

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）	平成31年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,540,000 9,232,000	一括	6,924,000	157,959	28,176
1	90,000				
2	950,000				
3	1,240,000				
4	9,260,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 前橋市箱田町字五反田 |
| | 地 番 | 993番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市箱田町字五反田 |
| | 地 番 | 993番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市後家町字村前 |
| | 地 番 | 49番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市後家町字村前 49番地2
前橋市箱田町字五反田 993番地3、993番地4 |
| | 家屋 番号 | 49番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 154.62平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 2年10月29日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荒 武 宏 明

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

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 | 前橋市箱田町字五反田 |
| | 地 番 | 993番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市箱田町字五反田 |
| | 地 番 | 993番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市後家町字村前 |
| | 地 番 | 49番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市後家町字村前 49番地2
前橋市箱田町字五反田 993番地3、993番地4 |
| | 家屋 番号 | 49番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 154.62平方メートル |

令和元年(ケ)第134号
令和2年1月7日受理
令和2年3月4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 | 前橋市箱田町字五反田 |
| | 地 番 | 993番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市箱田町字五反田 |
| | 地 番 | 993番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市後家町字村前 |
| | 地 番 | 49番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市後家町字村前 49番地2
前橋市箱田町字五反田 993番地3、993番地4 |
| | 家屋 番号 | 49番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ銅板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 154.62平方メートル |



(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)

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)	1 私は本件土地建物の所有者である B の夫で債務者でもあります。 2 本件建物に住んでいるのは私1人です。妻と子どもとは平成31年4月ころから別居しています。妻と子どもが所有する動産類は残っていますし、本件建物の鍵も持っています。 3 別居後妻との間で建物使用について金銭のやりとりはしていません。 4 本件建物内で猫1匹を飼っています。私が仕事で不在のときは子どもが学校帰りに寄って餌やりとかをしています。 5 太陽光発電設備やヒートポンプ給湯機の所有者は妻になります。 6 本件土地にある電柱の地代として二、三年に1回数千円を東京電力からもらっています。 7 本件土地や本件建物に不具合はありません。 8 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 9 近隣から異臭騒音はありません。 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
(3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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 本件建物の占有認定

(1) 現在、本件建物に所有者は居住しておらず、本来は占有補助者である所有者の夫が1人で居住していることから、所有者の夫が独立した占有を有しているか問題となる。

(2) 所有者は本件建物の鍵を所持していること、所有者の荷物が残っていること、所有者の住民票は動かしておらず近所に住んでいること、別居開始となってから1年も経過していないこと、所有者が戻る可能性がないとはいえないこと等から所有者の夫が本件建物を支配しているとはいえない。

よって2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

3 売却対象範囲

(1) ヒートポンプ給湯機 (写真⑩)

本件建物の北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。

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。

(2) 太陽光発電設備 (写真⑪参照)

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。

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。

4 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ある建物は存在しなかった。

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

(4枚目)

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和2年1月9日(木) 8:46 - 8:52	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2年1月9日(木) 9:06 - 9:07	前橋市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (1月16日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (1月16日受領) ☐
令和2年1月10日(金) 9:33 - 9:42	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2年1月31日(金) -	執行官室	☒ 所有者宛に事務連絡発送 ☐ ☐
令和2年2月14日(金) 9:50 - 10:25	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 ☒ 債務者から電話聴取 ☐
令和2年2月18日(火) -	執行官室	☒ 債務者宛に照会書発送 (3月2日電話回答) ☐ ☐
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。 ☒ 令和2年2月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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2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

(5 枚目)

イ 1040-3
ロ 1040-4

(座標値種別：図上測定)

-69815.038

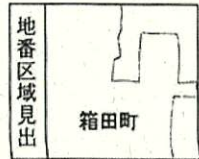
40976.377



-69940.038

(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座標補正パラメータ(touhokutaiheiyowuki2011.par)による修正がされています。



本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

請求部	所在	前橋市箱田町字五反田				地番	993番3			
出縮力尺	1/500	精度	乙一	座標系 番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		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。

(前橋地方法務局管轄)

令和元年12月11日

東京法務局

地図整理番号：M81922

登記官

(1/1)

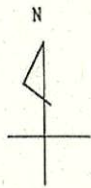
A3をA4に縮小コピー

(6枚目)

水

(座標値種別：図上測定)

-69815.027



46

47

49-4

水

51-1

49-3

49-1

公衆用道路
前橋市

49-2

物件3

地区外

道
145-1

146

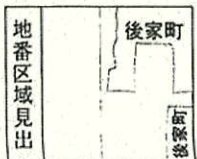
147

148-1

-69940.027

(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座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	前橋市後家町字村前				地番	49番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		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)

令和元年12月11日
東京法務局

地図整理番号：M81925

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

登記年月日：平成23年5月12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。
(前橋地方法律事務所 電報)

令和元年12月11日 東京法律事務所

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M81923

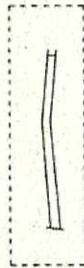
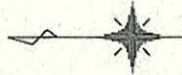
凡例	記号	境界線の種類	地籍簿の種類	地籍簿の備考
石	石	境界線	金	金
コ	コンクリート	境界線	金	金
例	合	合	合	合

