

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 1 0 日から 令和 7 年 6 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 2 4 日 午前 9 時 0 0 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 1 5 日 午後 1 時 0 0 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 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 1 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, 2	10,250,000 8,200,000	一括	2,050,000	90,777	0
1	1,670,000				
2	8,580,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市上泉町 |
| | 地 番 | 3 1 4 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7. 0 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 前橋市上泉町 3 1 4 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 7 7 平方メートル
2 階 6 1. 2 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 27 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

別紙間取図斜線部分

A 及び 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。

別紙間取図斜線部分以外の部分

本件所有者 B 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）。



-

物 件 目 録

1 所 在 前橋市上泉町

地 番 3 1 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 7 . 0 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市上泉町 3 1 4 9 番地 1

家屋 番号 3 1 4 9 番 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

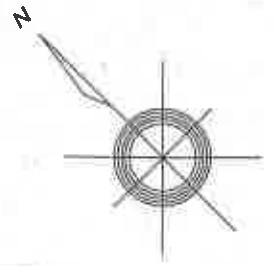
床 面 積 1 階 8 7 . 7 7 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル

所有者 B

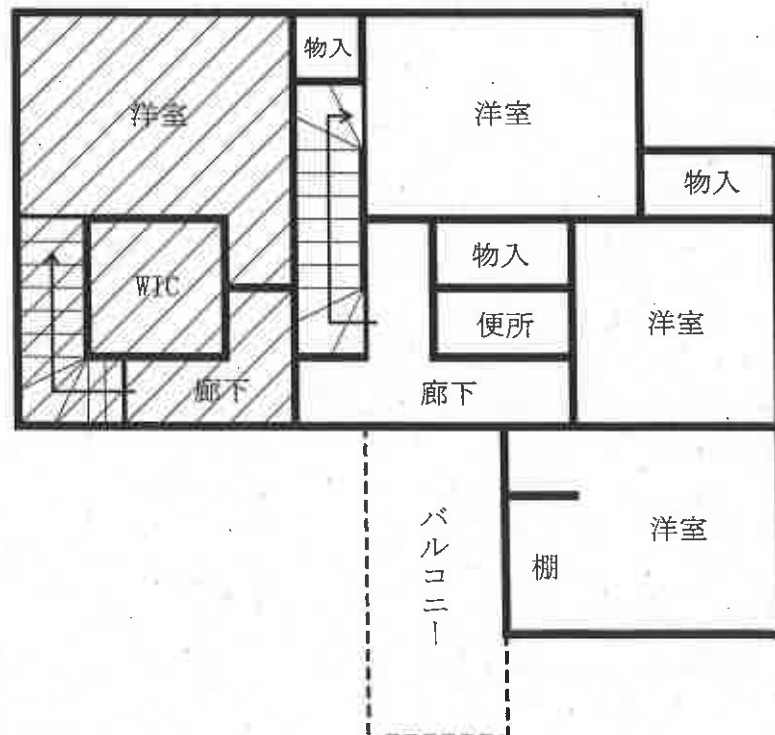


(別紙)

間 取 図



1 階



2 階

令和6年(ケ)第153号
令和7年1月24日受理
令和7年2月25日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 前橋市上泉町

地 番 3149番1

地 目 宅地

地 積 177.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市上泉町 3149番地1

家屋 番号 3149番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積	1階	87.77平方メートル
	2階	61.27平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市上泉町3149番地1（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 ☐ 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	☒ 北側隣地（地番3148番）上の建物の一部は境界から50cm未満である（写真⑭参照。民法234条1項参照。）		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 その他の者が本建物の南西側部分を住居として、その余の部分を建物所有者が住居として、それぞれ使用占有してしている ☒ 「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	☒ 本件建物の附属設備として、太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯機がある。 ☒ 本件建物は二世帯住宅仕様となっており、2階廊下部分にあるドアから双方を行き来できるようになっている。		
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 ☒ 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）

