

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 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月24日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月15日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 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	5,900,000 4,720,000	一括	1,180,000	48,167	9,161
1	2,010,000				
2	10,000				
3	3,880,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市富士見町原之郷字下白川
 地 番 748 番 5
 地 目 宅地
 地 積 272.86 平方メートル

- 2 所 在 前橋市富士見町原之郷字下白川
 地 番 748 番 12
 地 目 公衆用道路
 地 積 27 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 前橋市富士見町原之郷字下白川 748 番地 5
 家屋 番号 748 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
 2 階 57.96 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 ～ 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 2】

地役権

範 囲 全部

要役地 勢多郡富士見村大字原之郷字下白川 7 4 8 番 6

同所 7 4 8 番 1 0

設定日 平成 1 4 年 3 月 3 1 日

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

地番 7 4 8 番 1 0 を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号 2】

地番 7 4 8 番 1 0 を承役地とする地役権設定登記がある。

本件土地は隣地（7 4 8 番 1 0）と一体となって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 | 前橋市富士見町原之郷字下白川 |
| | 地 | 番 | 748番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 272.86平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 前橋市富士見町原之郷字下白川 |
| | 地 | 番 | 748番12 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 27平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 | 在 | 前橋市富士見町原之郷字下白川 748番地5 |
| | 家屋 | 番号 | 748番5 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 72.04平方メートル |
| | | 2階 | 57.96平方メートル |



令和6年(ケ)第149号
令和7年1月16日受理
令和7年2月26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 | 前橋市富士見町原之郷字下白川 | |
| | 地 番 | 748番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 272.86平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 前橋市富士見町原之郷字下白川 | |
| | 地 番 | 748番12 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 27平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 前橋市富士見町原之郷字下白川 748番地5 | |
| | 家屋 番号 | 748番5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 72.04平方メートル |
| | | 2階 | 57.96平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市富士見町原之郷 748番地5 (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 () ☐ 宅地 (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	
その他の事項	☒ 物件1を要役地、748番10の土地を承役地とする要役地役権の登記がある。 ☒ 物件1の土地上に簡易物置がある。	
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 { 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 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	
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	群馬県前橋市富士見町原之郷 748番地5 付近		
土地	物件2		
現況地目	☐ 宅地 () ☐ 公衆用道路 () ☒ 雑種地 (物件2)		
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	☒ 隣接土地と一体となって道路状に整備されており、本件土地所有者が近隣住宅の敷地所有者と共に公道に至る通路として使用している。		
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	☒ 物権2に、近隣の土地を要役地とする最先の地役権設定登記がある (詳細は「執行官の意見」のとおり)。 ☒ 物件2を要役地、748番10の土地を承役地とする要役地地役権の登記がある。 ☒ 物件2の公簿上の地目は公衆用道路であり、748番10の土地と一体的に道路状に舗装されている (写真⑫) が、特定の者だけが利用する通路であるため現況は雑種地と判断した。		
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3 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B（建物所有者Aの妻）	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■A及びBの陳述 ☐ 提示文書(☐)		
占有権原	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	令和5年12月ころ（	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ■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
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金 円 （毎月末日限り 翌月分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
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

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 本件土地建物は私が所有しており、令和5年12月頃までは私も本件建物に住んでいました。現在は妻Bが一人で建物に居住しています。 2 Bとの間で賃料等の授受はありません。
■ B (Aの妻)	1 現在、Aとは離婚の裁判中で、令和5年12月頃から私が一人で本件建物に住んでいます。 2 Aに対して賃料等の支払いはしていません。 3 室内で犬を2匹飼っています。 4 建物に不具合はありません。 5 近隣との境界トラブル等はありません。異臭や騒音が気になったこともありません。

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

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、間取図 及び 添付した写真のとおり

2 地役権

(1) 本件建物所有者と近隣土地上の建物所有者が、建物敷地から公道への通路とするために、相互に各建物敷地を要役地、道路上の土地を承役地とする地役権設定の登記がされている。いずれも最先の登記である。

(2) 引き受けとなる地役権 (物件2)

物件2を承役地とする以下の地役権設定登記がある。

① 要役地 勢多郡富士見村大字原之郷字下白川748番6

同所748番10

② 原因 平成14年3月31日設定

③ 目的 通行

④ 範囲 全部

(3) 売却対象となる地役権

物件1、2を要役地、748番10の土地を承役地とする要役地地役権 (目的: 通行、範囲: 全部) の登記がある。これらの地役権は土地の従たる権利であるため売却の対象となる。

