

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 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 22 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 9 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 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) 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	7,530,000 6,024,000	一括	1,506,000	64,881	12,172
1	1,880,000				
2	890,000				
3	4,760,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市上新田町字河原添 | |
| | 地 番 | 1383番13 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 149.77平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 前橋市上新田町字河原添 | |
| | 地 番 | 1382番33 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 71.24平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 前橋市上新田町字河原添 1383番地13、1382番地33 | |
| | 家屋 番号 | 1383番13 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 100.06平方メートル |
| | | 2階 | 56.78平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 100.06平方メートル |
| | | 2階 | 56.78平方メートル |
| | | 3階 | 約8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1～3】

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3】

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 前橋市上新田町字河原添
 地 番 1383番13
 地 目 宅地
 地 積 149.77平方メートル

- 2 所 在 前橋市上新田町字河原添
 地 番 1382番33
 地 目 宅地
 地 積 71.24平方メートル

- 3 所 在 前橋市上新田町字河原添 1383番地13、138
 2番地33
 家屋 番号 1383番13
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 100.06平方メートル
 2階 56.78平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 100.06平方メートル
 2階 56.78平方メートル
 3階 約8平方メートル



令和6年(ケ)第152号
令和7年1月23日受理
令和7年3月6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 | 前橋市上新田町字河原添 | |
| | 地 番 | 1383番13 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 149.77平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 前橋市上新田町字河原添 | |
| | 地 番 | 1382番33 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 71.24平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 前橋市上新田町字河原添 1383番地13、1382番地33 | |
| | 家屋 番号 | 1383番13 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 100.06平方メートル |
| | | 2階 | 56.78平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市上新田町1383番地13（住居表示未実施）		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 本件土地上にカーポート（アルミ製、約14㎡、土地建物位置関係図上のア、写真①参照）及び物置（スチール製、約1㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑨）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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積：1階 100.06㎡ 2階 56.78㎡ 3階 約8㎡		
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家族と共に住居として使用占有している ☐ 「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	☒ 建物所有者の母が同居しているが、使用状況等から独立した占有があるとはいえないので占有補助者となる。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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）

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 本件建物に住んでいるのは私と子供と母の3人です。 2 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 3 本件土地や本件建物に不具合はありません。 4 近隣から異臭騒音はありません。 5 近くに送電線の鉄塔がありますが、東京電力から補償はもらっていません。 (令和7年2月17日に電話で聴取した。)
2 B (所有者の母)	1 本件建物に住んでいるのは私と娘と孫の3人です。娘家族と私は住民票上は別世帯です。住むにあたって娘と金銭のやりとりはありません。 2 送電線が近くを通っていますが、テレビが見づらいとかそういう影響はありません。 (令和7年3月4日に聴取した。)