地積測量図

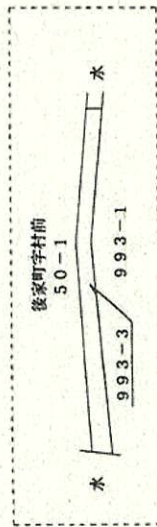
地番 993番3

土地の所在 前橋市箱田町字五反田

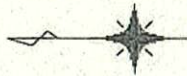
土地所在図



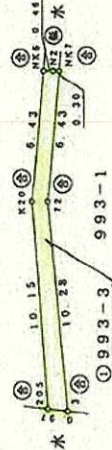
縮尺1/500



拡大図 縮尺1/250



後家町字村前 50-1



物件1

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T. 4	40897.676	-69840.193
T. 5	40899.431	-69878.960



直角座標法求積表

地番	① 993-3	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
NO						
205		40913.782	-69886.258	10.244	419120.782808	
K20		40914.506	-69876.126	16.546	676971.416276	
NK6		40913.934	-69869.712	6.416	262503.800544	
N2		40913.465	-69869.710	-0.006	-245.480790	
NK7		40913.157	-69869.718	-6.421	-262703.381097	
72		40913.736	-69876.131	-16.652	-681295.531872	
3		40912.812	-69886.370	-10.127	-414324.047124	
						27.558745
						13.7793725
						13.77
						m

測地系：任意座標
平成23年5月2日測量

作成者

成 23年 5月 2日作成

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成23年8月9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）
令和元年12月11日 東京法務局

登記官

（9 枚目）

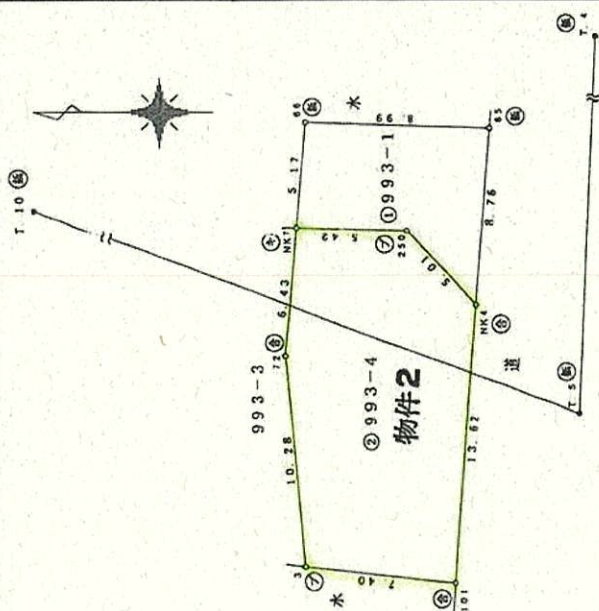
A3をA4に縮小コピー

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	コンクリート杭	金	金	金	金
石	コンクリート杭	金	金	金	金
石	コンクリート杭	金	金	金	金

地積測量図

地番 993番1、993番4

土地の所在 前橋市箱田町字五反田



直角座標法求積表

地番	① 993-1	② 993-4
NO	66	NK7
Xn	40912.692	40913.157
Yn	-69864.563	-69869.718
Yn-1 - Yn-1	4.856	6.266
Xn - (Yn+1 - Yn-1)	-9.034	-3.879
Yn - (Xn+1 - Xn-1)	-5.003	-17.315
面積	52.990610	138.5076910
地積	52.99	138.50

物件2

地番	② 993-4	③ 993-1
NO	NK7	250
Xn	40913.157	40907.738
Yn	-69869.718	-69869.865
Yn-1 - Yn-1	6.266	-3.879
Xn - (Yn+1 - Yn-1)	-3.879	-17.315
Yn - (Xn+1 - Xn-1)	-17.315	-52.485
面積	138.5076910	52.990610
地積	138.50	52.99

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T.4	40897.676	-69840.193
T.5	40899.431	-69878.960
T.10	40938.855	-69863.969

測地系：任意座標
平成23年8月1日測量

作成者

平成23年8月8日作成

申請人

縮尺 1/250

（群馬土地家屋調査士会）

登記年月日：平成26年2月3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)

令和元年12月11日

東京法務局

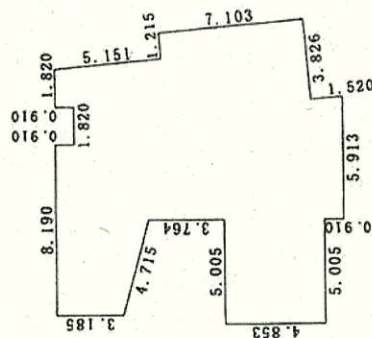
登記官

(11枚目)

建物図面

家屋番号	49番2
建物の所在	前橋市後家町字村前49番地2 前橋市箱田町字五反田993番地4、993番地3

各階平面図



求積表	
$(7.131 + 7.131) \times 1.210 / 2$	8.628510
$7.131 \times 0.638 / 2$	2.274789
$(7.131 + 12.304) \times 0.459 / 2$	4.4603325
$(11.394 + 11.529) \times 1.504 / 2$	17.238096
1.820×0.910	1.656200
5.777×13.043	75.349411
$1.514 \times 0.136 / 2$	0.102952
3.641×0.910	3.313310
5.005×4.853	24.289265
$(4.426 + 3.185) \times 4.549 / 2$	17.3112195
合計	154.6240850
床面積	154.62 m²

