

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 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 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 令和 7 年 9 月 2 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 9 月 22 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 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）
1～6	8,631,000 6,904,800	一括	1,726,200	96,377	15,247
1	10,000				
2	1,180,000				
3	600,000				
4	1,000				
5	10,000				
6	6,830,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|------------------|
| 1. | 所 | 在 | 前橋市川原町二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 3 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 . 5 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
-
- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 2 | 所 | 在 | 前橋市川原町二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 3 番 2 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 8 . 7 8 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 3 | 所 | 在 | 前橋市川原町二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 3 番 2 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 0 . 1 6 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|------|---|----------------|
| 4 | 所 | 在 | 前橋市川原町二丁目 |
| | 地 | 番 | 3 3 番 2 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0 . 9 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |

物 件 目 録

- 5 所 在 前橋市川原町二丁目
地 番 3 3 番 2 9
地 目 宅地
地 積 2 7 . 3 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 6 所 在 前橋市川原町二丁目 3 3 番地 2 5、3 3 番地 2 7
家屋 番号 3 3 番 2 5
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 18日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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, 4, 5】

地役権

範 囲 全部

要役地 前橋市川原町二丁目33番24

設定日 平成30年3月7日

目 的 通行

地役権

範 囲 全部

要役地 前橋市川原町二丁目33番26

設定日 平成30年3月20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6】

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

【物件番号2, 3】

地番33番14, 33番15, 33番30を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号1, 4, 5】

本件土地は件外隣接地(33番14, 33番15, 33番30)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 前橋市川原町二丁目
地 番 3 3 番 2 3
地 目 宅地
地 積 1 4 . 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 前橋市川原町二丁目
地 番 3 3 番 2 5
地 目 宅地
地 積 9 8 . 7 8 平方メートル

3 所 在 前橋市川原町二丁目
地 番 3 3 番 2 7
地 目 宅地
地 積 5 0 . 1 6 平方メートル

4 所 在 前橋市川原町二丁目
地 番 3 3 番 2 8
地 目 宅地
地 積 0 . 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 目 録

- 5 所 在 前橋市川原町二丁目
地 番 33番29
地 目 宅地
地 積 27.34平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 6 所 在 前橋市川原町二丁目 33番地25、33番地27
家屋 番号 33番25
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 49.68平方メートル

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 1 月 23 日受理
令和 7 年 2 月 27 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 | 前橋市川原町二丁目 |
| | 地 | 番 | 33番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.55平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 前橋市川原町二丁目 |
| | 地 | 番 | 33番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 98.78平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 前橋市川原町二丁目 |
| | 地 | 番 | 33番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 50.16平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 前橋市川原町二丁目 |
| | 地 | 番 | 33番28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.99平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 前橋市川原町二丁目 |
| | 地 | 番 | 33番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.34平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 前橋市川原町二丁目 33番地25、33番地27

家屋 番号 33番25

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 49.68平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市川原町二丁目 33番地25 (住居表示未実施)	
土地	物件2、3	
現況地目	☒ 宅地(物件2、3) ☐ 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2、3を要役地とする複数の要役地地役権の登記がある(詳細は「執行官の意見」のとおり)。	
建物	物件6	
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(空き家) 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

(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市川原町二丁目 33番地25 付近
土地	物件1、4、5
現況地目	☐ 宅地（ ） ☐ 公衆用道路（ ） ☒ 雑種地（物件1、4、5）
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1、4、5のそれぞれに、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1、4、5は公簿上の地目が宅地であるが、他の土地（33番15及び33番30）と一体となって道路状に舗装されている（写真⑨）。 これらの土地は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

(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6年8月ころまで家族で住んでいました。私は破産手続中で、現在建物には誰も居住していません。 2 居住していた時点では建物に雨漏り等の不具合はありませんでした。 3 室内で犬を1匹飼っていました。 4 近隣との境界トラブルはありません。 5 トラブルというほどではありませんが、以前、外で喫煙していた際に、裏のお宅からその臭いについて注意されたことがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 調査の経緯と占有状況

(1) 債務者兼所有者A住所宛てに調査日程の通知連絡を郵送したところ、本件建物は居住者のない空き家であり、Aは破産手続中で建物の鍵は破産管財人Bが管理しているとの連絡があった。そのため、2月12日、Bから鍵を借り受けて立入調査を実施した。

