

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 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 8 月 19 日から<br>令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで                                                                              |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 9 月 2 日 午前 9 時 00 分<br>前橋地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 9 月 22 日 午後 1 時 00 分<br>前橋地方裁判所民事部執行係                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 9 月 5 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 00 分まで                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 月 23 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| I    | 8,400,000<br>6,720,000 |          | 1,680,000  | 81,879   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      | </                     |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

|   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 前橋市小屋原町    |
|   | 地 | 番 | 973番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 1193平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 | 前橋市小屋原町        |
|   | 地 | 番 | 9 7 3 番 1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地            |
|   | 地 | 積 | 1 1 9 3 平方メートル |



令和6年(ケ)第143号  
令和6年12月26日受理  
令和7年2月5日提出

# 現況調査報告書

( 物 件 1 )

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 | 前橋市小屋原町    |
|   | 地 | 番 | 973番1      |
|   | 地 | 目 | 雑種地        |
|   | 地 | 積 | 1193平方メートル |



(土地用)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示    | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 住居表示      | 群馬県前橋市小屋原町 973番地1 (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 土地        | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 現況地目      | <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1)<br><input type="checkbox"/> 公衆用道路<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 形状        | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が物件の土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 公衆用道路として使用されている。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                       |
| その他の事項    | <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">{</div> <div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div>地方裁判所</div> <div>支部 平成 年 ( ) 第 号</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div>保管開始日</div> <div>平成 年 月 日</div> </div> </div> </div> |
| 建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                    |
| ■ B<br>(破産管財人)      | (令和 7 年 1 月 8 日聴取)<br>1 私は前橋急行運送株式会社の破産管財人です。<br>2 現時点において、本件土地は当職が管理しています。<br>3 本件土地には、車検期間の切れたトラックが 10 台駐車されています。これらは全て借りているもので、リース元の株式会社リアライズコーポレーションに回収するよう依頼してあります。 |

(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

### ■以下のとおり

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は西側が公道に面している。
- 3 前橋地方法務局本局で確認したところ、本件土地上に登録された建物は存在しない。
- 4 土地の占有状況について確認するため、債務者代表者Aに数日にわたり架電したが、応答がなく折り返しの連絡も得られなかったため、Aから聴取することはできなかった。  
本件土地上には、事務所として使用されていたと思われるプレハブがある（図ウ、写真⑤）が、現在はその機能を失い物置のような状態になっているため、本件土地は専ら駐車場として使用されているものと判断した。
- 5 本件土地上には、上記プレハブ及び2個のコンテナがある（図ア・イ・ウ、写真③～⑤）。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。
- 6 本件土地の東側は、群馬県が所有する用悪水路（9 7 3 番 7 の土地）を挟んで公衆用道路に面している（写真⑥参照）。しかし、この水路の占用許可等は得ていないため、現状では本件土地の東側から公道へ出入りすることはできない。

(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12月27日(金)<br>8:55-9:05 | 前橋地方法務局<br>本局 | ■隣地登記事項証明書交付申請<br>■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8日(水)<br>10:00-10:20 | 物件所在地         | ■物件調査      ■占有調査<br>■境界確認<br>■写真撮影         |
| 令和7年1月8日(水)<br>16:20-16:25 | 執行官室          | ■Bから聴取(電話)                                 |
| 令和7年1月17日(金)<br>9:35-10:20 | 物件所在地         | ■物件調査<br>■境界確認<br>■写真撮影                    |
| 年 月 日( )<br>: - :          |               |                                            |
| 年 月 日( )<br>: - :          |               |                                            |

(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1月17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)