単位：m

作成者
作成年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

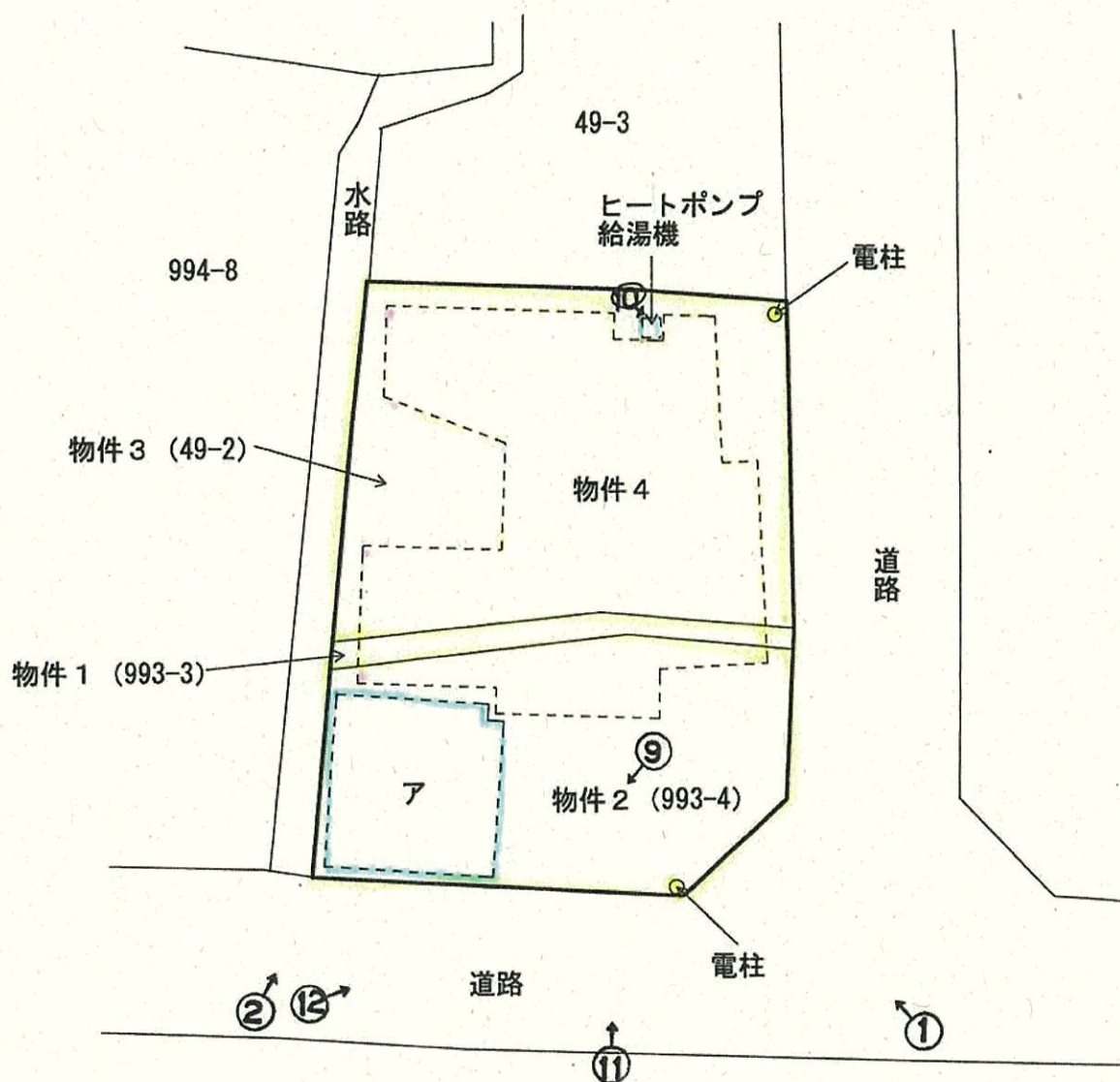
A3をA4に縮小コピー

令和元年（ケ）第134号

土地建物位置関係図



1/250

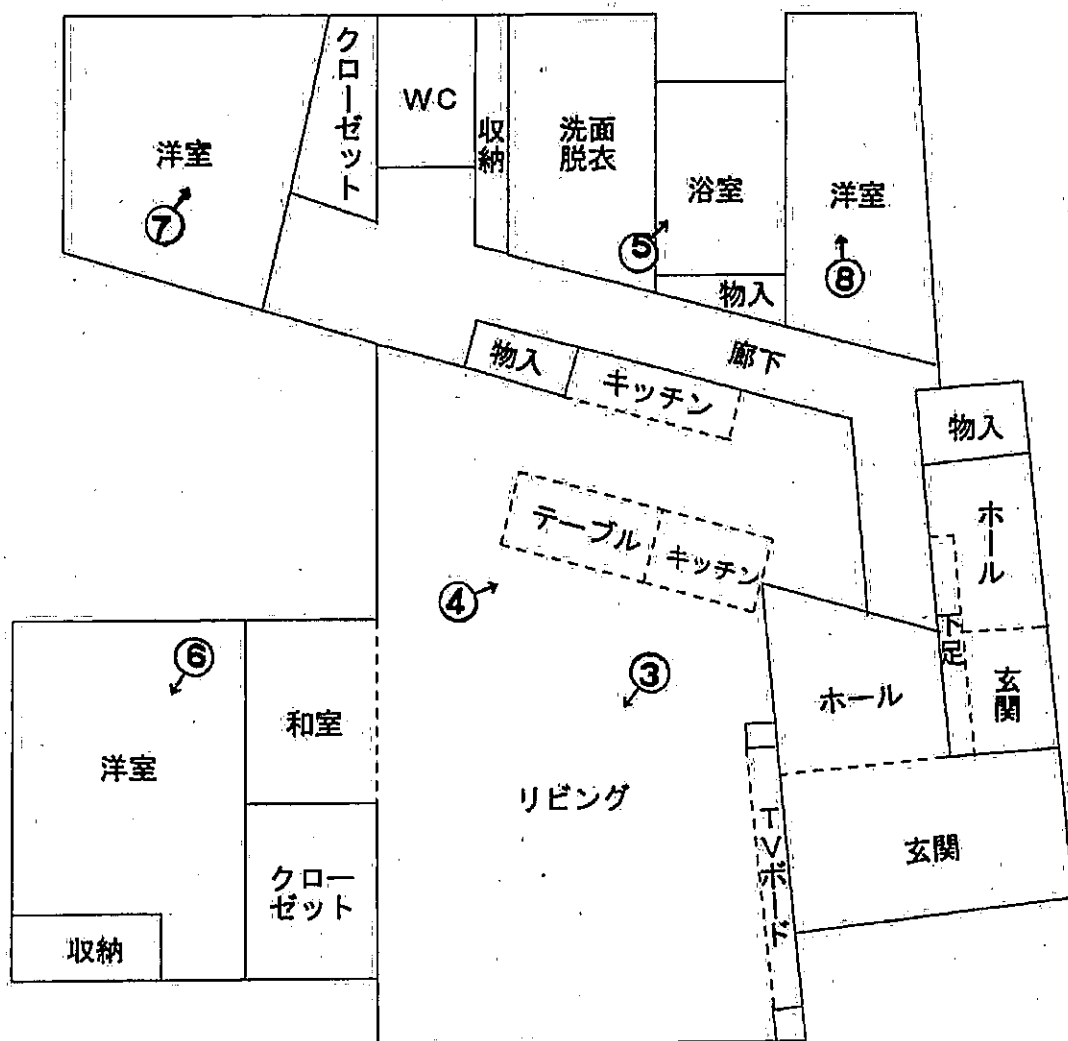


←○写真撮影位置・方向

ア 鉄骨製カーポート（約35㎡）

（12枚目）

建物間取図



←○写真撮影位置・方向



電柱

① 外観

電柱



②カーポート
(ア)



③リビング



④キッチン



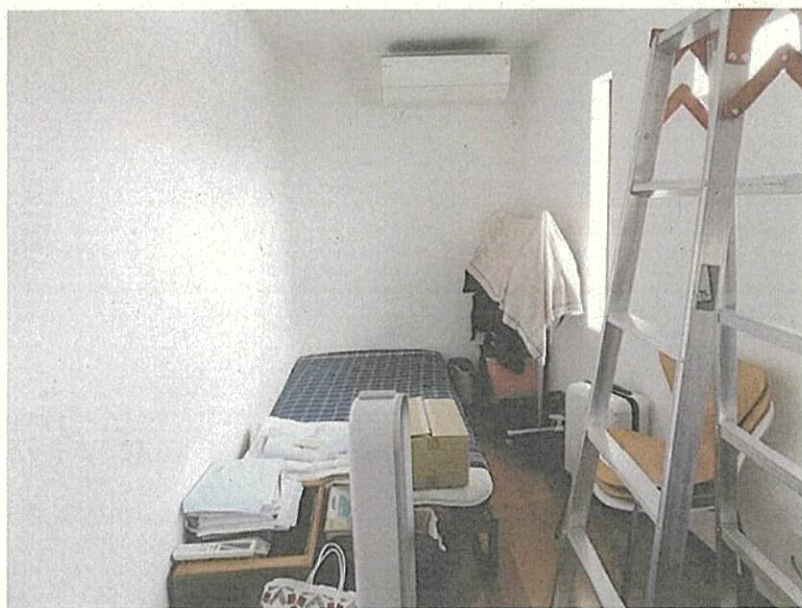
⑤浴室



⑥南西側洋室



⑦北西側洋室



⑧北東側洋室



カーポート

⑨敷地南側
(テラス)

本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します



貯湯ユニット

⑩ヒートポンプ給湯機

ヒートポンプユニット



⑪ソーラーパネル



本件建物

⑫南側道路

令和元年（ケ）第134号
令和5年2月2日 提出

前橋地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書（補充）

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 補充評価の趣旨

令和3年11月26日評価の本件再評価書について誤記があったため、下記の通り修正する。

第2 修正箇所

5ページ 2評価額の判定 ②内訳価格及び一括価格について

誤)

エ 市場性修正率： 必要なし

オ 競売市場修正率： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、建物について品等が高くまた築年数が浅いことも重なって、建物価格が競売市場において相対的に高額になること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

正)

エ 市場性修正率： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、建物について品等が高くまた築年数が浅いことも重なって、建物価格が競売市場において相対的に高額になること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

令和元年（ケ）第134号
令和3年11月22日 現地調査
令和3年11月26日 評価

前橋地方裁判所 民事部 御中

(再) 評価書

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次 印

第1 評価額

一括価格	
金11,540,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金90,000円
物件2 (土地)	金950,000円
物件3 (土地)	金1,240,000円
物件4 (建物)	金9,260,000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1乃至3の土地の内訳価格は物件4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4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、瑕疵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	前橋市箱田町字五反田 9 9 3 番 3 宅地 13.77 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市箱田町字五反田 9 9 3 番 4 宅地 138.50 平方メートル	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市後家町字村前 4 9 番 2 宅地 180.78 平方メートル	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市後家町字村前 4 9 番地 2 前橋市箱田町字五反田 9 9 3 番地 3、9 9 3 番地 4 4 9 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 154.62 平方メートル	同左
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1乃至3）