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 売却対象範囲

(1) カーポート（アルミ製、約 14㎡、土地建物位置関係図上のア、写真①参照）

本件土地上にあるカーポートは土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。

(2) 物置（スチール製、約 1㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑨）

本件土地上にある物置は土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

3 その他

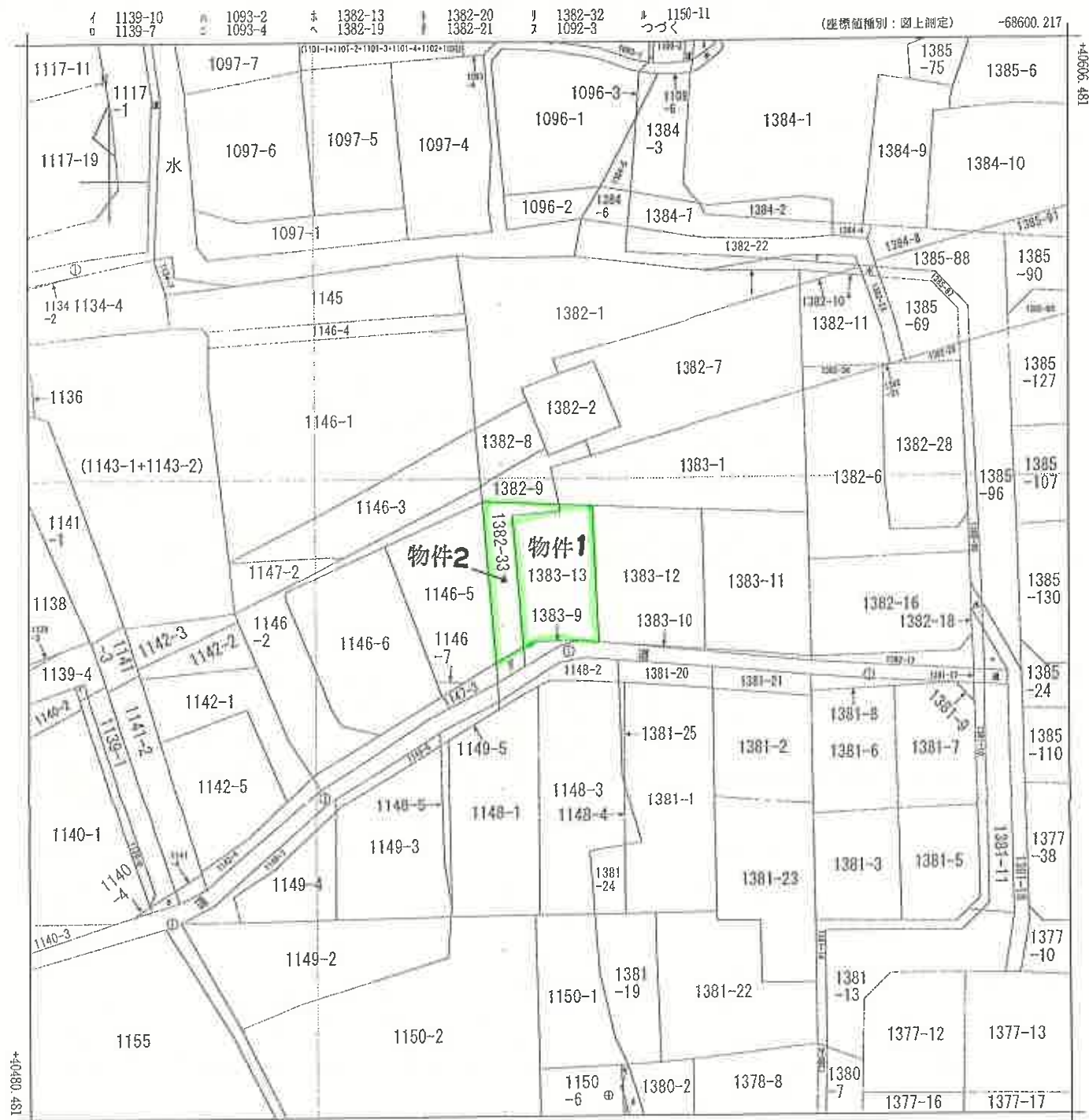
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以上

(調査の経過用)

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) 13:43 - 13:47	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) 12:23 - 12:34	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 所有者の母から聴取 ☐
令和7年2月17日(月) 13:52 - 13:53	執行官室	☒ 債務者件所有者から電話聴取 ☐ ☐
令和7年3月4日(火) 12:55 - 13:35	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 ☒ 所有者の母から聴取 ☐
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3月4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)



地番
区域見出
上新田町

請求部	所在	前橋市上新田町字河原添				地番	1383番13		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	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	昭和40年2月			備考 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。

A3をA4に縮小コピー

令和6年12月12日
前橋地方務局

地図整理番号：M32586
(1/2)

登記官

(6 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12日 前橋地方方法務局

改訂品目表

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地圖整理番号: M32587

①	石杭	②	コンクリート杭	③	金属杭
例			杭三()		