登記年月日：昭和62年11月24日

公用

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27日 前橋地方裁務局

登記書

( 7 枚目 )

| 例 |    | 建築物の種類 |         | 建築物の種類 |     |
|---|----|--------|---------|--------|-----|
| ① | 鉄骨 | ②      | コンクリート杭 | ③      | 合成杭 |
| ④ | 鋼管 | ⑤      | 鋼管杭     | ⑥      | 金属杭 |

|       |         |
|-------|---------|
| 地番    | 973-1   |
| 土地の所在 | 前橋市小區原町 |

土地所在図  
地積別量

|         |         |              |       |          |
|---------|---------|--------------|-------|----------|
| 1134291 | 973-4   | 973-1        | 973-2 | 973-3    |
| 水、路     |         |              |       |          |
| 道       |         |              |       |          |
| 作製者     | 土地家屋調査士 | 和62年11月18日作製 | 申請人   | 縮尺 1/500 |

(群馬土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和62年11月24日

公用

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27日 前橋地方法務局 登記官

( 8 枚目 )

登記官

請求番号：2-1

(2/2)

地積測量図

昭和六十二年十一月二十四日

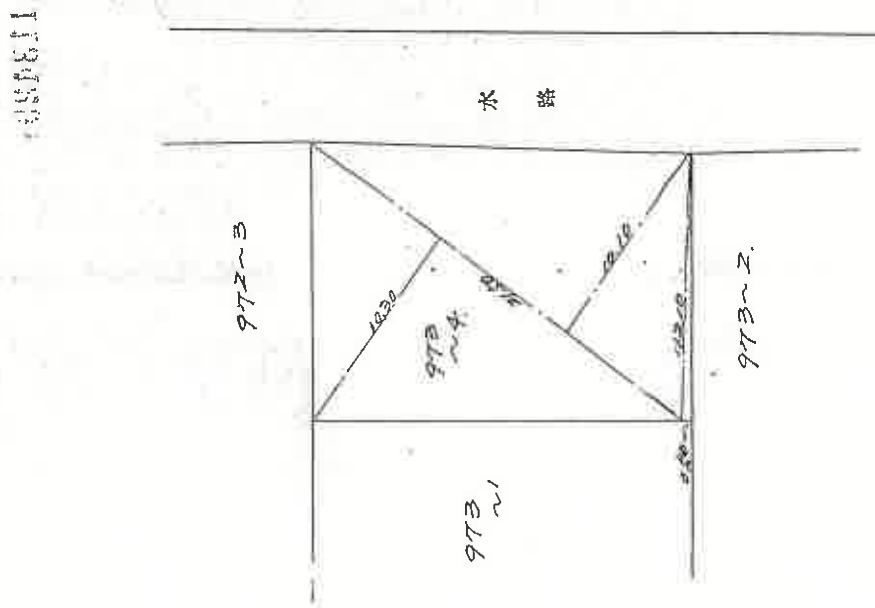
|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 973-493-1 |
| 土地の所在 | 前橋市小屋原町   |

| 凡例 | 測量地の種類   | 測量地の地積 | 測量地の地積 |
|----|----------|--------|--------|
| 例  | 石積コンクリート | 測量地    | 測量地    |

1134292

面積計算

$$\begin{aligned} 12.10 \times 0.50 &= 6.05 \\ 21.40 (10.30 + 10.10) &= 428.60 \\ \hline &= 434.65 \\ \hline &= 222.325 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