(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		■全部 ☐	
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(■D(占有者の母))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		令和3年5月ころ	
最初の	契約日	令和3年5月ころ	
契約等	期間	令和3年5月ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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 金 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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 間取図斜線部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A (建物所有者の父)、C (建物所有者の姉)	
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))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		令和3年5月29日	
最初の	契約日	令和3年5月ころ	
契約等	期間	令和3年5月ころから ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者ら ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金4万円(毎月末日又は月初限り翌月分または当月分支払) ☐ 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		☒ 本件賃料の支払方法は手渡しである。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
■上記賃借権は最先の抵当権(令和3年5月24日設定)に後れる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 (建物占有者)	1 私は本件建物所有者Bの姉になります。 2 本件建物の一部に住んでいるのは私と両親の3人になります。両親と私とは住民票上は別なので、別世帯となります。 3 本件建物の一部を借りているのは私と父Aとなります。 4 私たちの方は電気とガスを利用しています。ソーラーは利用していますが、ヒートポンプ給湯機は利用していません。 水道は共通で料金は父が支払っています。電気は弟が払っています。 5 弟がローンを滞納しているのは全く知りませんでした。
■ D (建物所有者の母)	1 本件土地は夫のA所有ですが、息子から地代はもらっていません。 2 ポストは息子の方にしかなくて、私たち宛の郵便は息子からもらうわけですが、裁判所からの郵便は見えていません。 3 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 4 近隣から異臭騒音はありません。
■ E (建物所有者の息子)	1 両親は仕事で不在です。今日家にいるのは、高校入試で学校が休みだからです。本件建物に住んでいるのは私と妹と両親の4人です。他に猫1匹を飼っています。 祖父の方のところには、祖父母と伯母が住んでいます。 2 本件建物はオール電化です。 3 本件建物に不具合はありません。

以 上

(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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

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 売却対象範囲

(1) 太陽光発電設備

本件建物の屋根にソーラーパネルを確認することができた(写真⑫参照)。

太陽光発電設備は建物には附合しないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(2) ヒートポンプ給湯機

本件建物の東側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた(土地建物位置関係図上のア、写真⑬)。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年1月27日(月) 13:32 - 13:33	前橋市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (1月29日受領) ☒ 航空写真地籍図交付申請 (1月29日受領) ☐
令和7年1月27日(月) 13:48 - 13:52	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和7年1月30日(木) 11:00 - 11:12	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和7年2月20日(木) 13:55 - 14:58	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ C、D及びEから聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年2月20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)

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12月10日 前橋地方方法務局

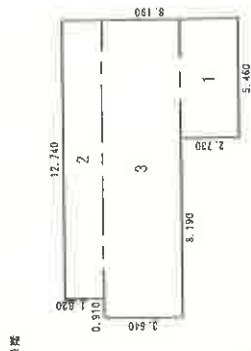
登記号

A3をA4に縮小コピー

建物図面図

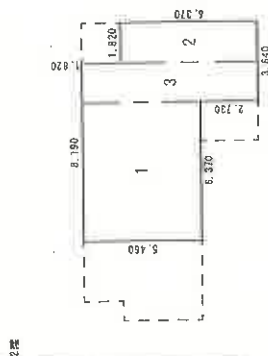
家屋番号	3149番1
建物の所在	前橋市上泉町3149番地1

各階平面図



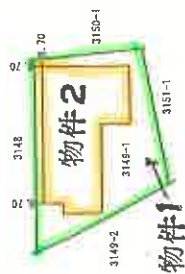
求積表

1	5.460 X 2.730 =	14.905800
2	12.740 X 1.820 =	23.186800
3	13.650 X 3.640 =	49.686000
合計		87.778600
床面積		87.77m ²



求積表

1	6.370 X 5.460 =	34.780200
2	1.820 X 6.370 =	11.593400
3	1.820 X 8.190 =	14.905800
合計		61.279400
床面積		61.27m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者
土地家屋調査士