前回調査時からの特段の変化は見られないが、下記の事項について追記する。

- ・立地適正化計画

本件土地は、居住誘導区域外に該当する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

外観調査の限り、前回調査時からの特段の変化は見られない。

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乃至3)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	54,700	1.10	13.77	0.95	≒ 790,000
2	54,700	1.10	138.50	0.95	≒ 7,920,000
3	54,700	1.10	180.78	0.95	≒ 10,330,000

ア 標準価格 (公示価格等からの規準)

基準地	前橋 (県) - 6
-----	------------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 55,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.1/100 & \times & 100/103 & \times & 100/98 & \times & 54,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が-2%劣ると判断した。

イ 個 別 格 差 : +10% 角地、方位、カーポート含む

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-5%と判定した。

(2) 建物価格 (物件4)

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
4	主	300,000	154.62	0.626	≒ 29,040,000

尚、附属設備は主である建物に含めて評価した。

ウ 現価率 :

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{経過年数} & & \text{経済的耐用年数} & & \text{観察減価率} \\ \text{現価率} = & \{ & 1 - (1 - 5\%) & \times & 8\text{年} & \div & 35\text{年} & \} & \times (1 - 20\%) & \times \\ & & & & & & & & & \end{array}$$

※観察減価は専ら経済的減価を考慮した。

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	790,000	0.50	法定地上権	≒ 400,000
2	7,920,000	0.50	法定地上権	= 3,960,000
3	10,330,000	0.50	法定地上権	≒ 5,170,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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 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	790,000	-400,000	—	0.4	0.6	—	≒ 90,000
2	7,920,000	-3,960,000	—	0.4	0.6	—	≒ 950,000
3	10,330,000	-5,170,000	—	0.4	0.6	—	≒ 1,240,000
4	29,040,000	+9,530,000	1.0	0.4	0.6	1.0	≒ 9,260,000
一括価格(合計)							11,540,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、建物について品等が高くまた築年数が浅いことも重なって、建物価格が競売市場において相対的に高額になること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

カ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【 前橋（県）－6 】

所 在 : 前橋市箱田町字西稻荷境 1 1 5 8 番 5
価 格 : 55,200 円/㎡
位 置 : J R 上越線「新前橋」駅の南方約2,400m
価 格 時 点 : 令和3年7月1日
地 積 : 215 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東5.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・1 中専（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心に、アパート等が混在する住宅地域

令和元年(ケ)第134号
令和2年2月14日 現地調査
令和2年3月5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 印

第1 評価額

一括価格	
金29,990,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金230,000円
物件2 (土地)	金2,360,000円
物件3 (土地)	金3,080,000円
物件4 (建物)	金24,320,000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1乃至3の土地の内訳価格は物件4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4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、瑕疵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	前橋市箱田町字五反田 9 9 3 番 3 宅地 13.77 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市箱田町字五反田 9 9 3 番 4 宅地 138.50 平方メートル	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市後家町字村前 4 9 番 2 宅地 180.78 平方メートル	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	前橋市後家町字村前 4 9 番地 2 前橋市箱田町字五反田 9 9 3 番地 3、9 9 3 番地 4 4 9 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 154.62 平方メートル	同左
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1乃至3）

位置・交通	J R上越線「新前橋」駅 南東方 約2,100m（道路距離）	
付近の状況	前橋市立東小学校の東方約150m（直線距離）付近に位置し、戸建住宅を中心に共同住宅や医院等が混在する住宅地域である。比較的近いエリアに生活利便施設等が集積しており、利便性の良い住宅地域である。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	（物件1乃至3合計） 333.05㎡ 間口 約13.6m 奥行 約21.0m ほぼ整形 角地 画地の地勢は概ね平坦
接面道路	南側が幅員5.8m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、東側が幅員6m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、それぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1乃至3は物件4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 なし 下水道 あり （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	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。 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（前橋市0277遺跡）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要となる見込みである。 本件土地に定着する鉄骨製カーポート（約35㎡）あり。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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	平成26年1月27日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約6年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約29年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	ガルバリウム鋼板	
	外 壁	成形タイル、サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング等	
	設 備	上水道、電気等	
	そ の 他	特になし	
床面積(現況)	1階		
	154.62 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	上位		
保守管理の状態	良好である		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を住居として使用占有している。		
特記事項	一般住宅としては品等の高い造りとなっている。		
	附属設備としてヒートポンプ給湯機及び太陽光発電設備がある。 室内において猫1匹を飼育している。		

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乃至3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	54,300	1.10	13.77	0.95	≒ 780,000
2	54,300	1.10	138.50	0.95	≒ 7,860,000
3	54,300	1.10	180.78	0.95	≒ 10,260,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	前橋（県）－6
-----	---------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 54,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/103 & \times & 100/98 & \equiv & 54,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が－2%劣ると判断した。

イ 個 別 格 差 : +10% 角地、方位、カーポート含む

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を－5%と判定した。

(2) 建物価格（物件4）

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
4	主	300,000	154.62	0.670	≒ 31,080,000

尚、附属設備は主である建物に含めて評価した。

ウ 現価率 :

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & \text{経過年数} & \text{経済的耐用年数} & \text{観察減価率} & \\ \text{現価率} = & \{ 1 - (1 - 5\%) \times 6\text{年} \div 35\text{年} \} \times (1 - 20\%) & \equiv & 0.670 \end{array}$$