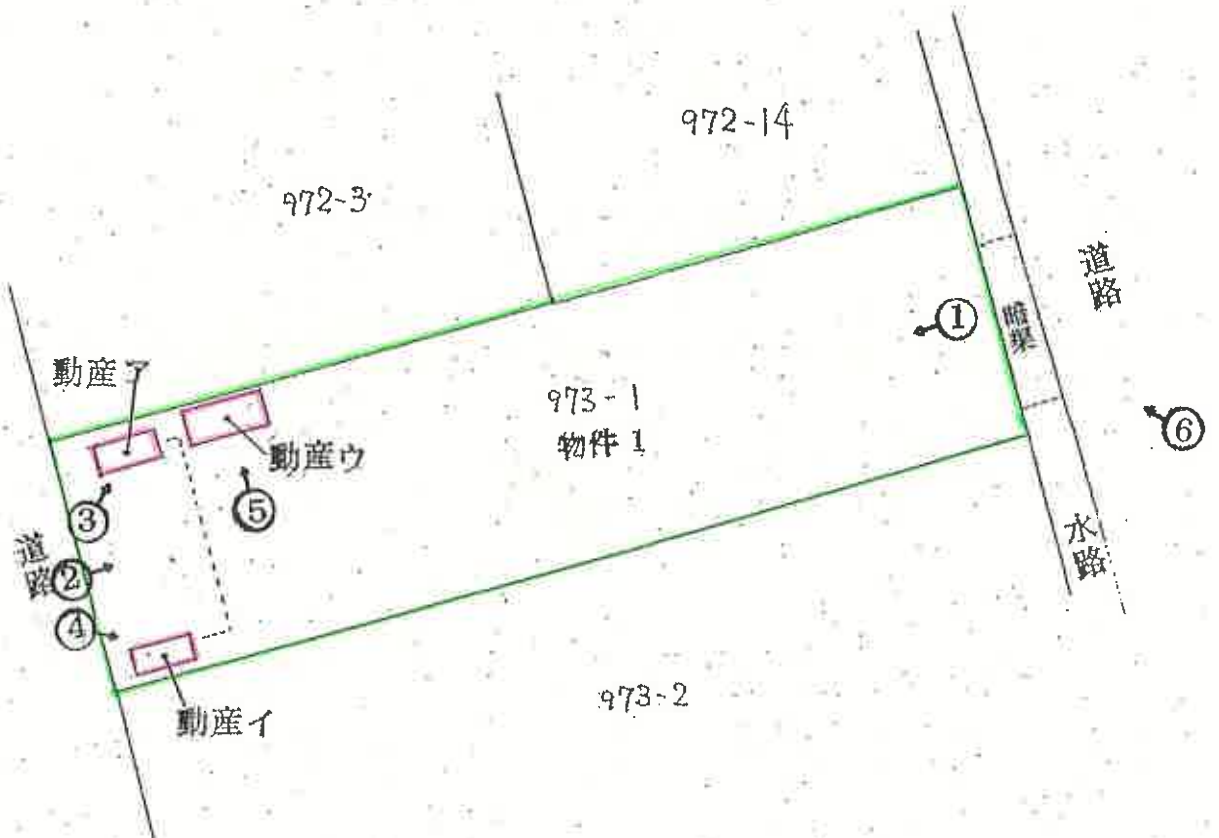


|               |         |                |          |
|---------------|---------|----------------|----------|
| 作製者           | 土地家屋調査士 | 申請人            | 縮尺 1/250 |
| 昭和62年11月18日作製 |         | (群馬土地家屋調査士会用紙) |          |

# 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。





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年（ケ）第 143 号  
令和 7 年 1 月 17 日 現 地 調 査  
令和 7 年 2 月 14 日 評 価  
評価書番号 第 3739-1 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

| 評 価 額     |               |
|-----------|---------------|
| 物件 1 (土地) | 金 8,400,000 円 |

## 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 前橋市小屋原町<br>973番1<br>雑種地<br>1,193 m <sup>2</sup> | 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                                   | J R 両毛線駒形駅の北西方道路距離約900m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |      |                  |        |
| 付近の状況                                   | 営業所、一般住宅等のほか農地が介在する幹線道路沿いの住宅等散在地域。周辺街路の状態は優る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢はほぼ平坦で起伏はない。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<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                       | 市街化調整区域<br>指定なし<br>70 %<br>200 %<br>—<br>前橋市景観条例<br>都市機能誘導区域外<br>居住誘導区域外<br>洪水浸水想定区域 (桃ノ木川、0.5～3.0m未満) |      |                  |        |
| 画地条件                                    | 地積：<br>間口・奥行：<br>形状：<br>接道状況：<br>その他：                                                                                                                                                                                                 | 1,193 m <sup>2</sup><br>東側間口約 18 m、奥行約 67 m<br>長方形地<br>二方路<br>ほぼ平坦                                     |      |                  |        |
| 接面道路の状況                                 | 東側幅員約23.8m舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）に約2.5mの水路上にある幅約12mの暗渠を介してほぼ等高に接面し、西側幅員約4.6m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二方路地。特記事項参照。                                                                                                                 |                                                                                                        |      |                  |        |
| 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                                                                                                                                                                                                                                    | 1,193 m <sup>2</sup>                                                                                   | 駐車場  | 土地所有者<br>(破産管財人) | 所有権    |
| 供給処理施設                                  | 目的外建物                                                                                                                                                                                                                                 | なし                                                                                                     |      |                  |        |
|                                         | 水道：                                                                                                                                                                                                                                   | あり (引込可)                                                                                               |      |                  |        |
|                                         | ガス配管：                                                                                                                                                                                                                                 | なし                                                                                                     |      |                  |        |
|                                         | 下水道：                                                                                                                                                                                                                                  | なし                                                                                                     |      |                  |        |
|                                         | (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