令和3年5月12日

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



S=1:500

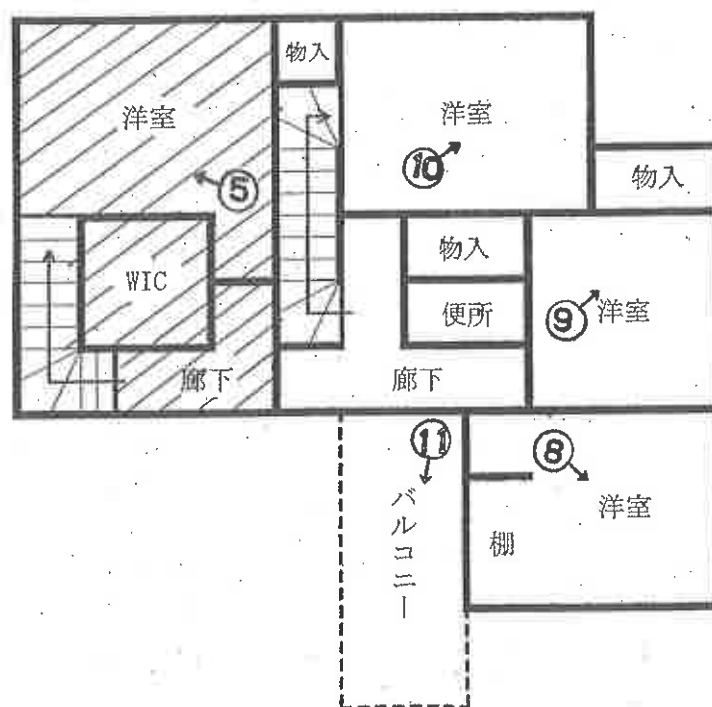
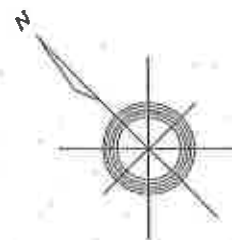


←○ 写真撮影位置・方向

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。

(10枚目)