3 その他

物件1の土地上に簡易物置がある (写真⑩)。

これ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。

(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)

(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7年1月17日(金) 8:40-8:50	前橋市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 航空写真地籍図交付申請
令和7年1月17日(金) 14:30-14:40	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外) 不存在確認
令和7年1月20日(月) 11:20-11:35	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡投函 ☒ 写真撮影
令和7年1月20日(月) 11:45-12:00	債務者方	☒ Aから聴取 ☒ 事務連絡交付
令和7年2月14日(金) 15:20-15:50	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ Bから聴取 ☒ 写真撮影
(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7年2月14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)

登記年月日：平成14年4月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月3日 前橋地方務局

登記官

A3をA4に縮小

(9 枚目)

平成十四年四月一日 登記

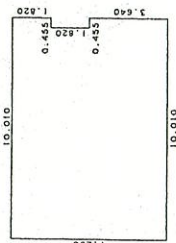
建物図面図面図面

家屋番号 748番5

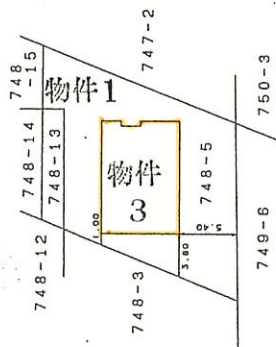
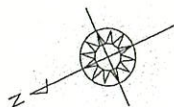
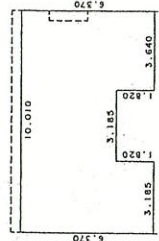
建物の所在 前橋市富士見町原之郷
一勢多郡富士見町六平原之郷字下白川748番地515152

2217316

1 階



2 階



申請人

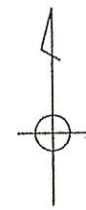
縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士
作製年月日 平成14年3月26日

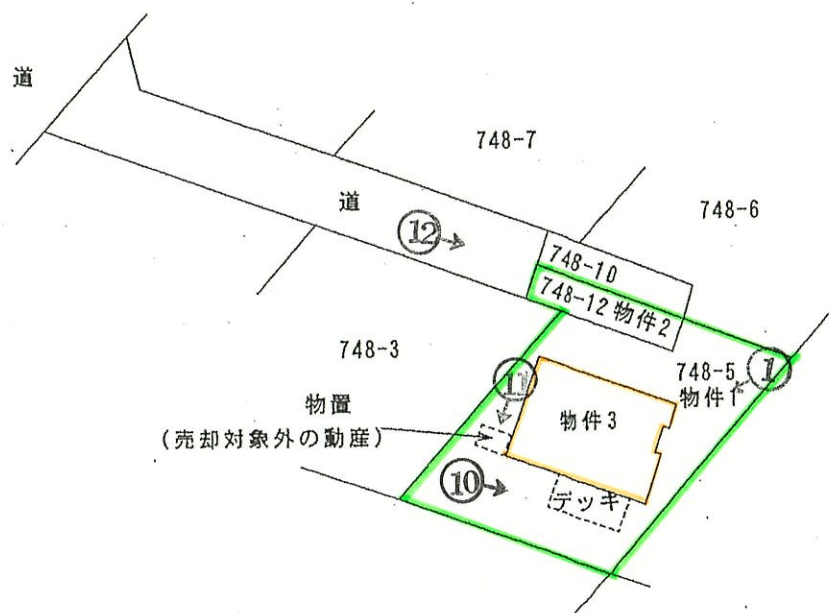
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