1088912

地	地
1	1
2	2
3	3
1	1
3	3
1	1

陸奥国田舎山古郷
土地の所在

190477

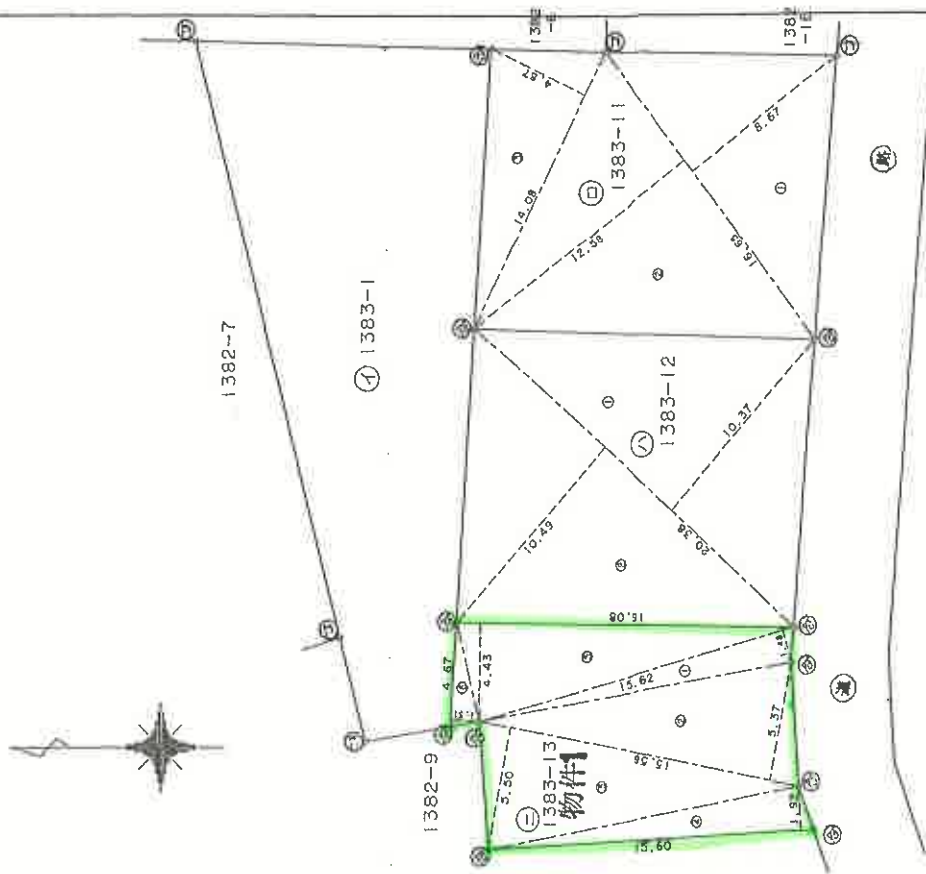
地積測量図

點 數	點 數	點 數	點 數	點 數	點 數
1	16.45	8.57	14.3555	14.3555	14.3555
2	15.45	12.58	209.4570	209.4570	209.4570
3	14.08	4.87	68.5596	68.5596	68.5596
			422.3821	422.3821	422.3821
			211.19103	211.19103	211.19103
			211.19	211.19	211.19

記番	1383-12	高	七	位	商標
NO. 1	20.38		10.37		211.3408
2	20.38		10.49		213.7862
		位	商標		425.1258
			商標		212.56340
			商標		212.56

NO.	品名	数量	高	之	出	積算
1		15.52		1.48		23.1175
2		15.56		5.37		83.5572
3		15.56		5.50		85.5800
4		15.60		1.32		29.9520
5		16.08		4.33		71.2344
6		4.57		1.31		6.1177
	出			積算		299.5589
	出			積算		149.77945
	出			積算		149.77

地址	1383-1	地址	573.53390
電話	857,27375	地址	283.73985
		地址	283.73 m



取 樣 時 間 和 地 點

智 識 作

土地家屋調査士

5年11月30日(製作)

人
語
母

(金士登羅家地土馬莊)

箱尺	250
----	-----

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12日 前橋地方裁判所

登記号

A3をA4に縮小コピー

(8枚目)