前橋市道路管理課での聴取によると、東側隣接の用悪水路に暗渠があるが、現状では占用許可申請の履歴はない。占用許可があれば接道条件を満たしていると思なして差し支えない。

今後暗渠を利用するためには占用許可申請をする必要がある。水路の幅が1m以上あるため、暗渠の幅4m以上の部分に対して年間使用料が発生する。使用料は営利用か非営利用かにより異なる。詳細は利用方法が確定してから当課に問い合わせる欲しい、とのことである。

買受人は留意する必要がある。

次のとおり動産が所在している。

|     |    |        |    |      |         |
|-----|----|--------|----|------|---------|
| 動産ア | …… | 物件1北西側 | 鋼製 | コンテナ | 約8.80㎡  |
| 動産イ | …… | 物件1南西側 | 鋼製 | コンテナ | 約7.98㎡  |
| 動産ウ | …… | 物件1北西側 | 鋼製 | プレハブ | 約13.44㎡ |

上記はいずれも売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。

画地内にナンバー付きのトラックが10台駐車されている。車検期間は満了しており、いずれもリース物件であるため、目的外である。

画地東側端部、西側端部を中心に雑草等が繁茂している。

画地南側境界付近にコンクリート擁壁が、北側境界付近にコンクリート擁壁及びフェンス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。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

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。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 更地価格（物件1）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地<br>価格(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ |       | 建付減価<br>エ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|-------|-----------|------------------------|
|    |                      |                 | 利用状況            | ㎡     |           |                        |
| 1  | 30,900               | 0.38            | 駐車場             | 1,193 | 1.00      | 14,008,000             |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県)5-12

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $38,600 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/103 \times 100/121 = 30,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地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 : 方位南向き等を考慮した。

◇ 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 0.38 現況雑種地、二方路、規模大、水路占用許可の必要性、雑草等繁茂

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 更地のため必要なし

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

#### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア |            | 土地利用権等割合<br>イ |     | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|------------|---------------|-----|------------------------|
|    | 利用状況              |            |               |     |                        |
| 1  | 駐車場               | 14,008,000 | 0.00          | 所有権 | 0                      |

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0.00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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----|---------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| 1  | 14,008,000          | 0                               |                  | 1.00            | 0.60             | 8,400,000                     |