※観察減価は専ら経済的減価を考慮した。

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	780,000	0.50	法定地上権	= 390,000
2	7,860,000	0.50	法定地上権	= 3,930,000
3	10,260,000	0.50	法定地上権	= 5,130,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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 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	780,000	-390,000	—	1.0	0.6	—	≒ 230,000
2	7,860,000	-3,930,000	—	1.0	0.6	—	≒ 2,360,000
3	10,260,000	-5,130,000	—	1.0	0.6	—	≒ 3,080,000
4	31,080,000	+9,450,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 24,320,000
一括価格(合計)							29,990,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

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

基準地価格 【 前橋（県）－6 】

所 在 : 前橋市箱田町字西稲荷境 1 1 5 8 番 5
価 格 : 54,500 円/㎡
位 置 : J R 上越線「新前橋」駅の南方約2,400m
価 格 時 点 : 令和1年7月1日
地 積 : 215 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東5.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・1 中専（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心に、アパート等が混在する住宅地域

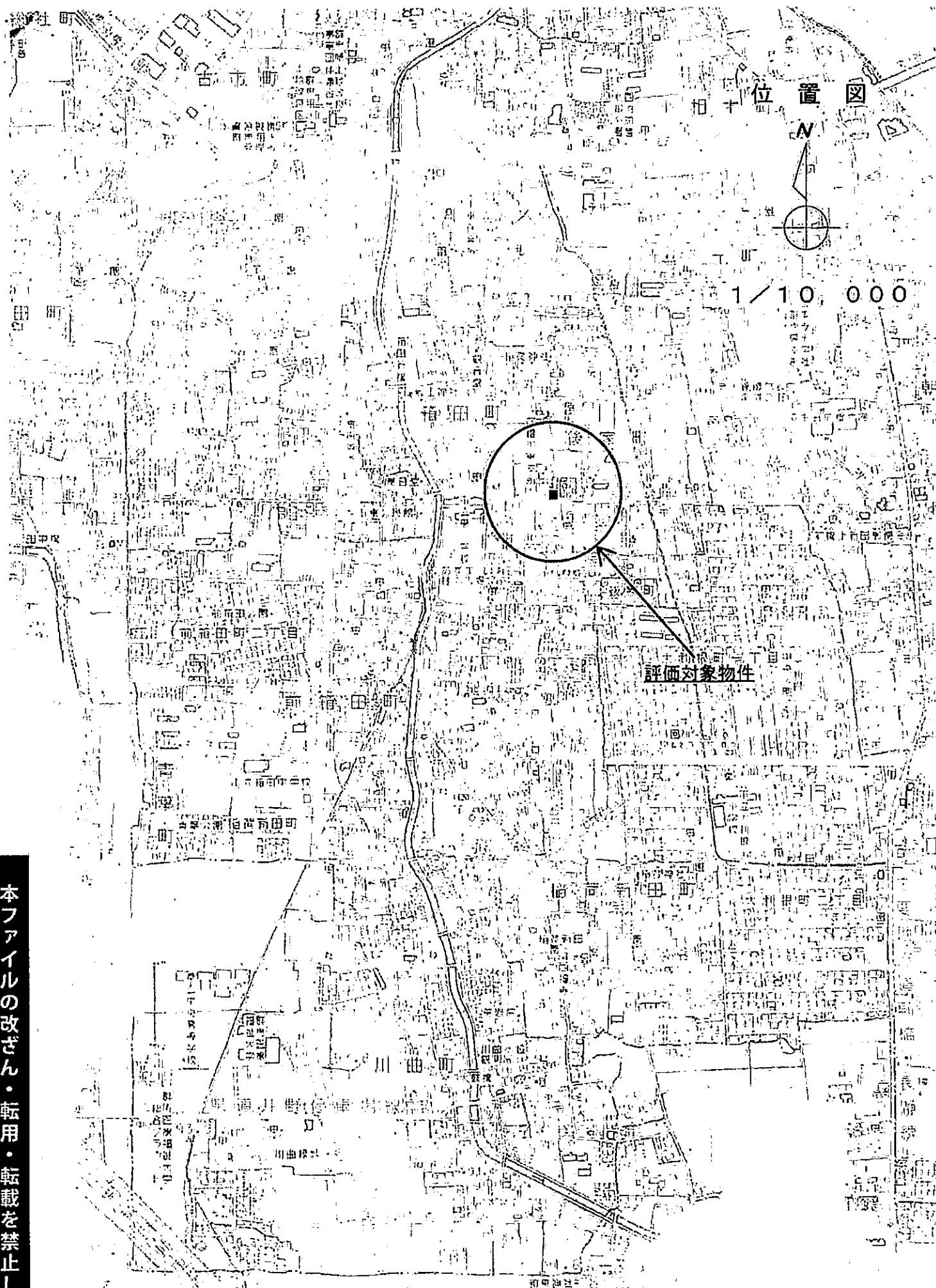
第7 附属資料の表示

位置図

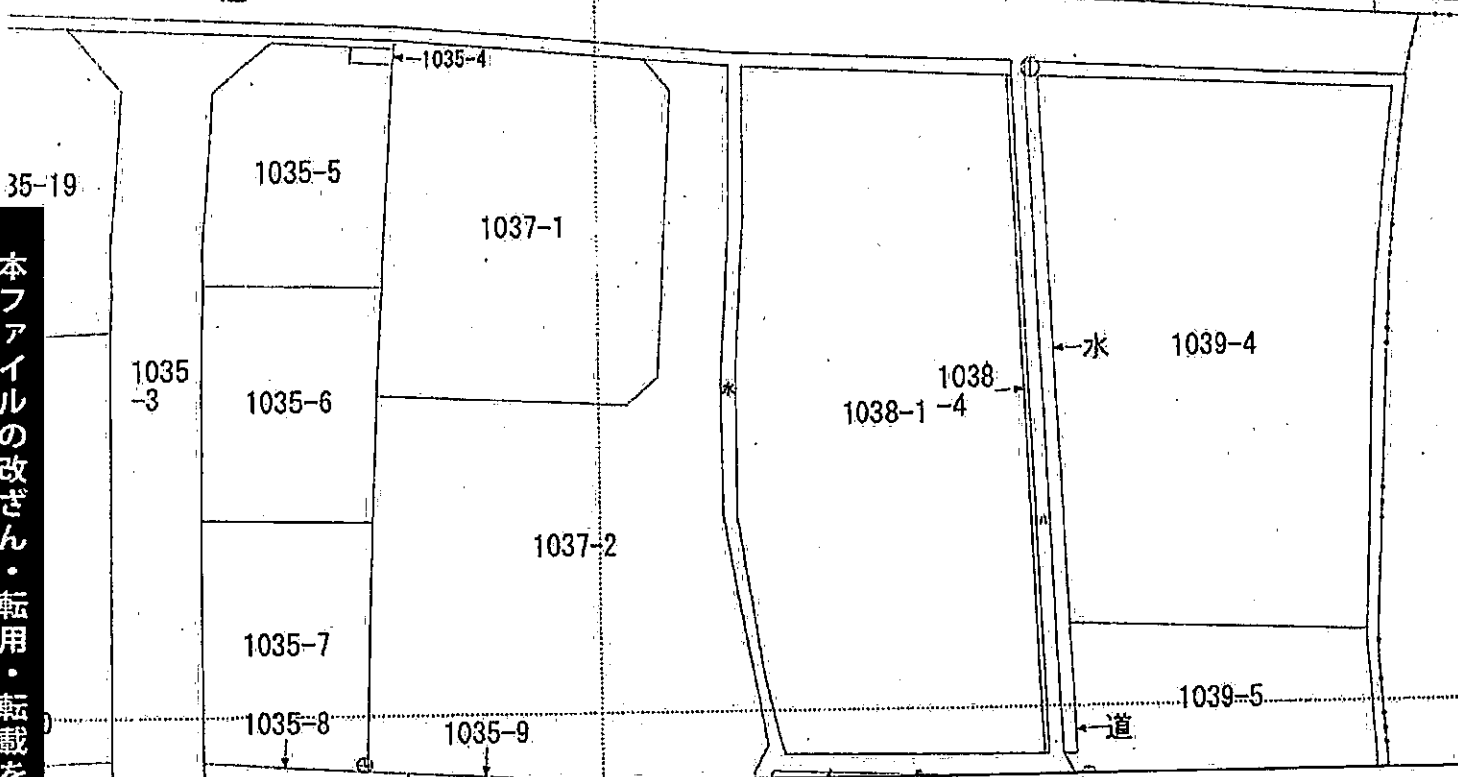
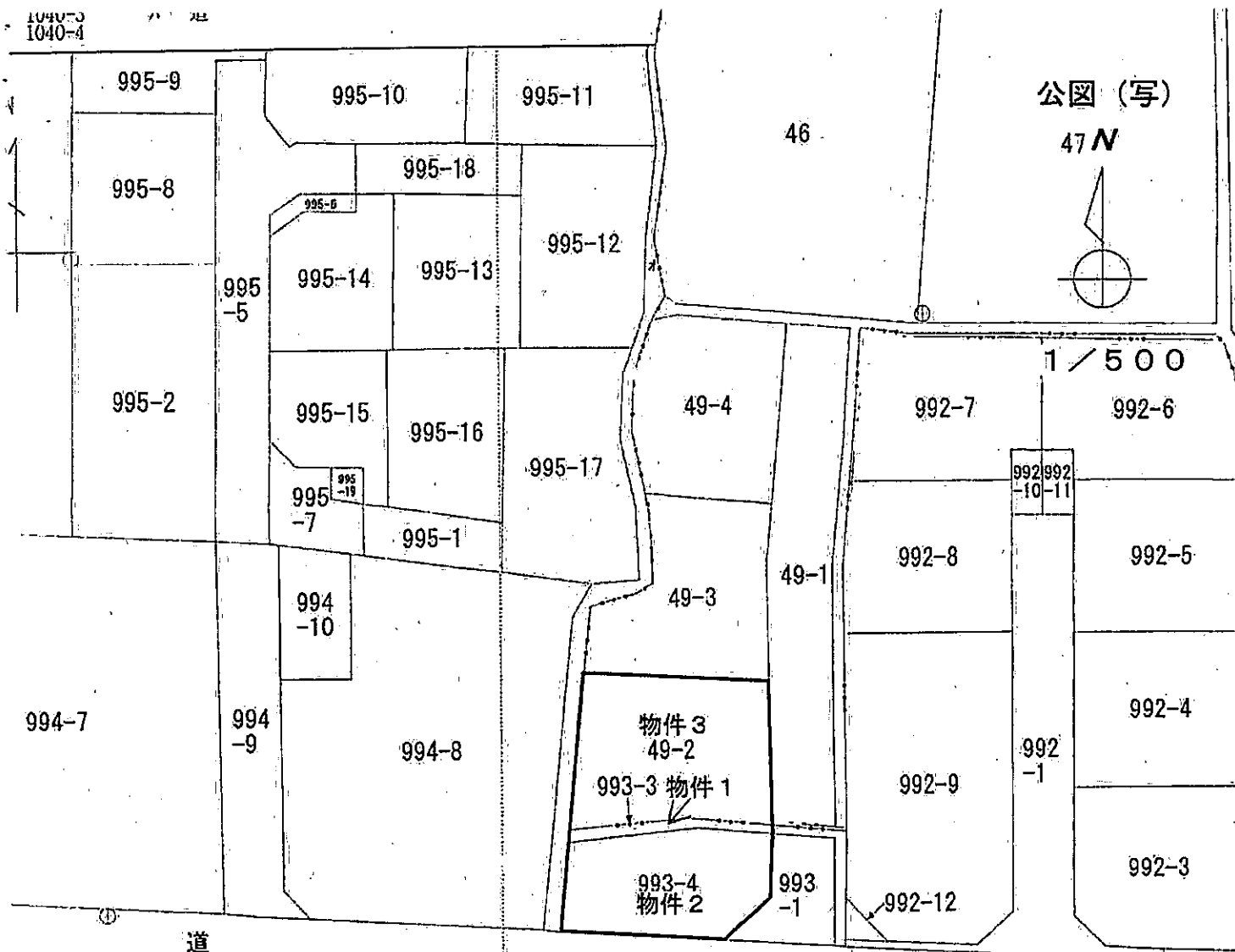
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