間取図



←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



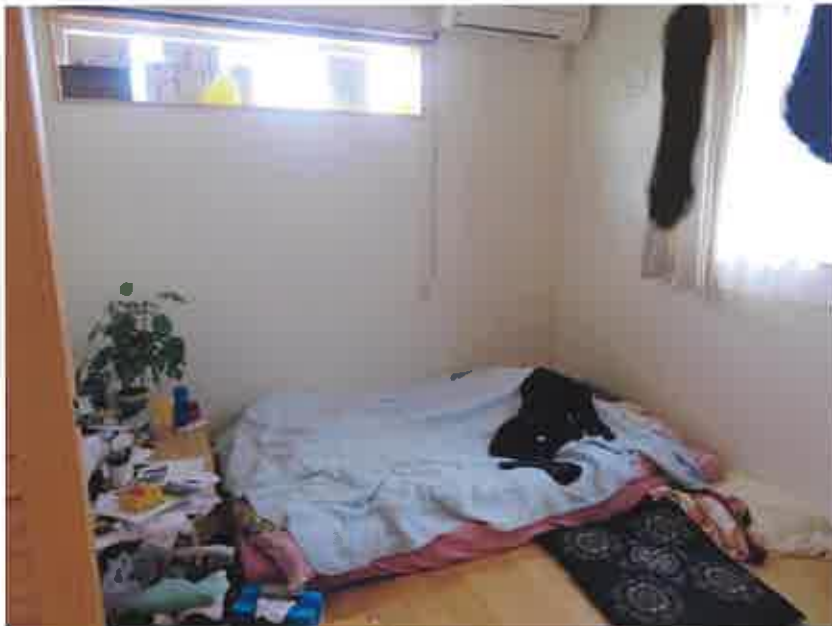
② 1階LDK



③ 1階洋室



④ 1 階浴室



⑤ 2 階洋室



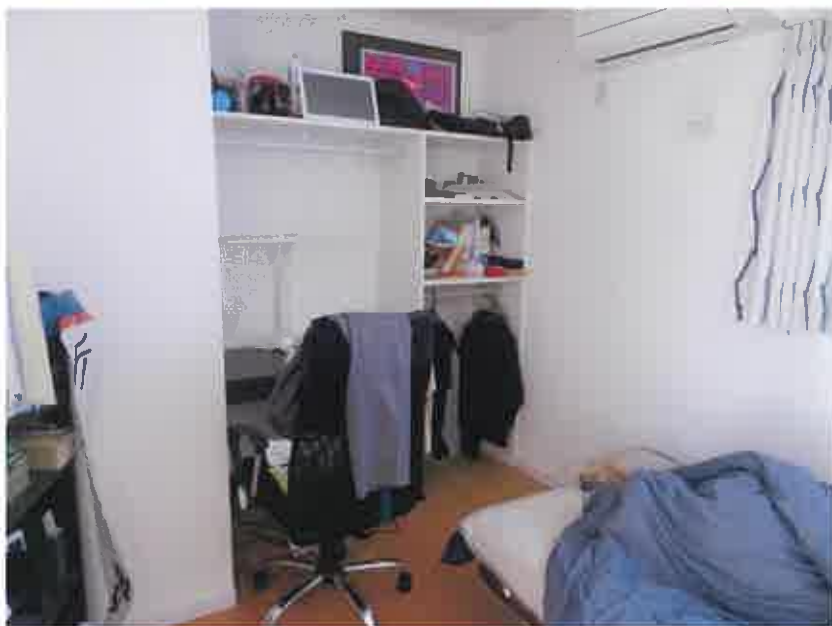
⑥ 1 階居間食
堂



⑦ 1 階台所



⑧ 2 階洋室



⑨ 2 階洋室



⑩ 2階洋室



⑪ バルコニー



⑫ ソーラーパ
ネル



貯湯ユニット

⑬ヒートポンプ給湯機

ヒートポンプユニット



⑭北側境界

本件建物



⑮接面道路

令和 6 年 (ケ) 第 153 号
令和 7 年 2 月 20 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 4 日 評 価
評価書番号 第 3758 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 10,250,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 1,670,000 円
物件 2	(建物)	金 8,580,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2 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
1	所在 地番 地目 地積	前橋市上泉町 3149番1 宅地 177.04 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市上泉町 3149番地1 3149番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 87.77 m ² 2階 61.27 m ²	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1）