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : なし

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



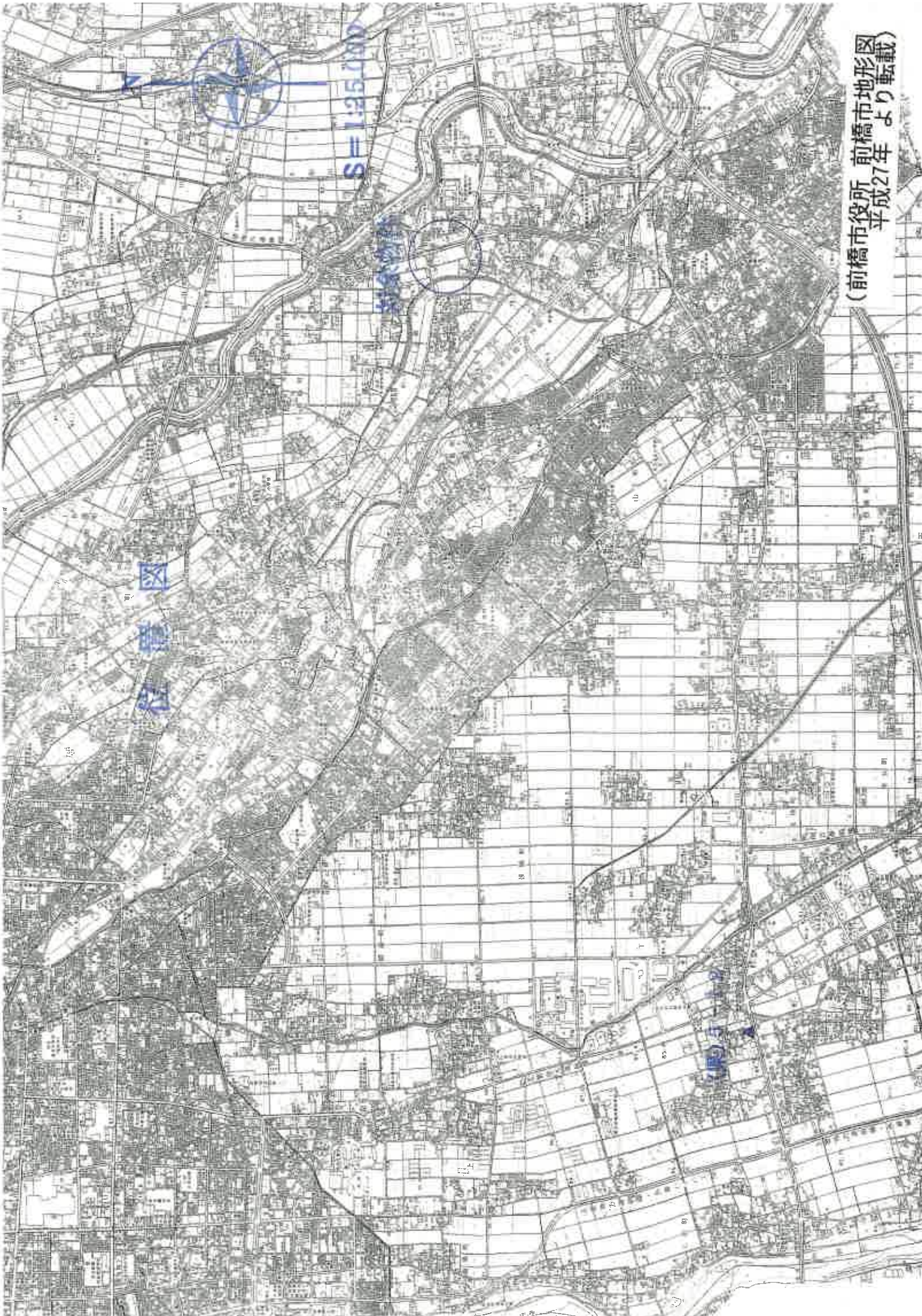
## 第6 参考価格資料

|        |                                           |
|--------|-------------------------------------------|
| 地価調査価格 | 前橋 (県) 5 - 12                             |
| 所在     | 前橋市亀里町338番3                               |
| 価格     | 38,600 円/㎡                                |
| 位置     | J R 両毛線前橋駅の南東方道路距離約5.6 k m                |
| 価格時点   | 令和6年7月1日                                  |
| 地積     | 330 ㎡                                     |
| 供給処理施設 | 水道                                        |
| 接面街路   | 南 22.0 m 県道                               |
| 用途指定等  | 市街化調整区域、用途指定なし<br>( 建ぺい率 70 %、容積率 200 % ) |
| 地域の概要  | 店舗、併用住宅等のほか農地が介在する調区内路線商業地域               |