建物配置図



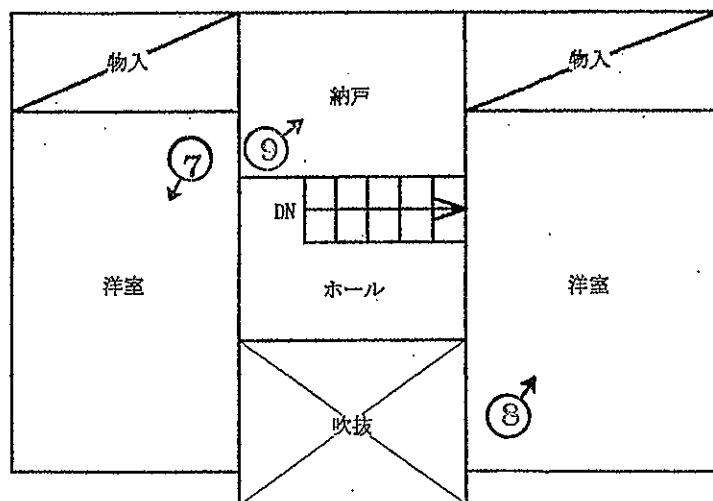
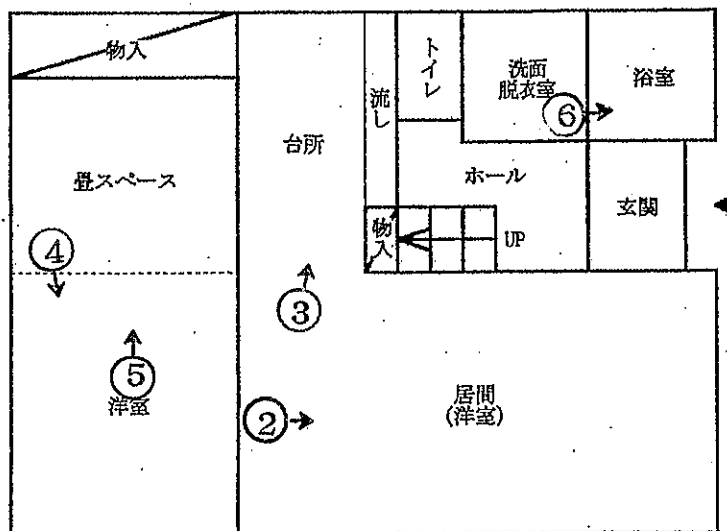
s = 1/500



←○ 写真撮影位置・方向

間取図

物件 3



←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

武鑑評 第 0986 号
令和6年（ケ）第149号
令和7年2月14日 現地調査
令和7年3月7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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,010,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（建物）	金 3,880,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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 番 地 目 地 積	前橋市富士見町原之郷字下白川 748番5 宅地 272.86平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市富士見町原之郷字下白川 748番12 公衆用道路 27平方メートル	地目 雑種地 その他の項目同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市富士見町原之郷字下白川 748番地5 748番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 72.04平方メートル 2階 57.96平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
2	登記地目は公衆用道路であるが、現況及び課税地目（雑種地（私道））に照らして、現況地目を雑種地と認定した。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR両毛線「前橋駅」の北方道路距離約6.1km	
付 近 の 状 況	前橋市の北方郊外（旧勢多郡富士見村大字原之郷）で、県道（津久田停車場前橋線）と赤城白川の間に位置する住宅地域であり、戸建住宅を中心に共同住宅等も見られる地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 50% 100% － －
画 地 条 件	（物件1） 北側間口約8.5m、奥行（南北幅）約16m、登記地積272.86㎡のやや不整形地で、北側私道（特記事項※1、※2参照）に概ね等高にて接面している中間画地である。地勢は概ね平坦であるが、画地内において約0.2～0.5m程度の段差を有する箇所がある。 （物件2） 西側間口約2.5m、奥行約11m、登記地積27㎡の帯状地で、西側市道に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は平坦である。なお物件2自体が隣接土地（748番10）と一体となって舗装私道の用に供されている（特記事項※1～※3参照）。	
接面道路の状況	（物件1） 北側幅員約5m舗装私道（建築基準法上の道路ではない、特記事項※1～※3参照）。 （物件2） 西側認定幅員約5m舗装市道（建築基準法42条1項1号、特記事項※4参照）。物件2自体も舗装私道の用に供されている（特記事項※1～※3参照）。	
土地の利用状況等	（物件1） 物件3の建物敷地の用に供されている。物件3建物の物件1土地に対する土地利用権原は所有権である（法定地上権が成立するものと判断した）。	