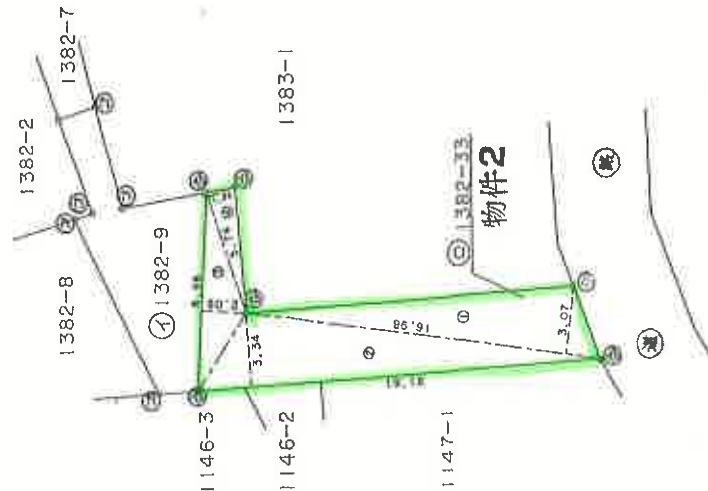
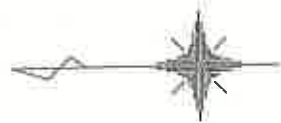
凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	③	合成杭
②	コンクリート杭	④	金属杭
③	刻ミ()		

地積測量図

地番 1382-33

土地の所在 前橋市上新田町字河原添 1088908

1088908



地番 ① 1382-33			
NO.	区画	高さ	積算面積
1	16.98	3.07	52.1286
2	19.16	3.34	63.9944
3	8.96	2.09	18.7264
4	5.74	1.33	7.6342
		積算面積	142.4836
		積算地積	71.24180

地番 ② 1382-9			
区画	高さ	積算面積	積算地積
1	113.59	71.24180	42.34320
		積算面積	42.34

作製者

土地家屋調査士

5年 11月30日作製

申請人

縮尺 1/850

(前橋土地家屋調査士会)

登記年月日：平成6年11月7日

令和6年12月12日
前橋地方方法務局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M32589

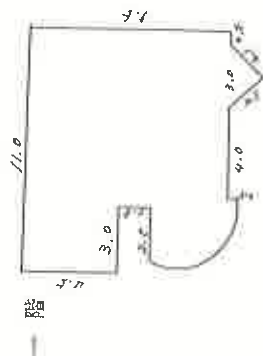
建物図面図

家屋番号
1383-13

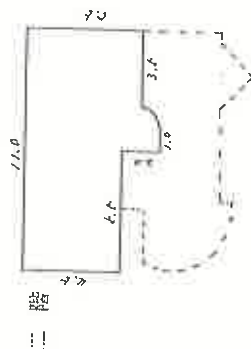
建物の所在
前橋市上新田町字河原添1383番地13 1382番地33

各階平面図

2087579



4.5 X 11.0 = 49.50
1.5 X 8.0 = 12.00
1.0 X 3.0 = 3.00
3.5 X 7.5 = 26.25
1.5 X 3.0 = 4.50
3.0 X 1.415 = 4.245
7.08375
100.08375
床面積 100.08375㎡