前橋市地形図



(座標値種別：図上測定)

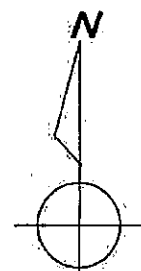
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

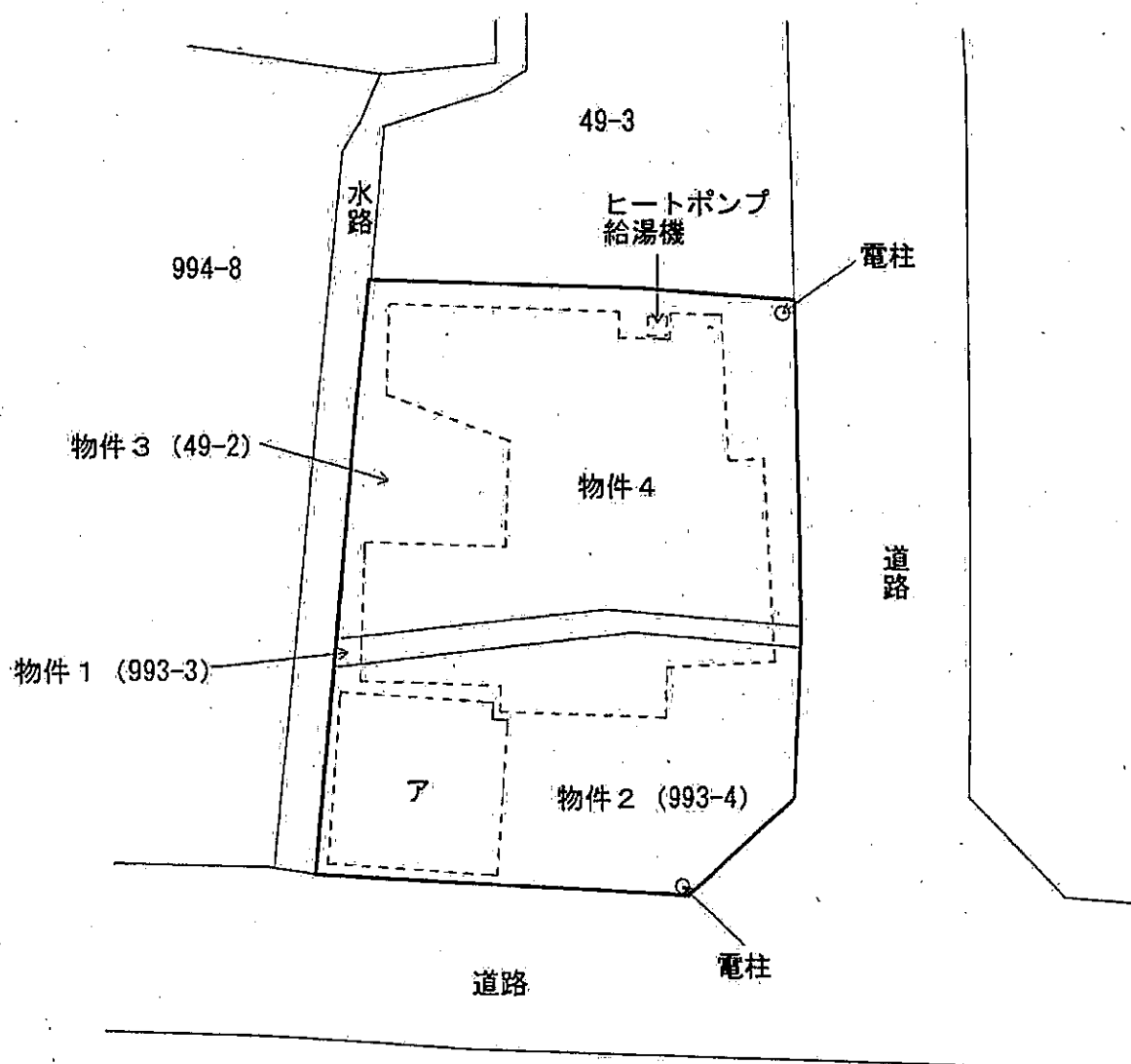
本ファイルの改ざん・転用・転載を禁止します

令和元年（ケ）第134号

土地建物位置関係図



1/250



ア 鉄骨製カーポート（約35㎡）

建物間取図