土地の利用状況等 (続 き)	(物件2) 舗装私道の用に供されている(特記事項※1～※3参照)。
供給処理施設	水 道 特記事項※5参照 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、通常の費用で敷地内への引込が出来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	※1 物件2と隣接土地(748番10)は一体となって幅員約5mの舗装私道の用に供されている。当該一体地は西側市道に連絡しており、西側市道と一体的に利用されている様相を呈している。物件1につき隣接土地(748番10)を承役地とする要役地地役権登記がある(目的:通行、範囲:全部、現況調査報告書参照)。 ※2 物件2につき、下記の地役権に係る登記がある(現況調査報告書参照)。 (地役権設定) 原因:平成14年3月31日設定 目的:通行 範囲:全部 要役地:勢多郡富士見村大字原之郷字下白川748番6、同所748番10 (要役地地役権) 承役地:勢多郡富士見村大字原之郷字下白川748番10 目的:通行 範囲:全部 ※3 物件3建物に係る建築計画概要書によれば物件1・2一体地が物件2西先の道路に接面する形で建築確認を受けている。 ※4 西側市道については過去において建築基準法42条1項5号の位置指定を受けた経緯がある(平成12年11月22日指定、指定番号:162、幅員5m、延長34.5m)。 ※5 西側市道の西先に存する道路(南北に通過する市道)に施設管が敷設されており、当該施設管から複数戸のための

特 記 事 項 (続 き)	私設引込管が引き込まれ、当該引込管から受命物件に引き込まれている。 ・ 物件2の西先土地（748番1、748番4、748番8、748番18）の登記内容はいずれも、地目：公衆用道路、所有者：勢多郡富士見村である。 ・ 物件1内の西側に売却対象外の動産たる物置（約3m²）が存在する（附属資料建物配置図参照）。 ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない（前橋市環境政策課にて調査）。土壌汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。
----------------------------	--

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 平成14年3月23日新築（登記記載） 経 過 年 数 : 約 23 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 7 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : ALC板等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング・カーペット・畳等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積（現況）	1階 72.04㎡、2階 57.96㎡、延 130.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り : （附属資料「間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者以外の者が使用借権に基づき居宅として使用して占有している（現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	・ 本件建物は切妻屋根であり、2階室内の南側内壁の高さは約0.8m程度、北側物入扉部分の高さは約2.2m程度である（物入の内部については調査できなかった）。 ・ 本件建物の南側に存するデッキ（約14.5㎡）については建物価格に含めて評価する（附属資料建物配置図参照）。 ・ 本件建物内において犬2匹が飼われている。 ・ 設備については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。

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）

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
1	28,200	0.88	272.86	0.90	6,090,000円
2	28,200	0.01	27.00	1.00	10,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-28

公示価格等 28,300円/㎡ 時点修正 ×99.6/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/100.0 標準画地価格 = 28,200円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格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 : ±0% (格差なし)

◇ 地域格差 : ±0% (格差なし)

イ 個 別 格 差 : 物件1… ▲12% { 形状、間口奥行関係、街路の系統連続性（行止り）
私道等 }
物件2… ▲99% (私道)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件1につき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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	130.00	0.143	3,720,000円

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 23年

経済的残存耐用年数 : 7年

観察減価率 : 50%

・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率 = 残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{7}{30} \times (1 - 0.50) = 0.143$$

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
1	6,090,000	0.45	法定地上権	2,740,000円
2	10,000	-	負担利用権なし	0円

イ 土地利用権等割合：物件1につき、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

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	6,090,000	-2,740,000	-	1.0	0.6	2,010,000円
2	10,000	-0	-	1.0	0.6	10,000円
3	3,720,000	+2,740,000	-	1.0	0.6	3,880,000円
一括価格 (合計)						5,900,000円

ウ 占有減価修正： 物件3に係る使用借権については減価不要であると判断した。

エ 市場性修正： 特にない。

オ 競売市場修正： 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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (前橋-28)
所 在 : 前橋市富士見町原之郷字下白川802番6
価 格 : 28,300円/㎡
位 置 : JR両毛線「前橋駅」の北方道路距離約6.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 312㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西4.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・第1種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率50%、指定容積率100%)
地 域 の 概 要 : 農地の中に一般住宅等が増えつつある住宅地域