4.5 X 11.0 = 49.50
4.5 X 1.0 = 4.50
2.0 X 1.0 = 2.00
1 X 3.1415 = 3.1415
56.78375
床面積 56.78375㎡



平成 六年 拾月 七日

製作者
土地家屋調査士

製作年月日
平成 6 年 10 月 23 日

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



1 / 250

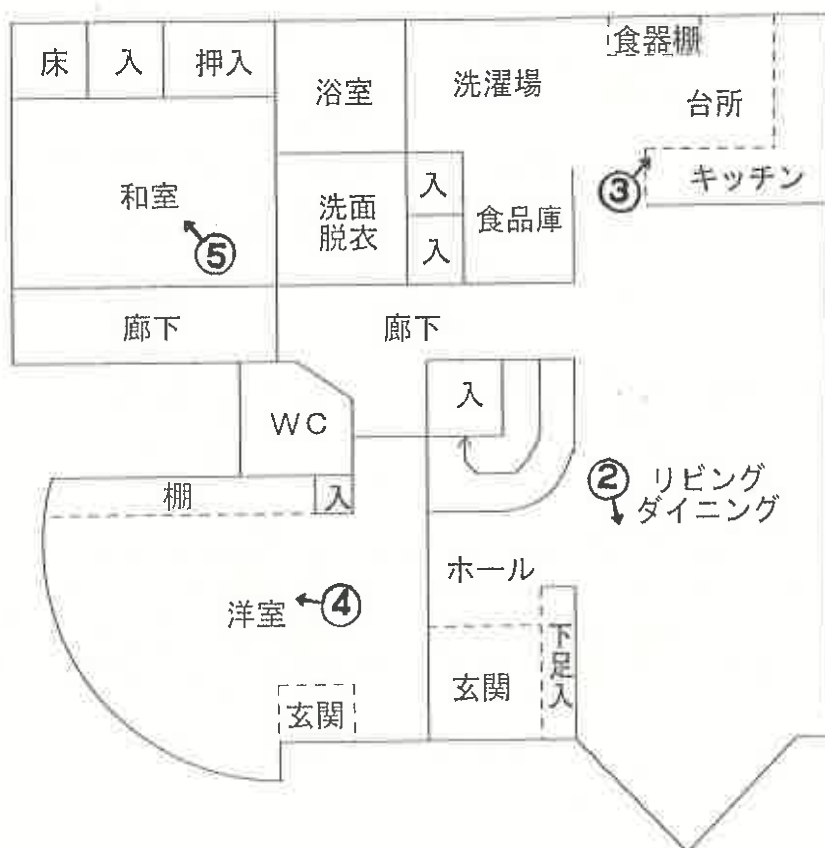


ア アルミ製カーポート 約 14 m²
イ スチール製物置 約 1 m²

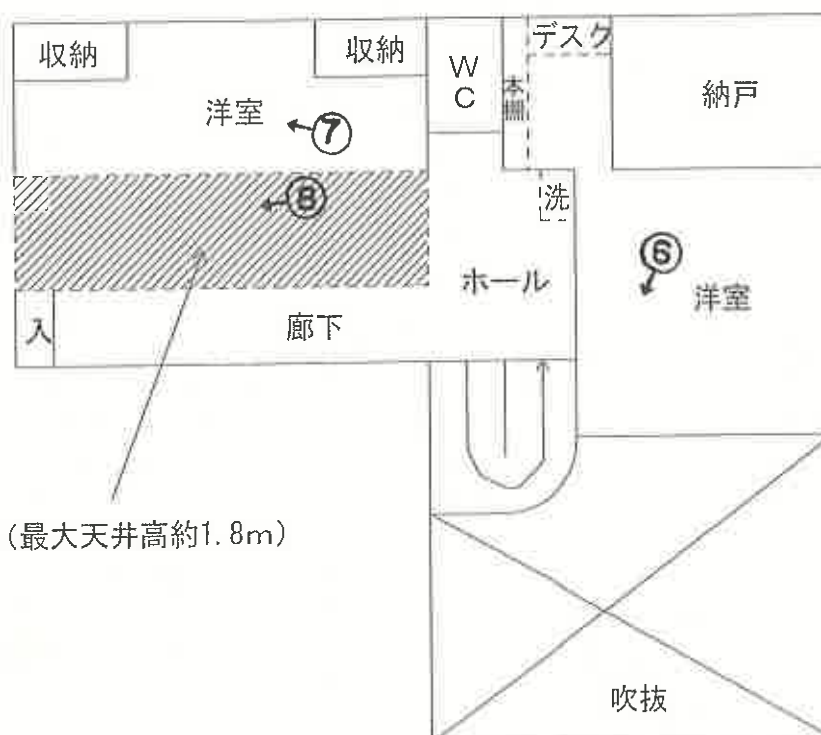
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

1 F



2 F



(11枚目)

←○写真撮影位置・方向



① 外観

カーポート



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階台所



④ 1 階洋室



⑤ 1 階和室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階洋室



⑧ 3階ロフト



⑨ 物置

令和 6 年（ケ）第 152 号
令和 7 年 3 月 4 日 現地調査
令和 7 年 3 月 14 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

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,880,000円
物件2（土地）	金890,000円
物件3（建物）	金4,760,000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及び2の土地の内訳価格は物件3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3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、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）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	前橋市上新田町字河原添 1 3 8 3 番 1 3 宅地 149.77 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市上新田町字河原添 1 3 8 2 番 3 3 宅地 71.24 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市上新田町字河原添 1 3 8 3 番地 1 3、1 3 8 2 番地 3 3 1 3 8 3 番 1 3 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 100.06 平方メートル 2 階 56.78 平方メートル	木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 100.06㎡ 2 階 56.78㎡ 3 階 約8㎡
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及び2）