(2) 立入調査終了後、2月17日に本件土地建物は破産財団から放棄された。

3 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1、4、5）

物件1、4、5それぞれを承役地とする以下の地役権設定登記がある。

ア ① 要役地 前橋市川原町二丁目33番24

② 原因 平成30年3月7日設定

③ 目的 通行

④ 範囲 全部

イ ① 要役地 前橋市川原町二丁目33番26

② 原因 平成30年3月20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2、3を要役地、33番15の土地及び33番30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。

(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23日(木) 16:10-16:20	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23日(木) 16:25-16:35	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24日(金) 9:05-9:20	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡発送 ☒ 写真撮影 (切手110円)
令和7年2月12日(水) 13:50-14:20	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和7年2月26日(水) 10:35-10:40	執行官室	☒ Aから聴取(電話)
(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7年2月12日 目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないことが確認できたため、破産管財人Bから借り受けた鍵で解錠し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12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)



-71498.167 (座標値種別：測量成果)
 (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。

地番区域見出し
 川原町2丁目

請求部	所在	前橋市川原町二丁目				地番	33番25			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定			
作成年月日	平成22年7月			備付年月日(原図)	平成22年7月26日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した画面である。

A3をA4に縮小

(前橋地方法務局管轄)

令和6年12月10日
 東京法務局

地図整理番号：M81897

登記官

(8 枚目)

[illegible]

地番	33-15 33-26-30
土地の所在	前橋市川原町

前橋市川原町三丁目

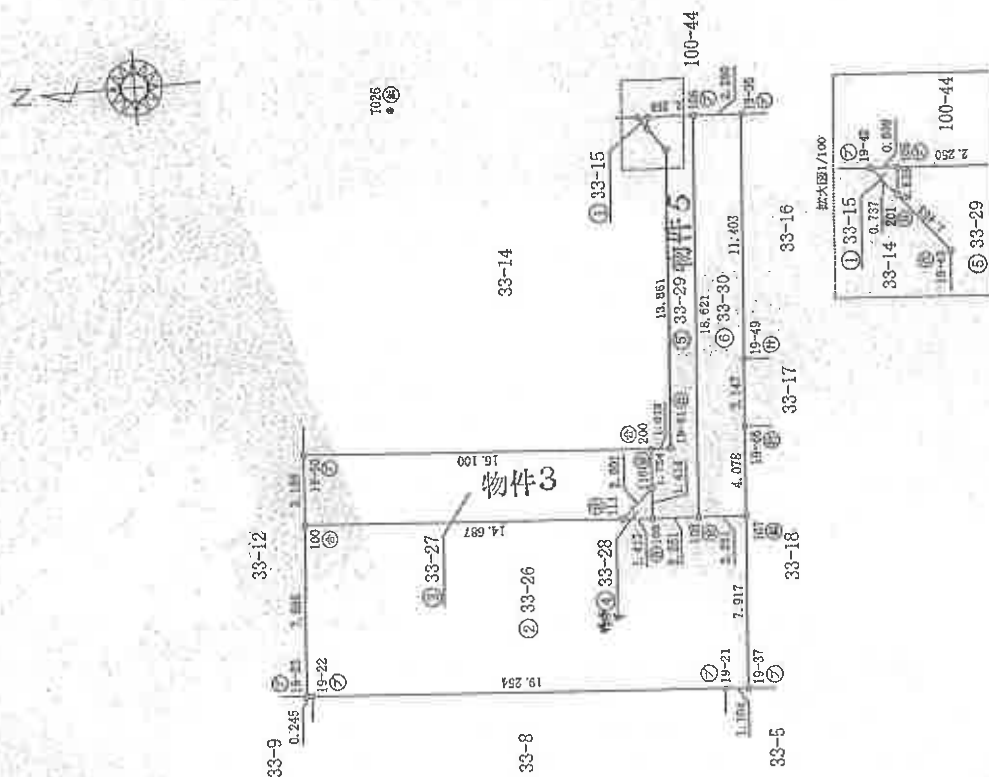
解題長

地 段	③ 33-15	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO. 1	48056.144	-71354.871	0.032		1537.64608
201	48055.616	-71354.305	0.534		25661.68944
19-42					
105	48058.102	-71354.337	-0.566		-27199.19128
			合 計		0.272424
			合 計 面 積		0.1862120
					0.13

地 點	② 33-26	X_0	Y_0	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
19-23	43072.350	-71339.715	7.859		379728.311040
100	43072.350	-71331.847	6.859		331651.680772
111	43067.713	-71332.816	-1.053		-51085.417659
109	43056.353	-71332.910	-0.242		-11629.633364
108	43054.117	-71333.958	-0.237		-14272.077749
107	43051.871	-71333.207	-0.048		-368721.457008
19-37	43052.405	-71331.105	-7.810		-373289.284950
19-21	43053.905	-71331.017	1.360		65352.764800
19-22	43072.717	-71339.745	1.302	合計	62550.677554
				合計	325.569994
				合計	162.7849570
				合計	162.78