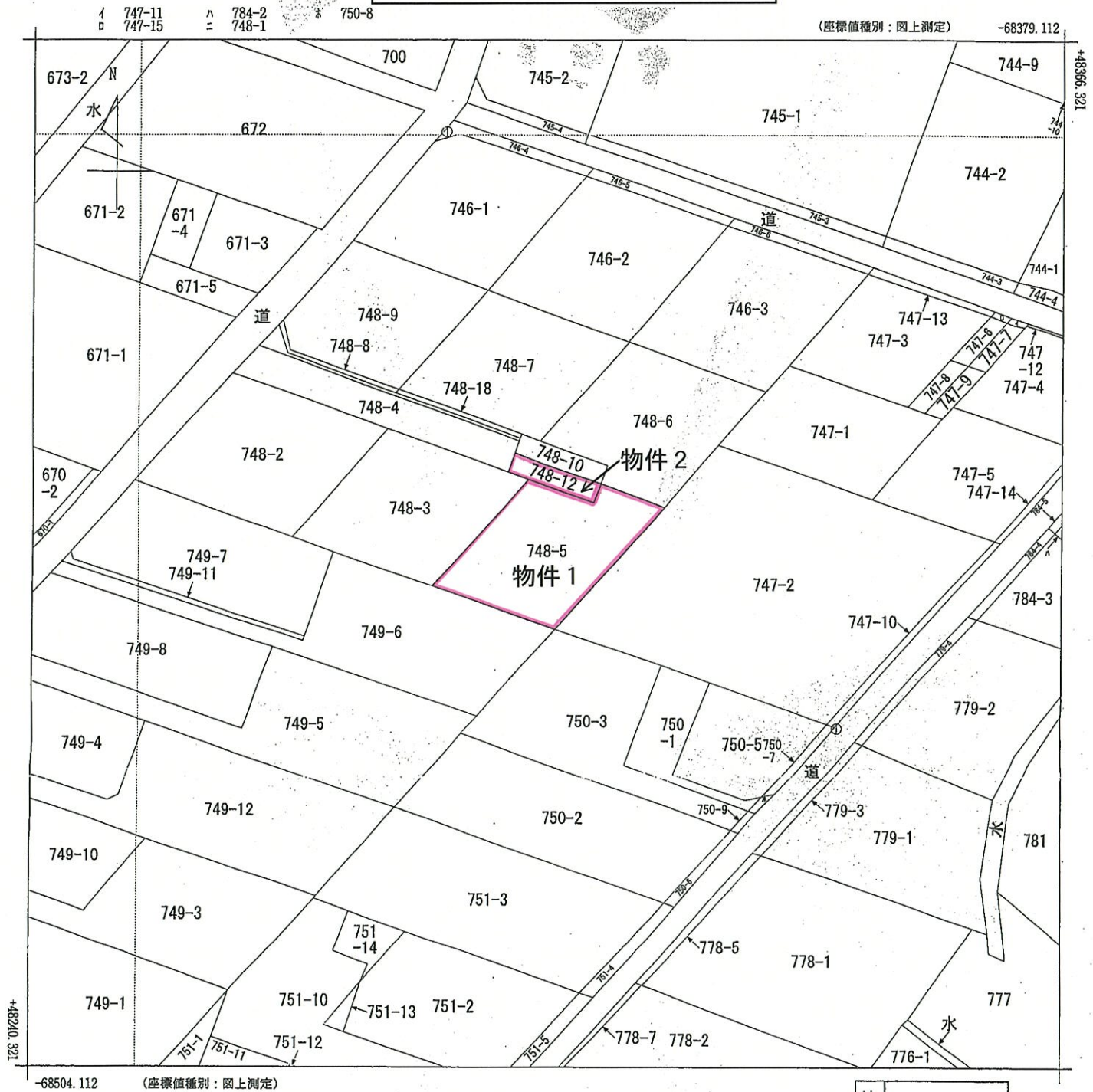
第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
富士見町原之郷

請求部	所在	前橋市富士見町原之郷字下白川				地番	748番5			
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)		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。

