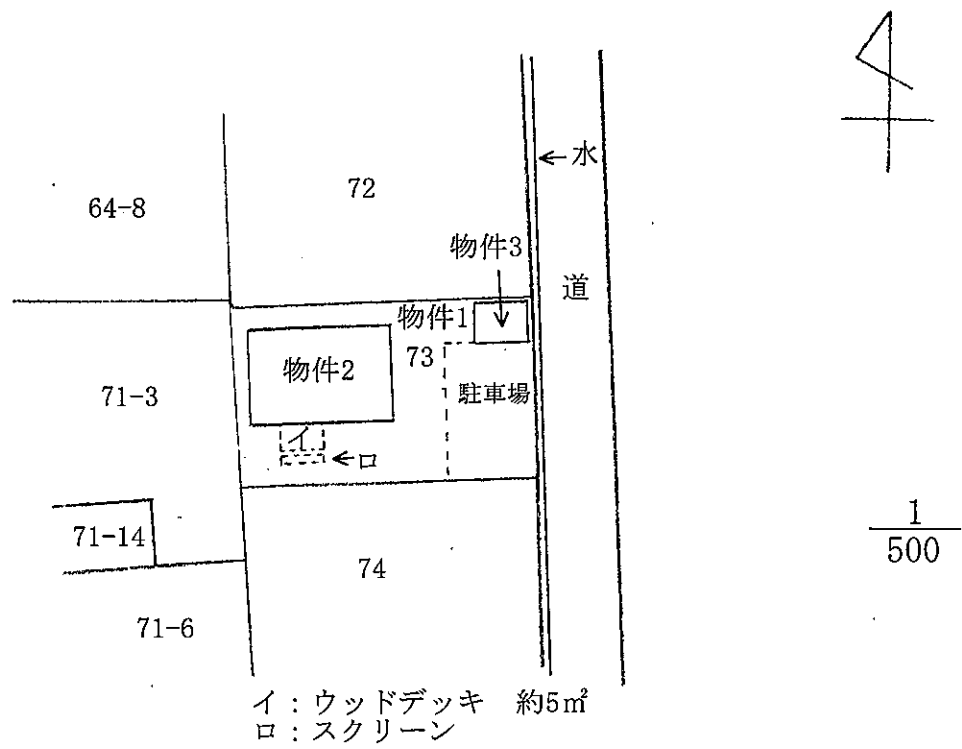
2 建物配置概略図・建物間取概略図

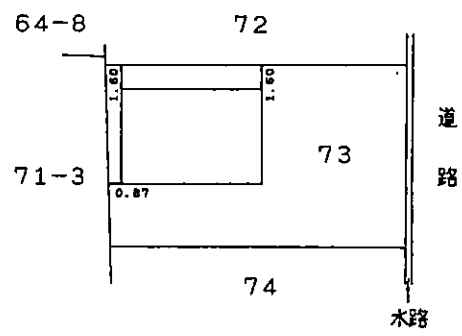
3 建物図面・各階平面図

位置図

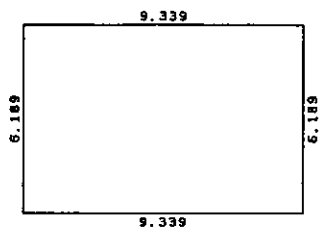


配置概略図





1階

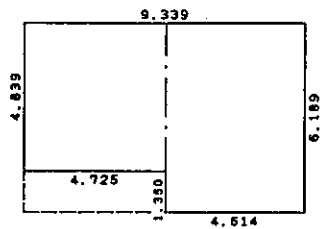


求 積 表

$$9.339 \times 6.189 = 57.799071$$

床面積 57.79 m²

2階



求 積 表

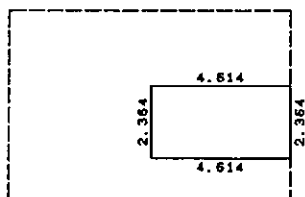
$$4.725 \times 4.839 = 22.854275$$

$$4.614 \times 6.189 = 28.556046$$

合計 51.420321

床面積 51.42 m²

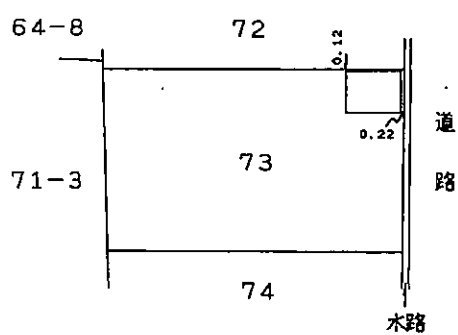
3階

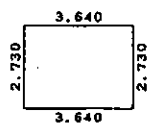


求 積 表

$$4.614 \times 2.364 = 10.907496$$

床面積 10.90 m²





求 積 表

3.640 x 2.730 = 9.937200

床面積 9.93 m²