地 帶	③	33-27				
NO	X ₀	Y ₀	Y ₀ 1-Y ₀ -1	X ₀ · (Y ₀ 1-Y ₀ -1)		
100	48072.628	-71381.847	4.150	199800.576200		
19-50	48072.213	-71376.666	2.098	100656.92874		
200	48056.149	-71379.749	-2.833	-136143.676117		
110	48056.267	-71381.499	-3.067	-147088.570689		
111	48057.773	-71382.816	-0.348	-16724.165064		
			合 計	100.332064		
			合 計 地 塊	50.1656520		50.16

期 数	NO	Y_n	Y_n	$10n^2-n-1$	$\sum_n (10n^2-n-1)$
33-28	109	48058.363	-71382.310	-1,317	-59290,230071
	110	48057.773	-71382.315	1,411	67809,617703
	110	48056.267	-71381.499	0.084	-6517,335768
				合 計	1,985554
				合 計	0.992570
				面 積	0.99



(群馬県土地家屋調査士会)

人
世
世

縮尺 1/2.50

完成2020年7月18日(作製)

土地家屋調査士

卷三

(前橋地方法務局管轄)

東京法務局

製品名

(10枚目)

A3をA4に縮小

地積測量圖 2/2

3	3	1	5
3	3	1	5
3	3	2	6
3	3	-	-
3	3	0	3

前橋市川原町二丁目

土地の所在

[illegible]

地 帶	33-29	$\bar{x}_N$	$\bar{y}_N$	$\bar{y}_N - \bar{y}_N - 1$	$\bar{x}_N - (\bar{y}_N - \bar{y}_N - 1)$
NO	109	48056.353	-71382.910	-1,559	-49119.869917
	108	48055.117	-71383.058	18,431	88668.639427
	105	48062.882	-71364.479	16,721	89937.678502
	106	48058.108	-71364.337	-0,392	-18837.602336
	201	48055.144	-71364.871	-1,650	-79290.967600
	19-43	48055.213	-71385.987	-14,847	-71086.6321711
	19-51	48055.132	-71379.818	-13,762	-69134.725684
	200	48056.149	-71379.749	-1,681	-80782.306469
	110	48056.267	-71381.499	-3,161	-181005.865987
			合計		-54,694676
			合計 面積		27,947335
					27,347335
					m

地 号	④ 30-30	Y_n	Y_{n-1}	Y_{n-2}	$X_n + (Y_{n-1} - Y_{n-2})$
100	48054.117	-71383.063	-13.728		-89957.50176
107	48061.871	-71383.207	3.920		-89957.50176
19-46	48051.596	-71379.138	7.299		346403.965564
19-49	48051.384	-71375.998	14.517		697361.941828
19-36	48050.616	-71364.621	11.519		635495.045704
106	48052.882	-71364.479	-13.437		-889350.616694
合 計					-83.842754
合 計 面 積					41.923770
合 計 地 積					41.92

総合計面積	283,355.7225 m ²
-------	-----------------------------

地 带		面 積
①	35-15	0.1392120 公頃
②	33-26	182.7949970 公頃
③	33-27	50.1965320 公頃
④	33-28	0.9987670 公頃
⑤	33-29	27.3473376 公頃
⑥	33-30	41.9213770 公頃

点 名	X坐标	Y坐标	备 考
T022	48099.575	-71356.505	区固废管理示范点
T026	48066.970	-71363.016	区固废管理示范点
T027	48019.527	-71356.184	区固废管理示范点

測量年月日	平成29年5月25日
総括系	任職選擇

著作

土地房屋調查士

人
體
母

平成29年7月18日作製)

(群馬土地家屋調査士会)

民權

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。

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6年12月10日

東京法務局

登記簿

(12枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M81904

建物図面

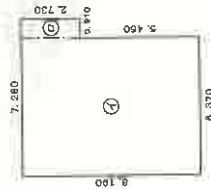
各階平面図

家屋番号 33番25

建物の所在 前橋市川原町二丁目33番地25、33番地27



1階

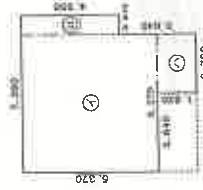


求積表

①	6.370 × 8.190 =	52.170300
②	0.910 × 2.730 =	2.484300
計		54.654600

床面積 54.65 m²

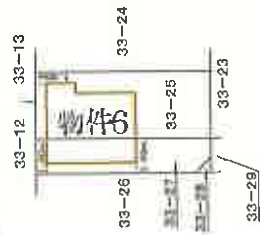
2階



求積表

①	6.370 × 6.370 =	40.576900
②	0.910 × 4.550 =	4.140500
③	2.730 × 1.820 =	4.968600
計		49.686000