位置・交通	J R 上越線「新前橋」駅 南東方 約3,200m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は前橋市立新田小学校の北東方至近に位置し、利根川西岸に存する住環境良好な住宅地域である。戸建住宅が中心であるが、共同住宅が見られるほか畑等も一部残っている。前橋、高崎両市街地へのアクセスも概ね良好であり、生活利便性は良好と言えよう。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 居住誘導区域外
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及び2合計） 221.01㎡ 間口 約13m 奥行 約16m ほぼ整形 中間画地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	南側が幅員4.5m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1及び2は物件3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。隣接地は住宅地などとして利用されているほか、北側至近に高压線の鉄塔敷が存する。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 あり※特記事項参照 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	本件土地の前面道路に都市ガスの配管が整備されているが、本件土地内への引き込みはない模様である。 北側至近に高圧線の鉄塔敷が存するが、本件土地は直接の高圧線下地ではない。居住者の陳述では、テレビの影響はないとしている。 本件土地に定着するアルミ製カーポート（約14㎡）あり。 本件土地には、売却対象外の下記の工作物あり。 ・スチール製物置（約1㎡） 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。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和61年頃の本件土地を含む周辺地域は畑等の農地となっている。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 前橋市総合防災マップによれば、本件土地を含め周辺地域は浸水想定区域となっており、洪水時に見込まれる浸水高は3～5m未満となっている。
-------------	---

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成6年10月22日新築（登記記載）		
	経 過 年 数	約30年		
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年		
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約5年		
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	ガルバリウム鋼板、防水シート		
	外 壁	レンガタイル貼り、吹付タイル		
	内 壁	ビニールクロス貼り、京壁等		
	天 井	ビニールクロス貼り、化粧合板等		
	床	フローリング、畳等		
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ、プロパンガス等 天窓あり		
床面積（現況）	1 階	2 階	3 階	延
	100.06 m ²	56.78 m ²	約8m ²	約164.84m 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	中品等上位			
保守管理の状態	経年相当である。			
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を家族と共に住居として使用・占有している。			
特記事項	建築確認 H6.4.22 第209号 完了検査 なし 本件建物は従前の居住者が店舗併用住宅として利用していた模様であり、弧を描く外壁を設けるなどやや個性的な造りとなっているほか、外壁に看板の文字盤が残っている。 2階西側の洋室にロフトがあるが、最大天井高が1.8m程度あることから、不動産登記法上は3階建になると判断した。その他、2階北東端の納戸に高さ1.1m程度の小屋裏収納がある。 通常使用に伴う傷・汚れ等が見られるが、特筆すべき破損、汚損等は見られない。			

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及び2）

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	51,600	1.00	149.77	0.90	≒ 6,960,000
2	51,600	1.00	71.24	0.90	≒ 3,310,000

土地に定着する工作物は、土地価格に含めて評価した。

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	前橋（県）－21
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 56,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/105 & \times & 100/105 & \div & 51,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ±0% 方位、高压線近接等

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

(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
3	主	180,000	約164.84㎡	0.077	≒ 2,280,000

物件 番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法 による現価率	現価率
3	主	経済的耐用年数	35年	0.077	(1 - 0%)	0.077
		経過年数	30年			
		残価率	5%			

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	6,960,000	0.55	法定地上権	≒ 3,830,000
2	3,310,000	0.55	法定地上権	≒ 1,820,000

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55%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	6,960,000	-3,830,000	—	1.0	0.6	—	≒ 1,880,000
2	3,310,000	-1,820,000	—	1.0	0.6	—	≒ 890,000
3	2,280,000	+5,650,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 4,760,000
一括価格(合計)							7,530,000

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）－21 】

所 在 : 前橋市上新田町字諏訪1172番1
価 格 : 56,900 円/㎡
位 置 : JR上越線「新前橋」駅の南東方約3,000m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 220 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南7.5m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 : 一般住宅のほか、事業所兼住宅やアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