位置・交通	上毛電鉄線赤坂駅の南西方道路距離約240m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅等のほか農地が介在する郊外で駅に近い住宅地域。周辺街路の状況はやや劣る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢は南向き微傾斜で起伏もある。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 (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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % — 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 ハザードマップ該当なし		
画 地 条 件	地 積 : 間口・奥行 : 形 状 : 接道状況 : そ の 他 :	177.04 m ² 西 側間口約 14 m、奥行約 13～18 m 台形地 中間画地 ほぼ平坦		
接面道路の状況	西側幅員約4.5m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
	全部	177.04 m ²	物件2建物敷地	債務者兼 物件2建物所有者 使用借権
供給処理施設	目的外建物	なし		
	水 道 : ガス配管 : 下 水 道 :	あり なし 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、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	次のとおり使用借権がある。 範 囲：物件1土地全部 貸 主：物件1土地所有者 借 主：債務者兼物件2建物所有者 期間等：令和3年5月ころから期間の定めなし 前橋市建築指導課での聴取によると、物件1は市街化調整区域内の土地である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、とのことである。 画地南西側及び南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、北東側境界付近にコンクリートブロックによる塀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。 画地北側境界付近に隣接地の建物の一部である外壁がある。画地の境界からの距離が50cm未満であるため、利用について話し合いが必要となる可能性がある。買受人は留意する必要がある。 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。 前橋市0092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農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）： 令和3年5月12日 新築 経過年数： 約 4 年 経済的残存耐用年数： 約 21 年
仕様	構造： 木造 屋根： かわらぶき 外壁： 窯業系サイディング 等 内壁： クロス 等 天井： クロス 等 床： フローリング、Pタイル、クッションフロア 等 設備： 電気、LPガス、ヒートポンプ給湯機、衛生 等 その他： オール電化（東側部分のみ）、太陽光発電 等
床面積（現況）	1階 87.77 m ² 2階 61.27 m ² 延 149.04 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	その他の者らが建物の南西側部分を住居として、その余の部分を建物所有者が住居として、それぞれ使用占有している。
特記事項	次のとおり賃借権がある。 範囲：物件2建物南西側（間取図斜線部分） 貸主：物件2建物所有者 借主：その他の者ら 期間等：令和3年5月12日ごろより期間の定めなし 賃料等：1か月あたり40,000円、敷金・保証金なし 最先抵当権設定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。 次のとおり附属設備がある。 設備ア …… 物件1南東側 ヒートポンプ給湯機 約0.49m² 設備イ …… 物件2屋根上ほか 太陽光発電設備 上記はいずれも附属設備であるため、主である建物に含めて評価を行う。 1・2階ともに東西に分割された二世帯住宅仕様となっており、2階廊下部分を介して内部で行き来が可能となっている。 室内で猫が1匹飼われている。しかし、壁等への傷は見られず、臭いも感じられない。

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とおり求めた。

番号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ		建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	22,900	0.94	物件2建物敷地	177.04	0.90	3,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -30

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,500 \text{ 円/㎡} \times 98.5 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 = 22,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位西向き等を考慮した。

◇ 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

1 0.94 形状やや劣る、方位西向き、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	158,000	149.04	0.660	15,542,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法
(定額法) (定率法)

観察減価法

現価率

2 (主) $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{4 / (4 + 21)\}\} + (5.0\%)^{\{4 / (4 + 21)\}}] / 2 \times (1 - 0.10) = 0.660$

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態、室内で猫を飼っていること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 (円) ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
	利用状況				
1	物件2建物敷地	3,430,000	0.10	使用借権	343,000

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0.10と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,430,000	-343,000		0.90	0.60	1,670,000
2	15,542,000	+343,000	1.00	0.90	0.60	8,580,000
一括価格 (合計)						10,250,000

ウ 占有減価修正： 物件2について、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。

エ 市場性修正： 二世帯住宅仕様であり、特殊な間取りである土地建物の流通性低下を考慮して上記の通り査定

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	-	30
所 在	：	前橋市荻窪町786番2		
価 格	：	23,500	円/m ²	
位 置	：	上毛電鉄線江木駅の北方道路距離約1.4 k m		
価 格 時 点	：	令和6年1月1日		
地 積	：	248	m ²	
供給処理施設	：	水道		
接 面 街 路	：	西	7.0 m	市道
用 途 指 定 等	：	市街化調整区域		、 用途指定なし
		(建ぺい率 70 %		、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要	：	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域		

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



S-125.000

対象物件



(前橋市役所 前橋市地形図
平成27年 より転載)

イ 3160-1
3170-1
3111-1
3111-3
ホ 3115-2

公図写

(座標値種別：図上測定)

-64335.184

44233.606

地区外

道

物件 1
3149-1

-64460.184

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した国勢調査データ(2017, par1)による修正がされています。

地番区域見出

上泉町

請求部	所在	前橋市上泉町			地番	3149番1		
出力縮尺	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)	
作成年月日						種類	地籍図	
				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。

令和6年12月10日
前橋地方務局

登記官

請求番号：9-1
(1/1)

A3をA4に縮小

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