床面積 49.68 m²



作成者 土地家屋調査士

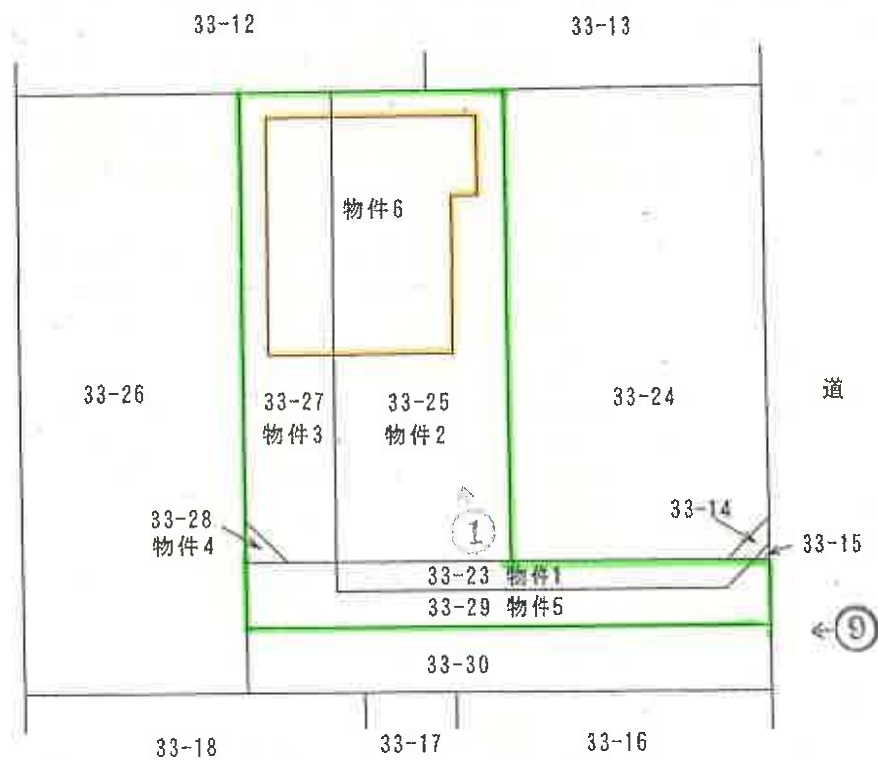
作成年月日 平成30年2月19日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

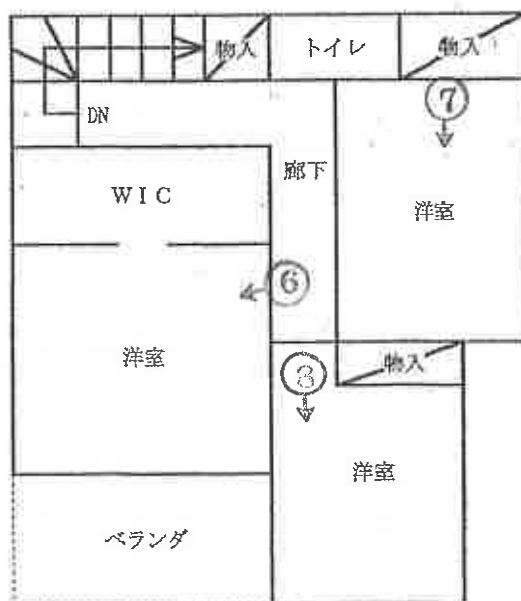
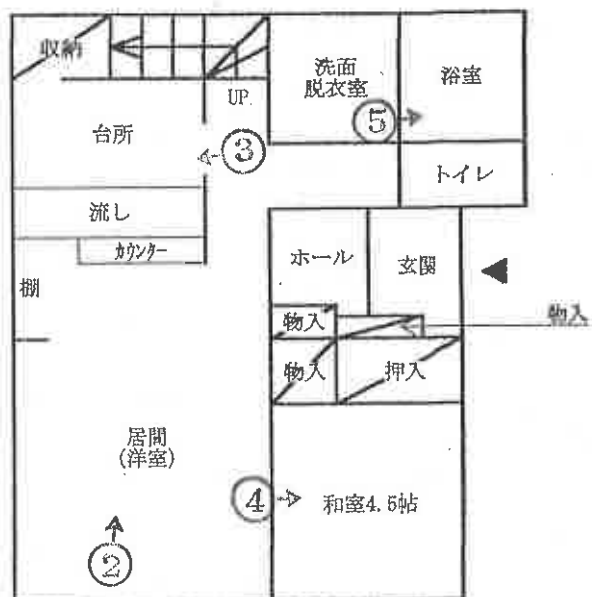
建物配置図