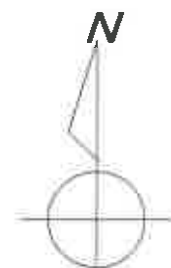
公図写

土地建物位置関係図

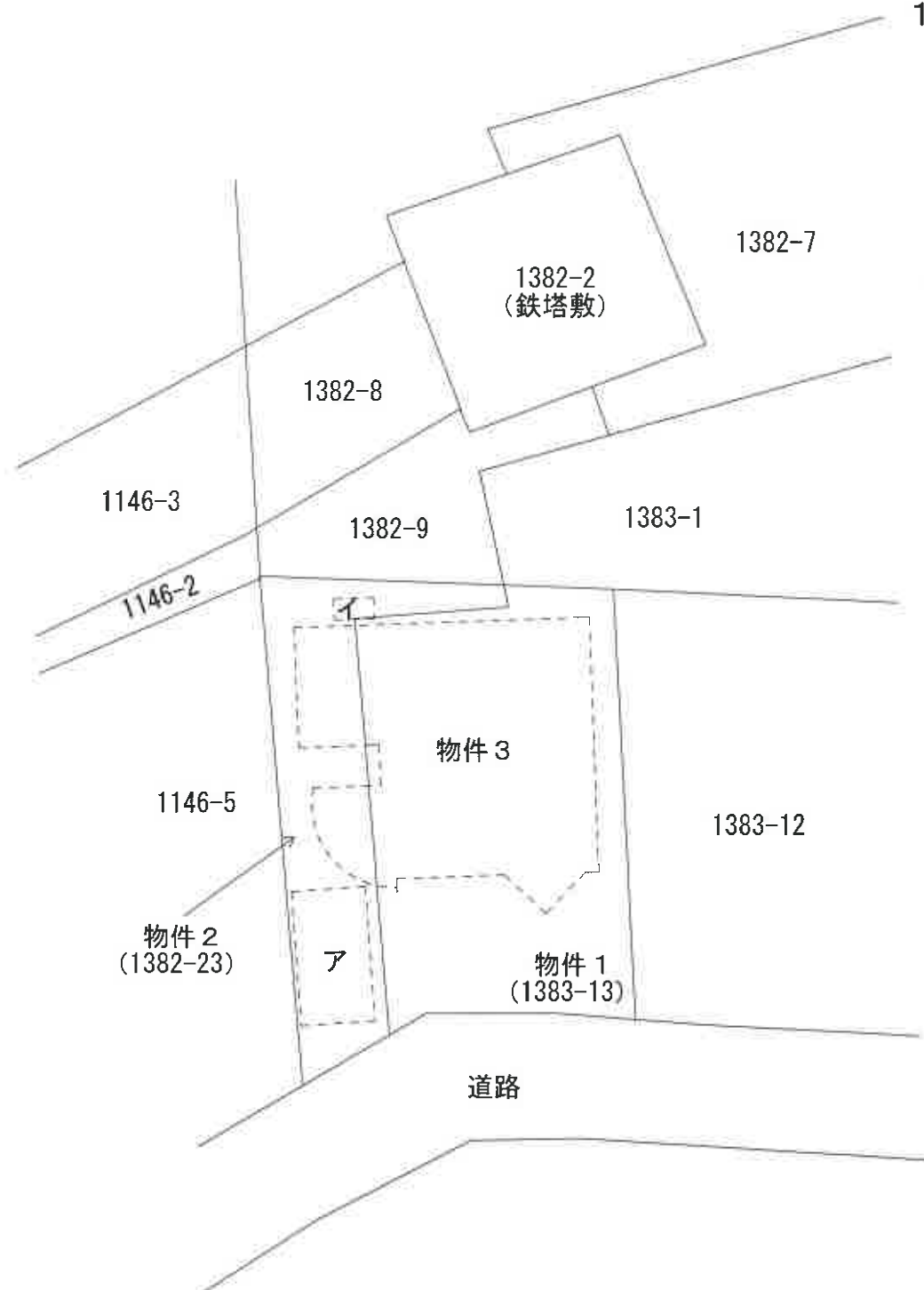
建物間取図



土地建物位置関係図



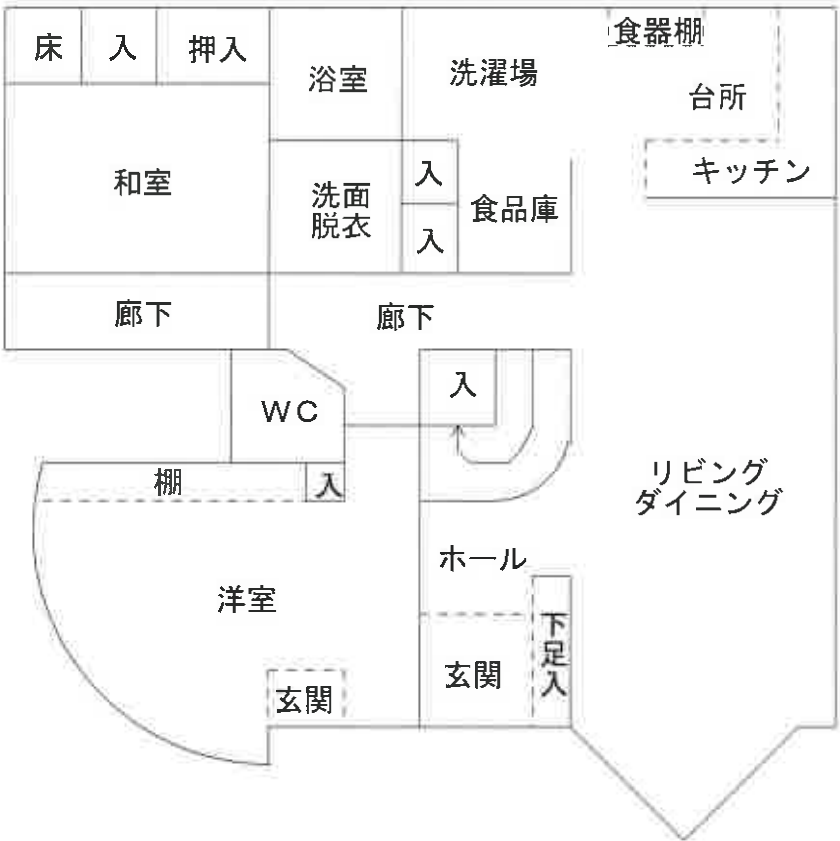