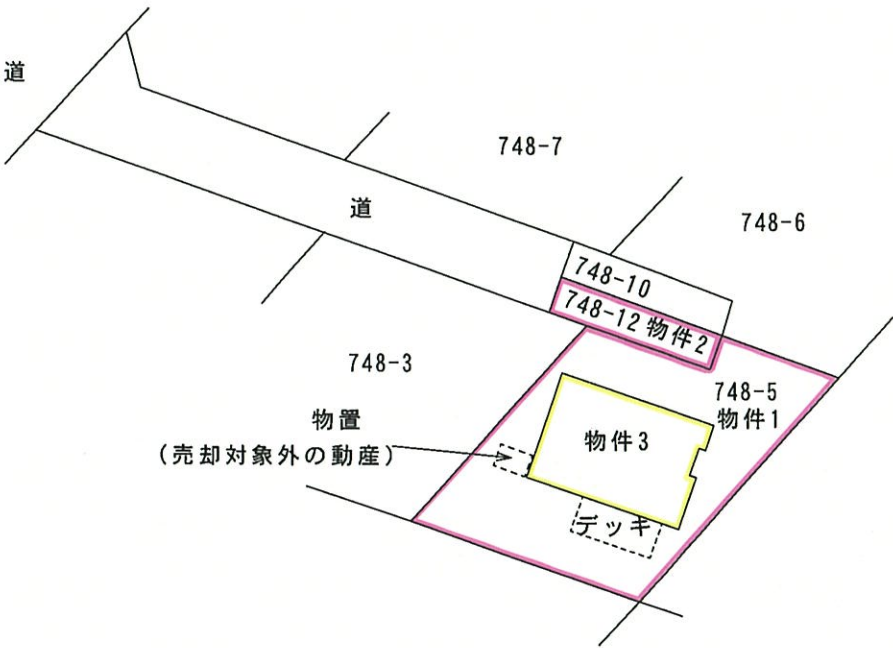
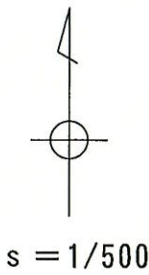
令和6年12月3日
前橋地方法務局

地図整理番号:M32531

登記官

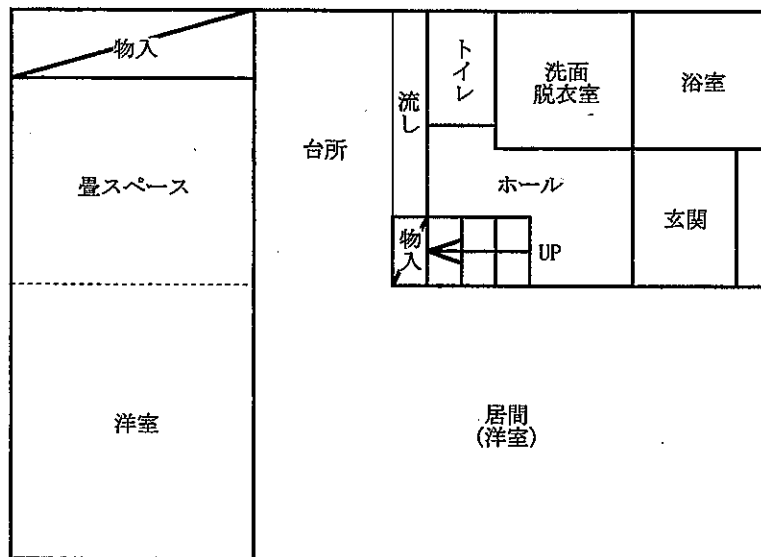
(1/1)

建物配置図

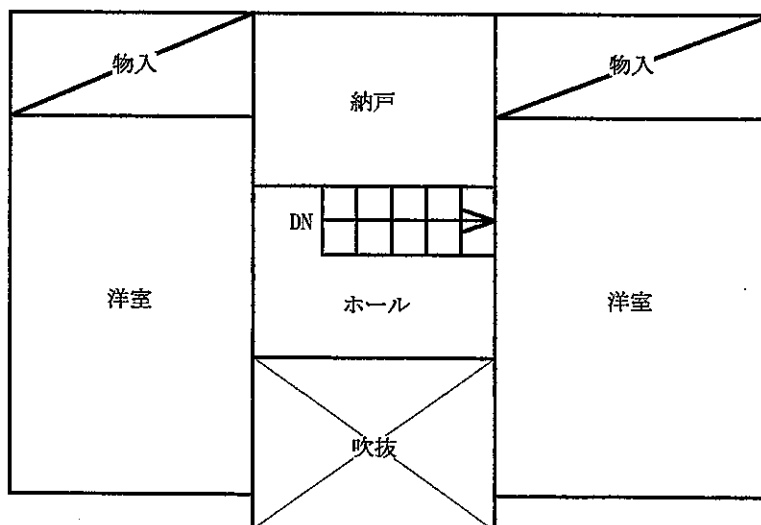


間取図

物件 3



1 階



2 階