←○ 写真撮影位置・方向

間取図

物件 6



←○写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

武鑑評 第 0987 号
令和7年（ケ）第1号
令和7年2月12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
武 井 清 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,631,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,000円
物件2（土地）	金 1,180,000円
物件3（土地）	金 600,000円
物件4（土地）	金 1,000円
物件5（土地）	金 10,000円
物件6（建物）	金 6,830,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至6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2・3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 在番 目積	前橋市川原町二丁目 33番23 宅地 14.55平方メートル	地目 雑種地 その他の項目同左
2	所在地 在番 目積	前橋市川原町二丁目 33番25 宅地 98.78平方メートル	同左
3	所在地 在番 目積	前橋市川原町二丁目 33番27 宅地 50.16平方メートル	同左
4	所在地 在番 目積	前橋市川原町二丁目 33番28 宅地 0.99平方メートル	地目 雑種地 その他の項目同左
5	所在地 在番 目積	前橋市川原町二丁目 33番29 宅地 27.34平方メートル	地目 雑種地 その他の項目同左

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市川原町二丁目 33番地25、33番地27 33番25 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 54.65平方メートル 2階 49.68平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1 4 5	登記地目は宅地であるが、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乃至5)

位 置 ・ 交 通	JR上越線「群馬総社駅」の北東方道路距離約2.9km	
付 近 の 状 況	前橋市の市街地北方に位置する区画整理済みの住宅地域であり、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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	(物件1・4・5) 東側間口約2.25m、奥行約18.6m、合計登記地積42.88㎡の带状地で、東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1・4・5自体が隣接土地(33番14、33番15、33番30)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)。 (物件2・3) 南側間口約9.3m、奥行(南北幅)約16.1m、合計登記地積148.94㎡のほぼ長方形地で、南側私道(特記事項※1～※4参照)に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	(物件1・4・5) 東側幅員約6m舗装市道(建築基準法42条1項1号の道路、特記事項※1～※3参照)。物件1・4・5自体も舗装私道の用に供されている。 (物件2・3) 南側幅員約4.5m舗装私道(建築基準法上の道路ではない、特記事項※1～※4参照)。	
土地の利用状況等	(物件1・4・5) 舗装私道の用に供されている(特記事項※1～※3参照)。 (物件2・3) 物件6の建物敷地の用に供されている。物件6建物の物件2・3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)。	

供給処理施設	水道 あり（特記事項※5参照） ガス配管 あり（特記事項※5、※6参照） 下水道 あり（特記事項※5参照） （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、通常のコスト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1・4・5と隣接土地（33番14、33番15、33番30）は一体となつて幅員約4.5mの舗装私道の用に供されている。当該一体地は東側市道に接続している。 ※2 物件1・4・5につき下記の地役権設定登記がある（現況調査報告書参照）。 （地役権設定） 原因：平成30年3月7日設定 目的：通行 範囲：全部 要役地：前橋市川原町二丁目33番24 （地役権設定） 原因：平成30年3月20日設定 目的：通行 範囲：全部 要役地：前橋市川原町二丁目33番26 ※3 物件6建物に係る建築計画概要書によれば物件1乃至5一体地が東側市道に接面する形で建築確認を受けている。 ※4 物件2・3につき下記の要役地地役権の登記がある（現況調査報告書参照）。 （要役地地役権） 承役地：前橋市川原町二丁目33番14、同所33番15 目的：通行 範囲：全部 （要役地地役権） 承役地：前橋市川原町二丁目33番30 目的：通行 範囲：全部

特 記 事 項
(続 き)

※5 施設管は東側市道に敷設されている。

※6 プロパンガスを利用している模様であり、東側市道に敷設されている施設管からの引込みの有無については不明である。仮に引込みが無く、これから引込み工事を行う場合には東西隣接所有者の同意等が求められる可能性もある。