1 / 250



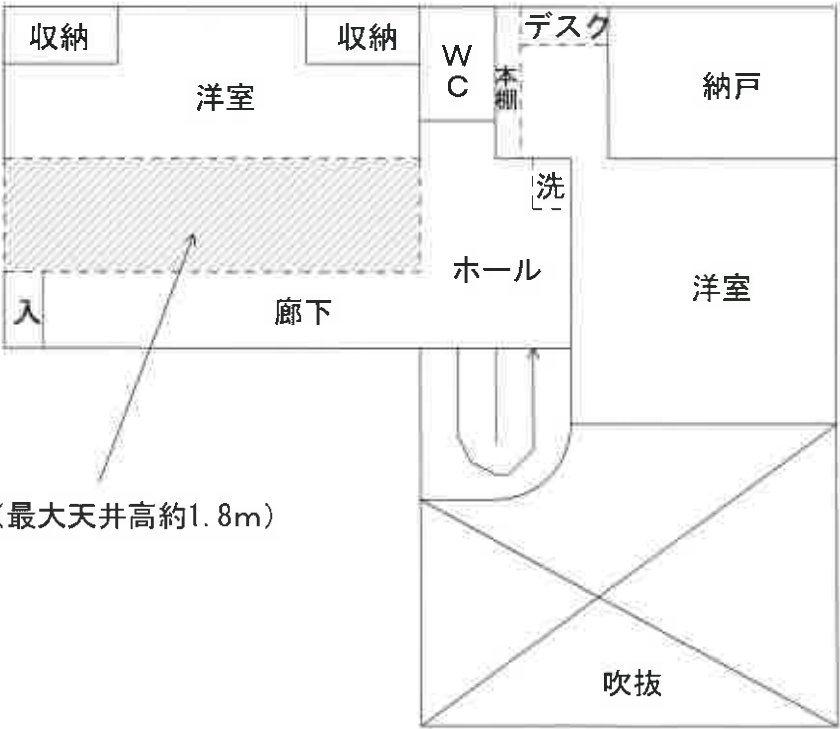
ア アルミ製カーポート 約 14 m²
イ スチール製物置 約 1 m²

建物間取図

1 F



2 F



ロフト（最大天井高約1.8m）