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図





前橋市役所 前橋市地形図  
平成27年 より転載



公 図 写



地番  
区域見出

小屋原町

|           |            |         |    |                   |                |     |              |  |     |         |
|-----------|------------|---------|----|-------------------|----------------|-----|--------------|--|-----|---------|
| 請 求 部 分   | 所 在        | 前橋市小屋原町 |    |                   |                | 地 番 | 973番1        |  |     |         |
| 出 力 縮 尺   | 1/500      | 精 度 区 分 | 甲三 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 |                | 分 類 | 地図(法第14条第1項) |  | 種 類 | 土地改良所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和57年1月20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11月13日  
前橋地方法務局

請求番号：28-1  
(1/1)

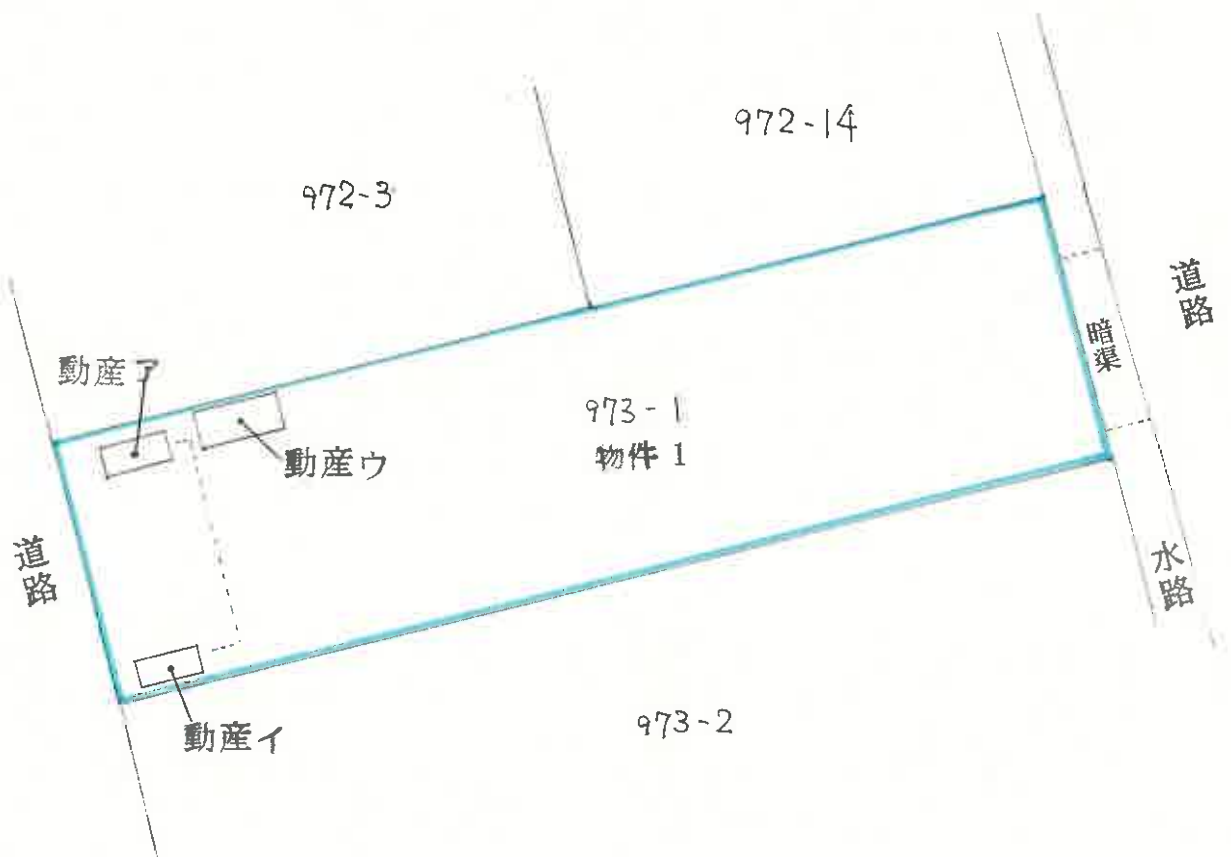
登記官

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。