- ・洪水浸水想定区域（想定最大0.5m以上3.0m未満、一部3.0m以上5.0m未満）に該当し、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に該当する。
- ・土壤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及び下水道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）。土壤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、専門機関による土壤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6 ）

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29年12月9日新築（登記記載） 経 過 年 数 : 約 7 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 23 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ルーフイング葺 外 壁 : サイディング等 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・畳等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : ー
床面積（現況）	1階 54.65㎡、2階 49.68㎡、延 104.33㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として占有している（現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	・ 本件建物内において犬1匹が飼われていた旨の関係人の陳述がある。 ・ 水回りの汚れが目立っている。 ・ 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乃至5）

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	51,700	0.01	14.55	1.00	10,000円
2	51,700	0.95	98.78	0.90	4,370,000円
3	51,700	0.95	50.16	0.90	2,220,000円
4	51,700	0.01	0.99	1.00	1,000円
5	51,700	0.01	27.34	1.00	10,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋（県）-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
65,200円/㎡ ×100.0/100 ×100/105.0 ×100/120.0 = 51,700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 : +5% (方位)

◇ 地域格差 : +20% (接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : 物件1・4・5…▲99%（私道）

物件2・3…… ▲5%（方位、街路の系統連続性（行止り私道）等）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件2・3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
6	135,000	104.33	0.551	7,760,000円

ウ 現価率

（物件6 主である建物）

・ 残価率：3%

経過年数：7年

経済的残存耐用年数：23年

観察減価率：30%

- ・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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times \text{観察減価率}}{1} \\ 0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{23}{30} \times (1 - 0.30) = 0.551$$

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	10,000	-	負担利用権なし	0円
2	4,370,000	0.55	法定地上権	2,400,000円
3	2,220,000	0.55	法定地上権	1,220,000円
4	1,000	-	負担利用権なし	0円
5	10,000	-	負担利用権なし	0円

イ 土地利用権等割合：物件2・3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	10,000	-0	-	1.0	0.6	10,000円
2	4,370,000	-2,400,000	-	1.0	0.6	1,180,000円
3	2,220,000	-1,220,000	-	1.0	0.6	600,000円
4	1,000	-0	-	1.0	0.6	1,000円
5	10,000	-0	-	1.0	0.6	10,000円
6	7,760,000	+3,620,000	-	1.0	0.6	6,830,000円
一括価格 (合計)						8,631,000円

ウ 占有減価修正： 特にない。

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。

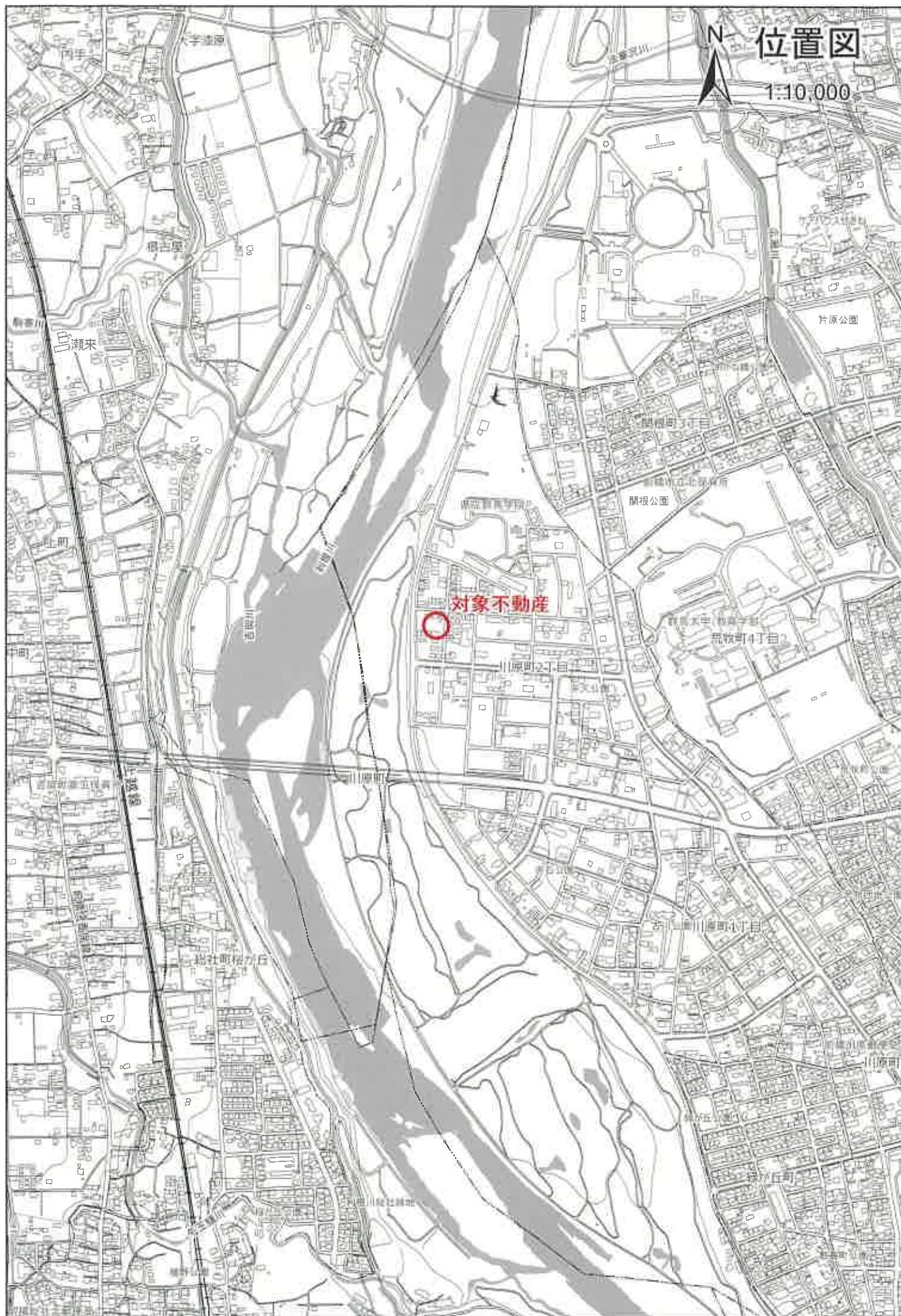
第6 参考価格資料

地価調査価格 (前橋(県)-1)
所 在 : 前橋市川原町字蛇原376番126
価 格 : 65,200円/㎡
位 置 : JR両毛線「前橋駅」の北西方道路距離約6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 128㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種低層住居専用地域
(指定建ぺい率40%、指定容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上



位置図

1:10,000

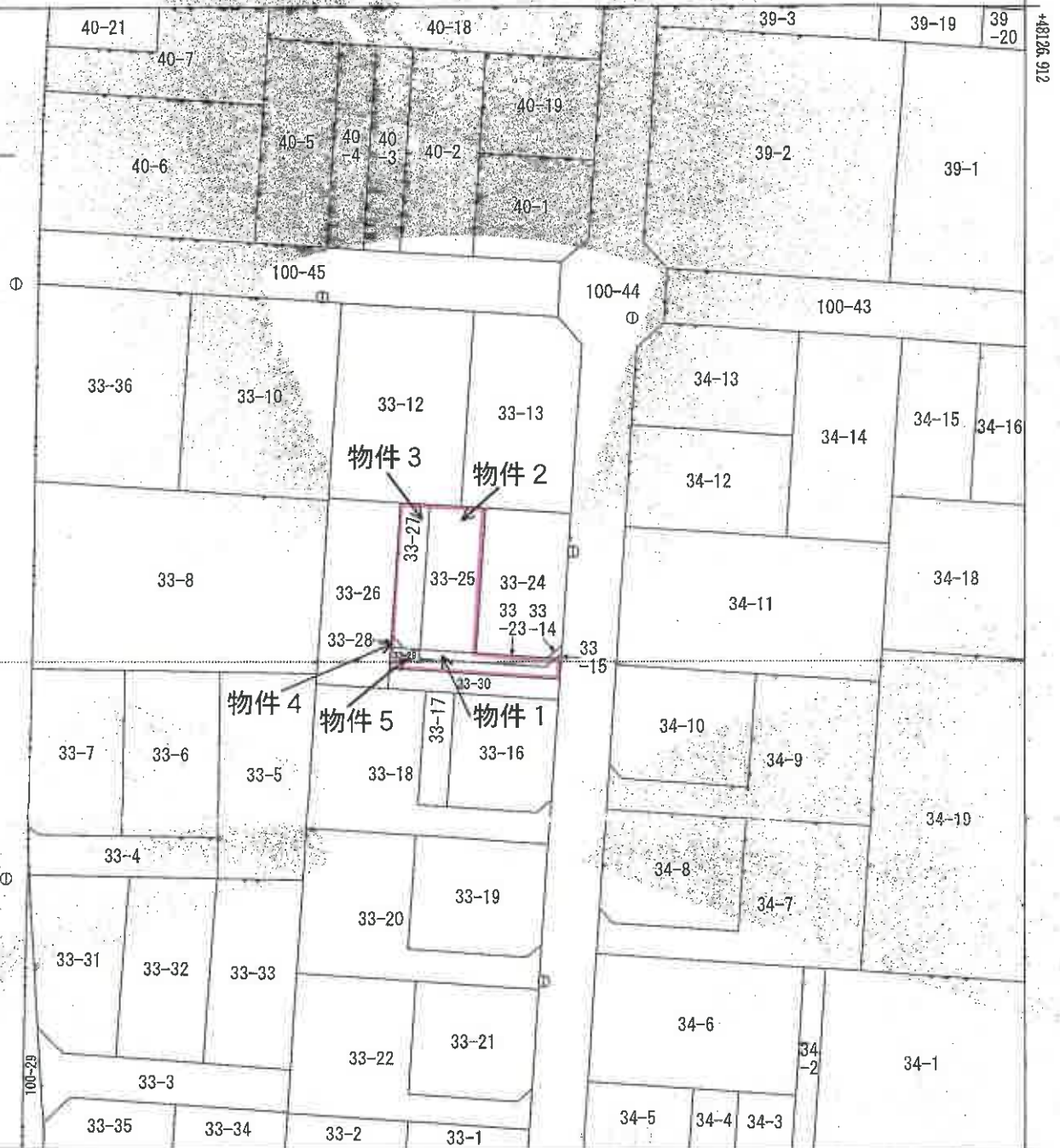
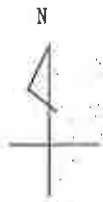
対象不動産

公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

39-18
39-4

(座標値種別: 測量成果)

-71313.167



-71438.167

(座標値種別: 測量成果)

(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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出

川原町2丁目

請求部	所 在 前橋市川原町二丁目					地 番	33番25				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成22年7月				備付年月日(原図)	平成22年7月26日			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6年12月10日

東京法務局

地図整理番号: M81897

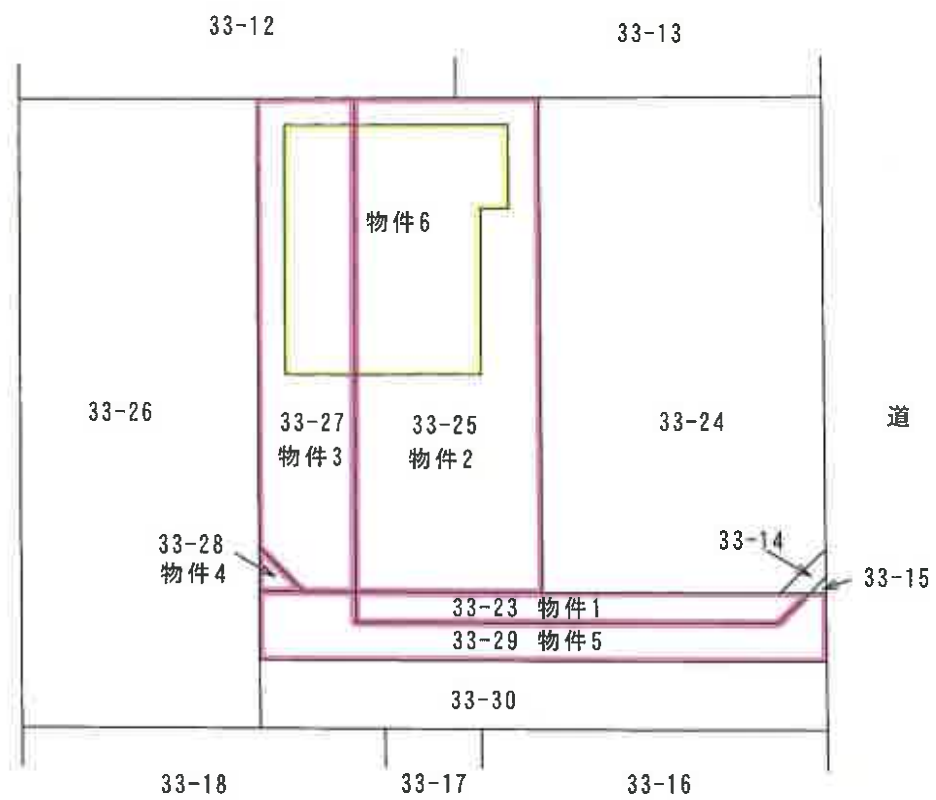
登記官

(1/1)

建物配置図



s = 1/250



間取図

物件 6

