

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 1 9 日から 令和 7 年 8 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 日 午前 9 時 0 0 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 2 2 日 午後 1 時 0 0 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 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 3 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	3,210,000 2,568,000	一括	642,000	57,205	9,157
1	1,220,000				
2	410,000				
3	1,580,000				

物 件 目 録

1 所 在 前橋市天川大島町字林
地 番 187 番 15
地 目 雑種地
地 積 82 平方メートル

2 所 在 前橋市天川大島町字林
地 番 187 番 16
地 目 宅地
地 積 27.47 平方メートル

(仮換地指定地)

物件 1, 2 一体利用

所 在 前橋都市計画事業松並木土地地区画整理事業

街区番号 35

予定地番 187 番地 15, 187 番地 16

予定地積 72.93 平方メートル

3 所 在 前橋市天川大島町字林 187 番地 15、187 番地
8、187 番地 16 (換地 前橋市天川大島町第 3
5 街区予定地番 187 番地 15、187 番地 16、保
留地 1)

家屋 番号 187 番 15

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 62.00 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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1～3】

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】

本件共有者らが占有している。

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 前橋市天川大島町字林
地 番 187 番 15
地 目 雑種地
地 積 82 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 前橋市天川大島町字林
地 番 187 番 16
地 目 宅地
地 積 27.47 平方メートル

所有者 A

(仮換地指定地)

物件 1, 2 一体利用

所 在 前橋都市計画事業松並木土地区画整理事業区域内

街区番号 35

予定地番 187 番地 15, 187 番地 16

予定地積 72.93 平方メートル

- 3 所 在 前橋市天川大島町字林 187 番地 15、187 番地
8、187 番地 16 (換地 前橋市天川大島町第 3
5 街区予定地番 187 番地 15、187 番地 16、保
留地 1)

家屋 番号 187 番 15

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	62.00平方メートル
共有者 B	持分2分の1
共有者 C	持分2分の1

令和6年(ケ)第151号
令和7年2月3日受理
令和7年4月10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 前橋市天川大島町字林

地 番 187番15

地 目 雑種地

地 積 82平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市天川大島町字林

地 番 187番16

地 目 宅地

地 積 27.47平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市天川大島町字林 187番地15、187番地
8、187番地16 (換地 前橋市天川大島町第3
5街区予定地番187番地15、187番地16、保
留地1)

家屋 番号 187番15

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 62.00平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市天川大島町 187番地15 (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)	
形状	☒ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 仮換地指定あり、仮換地図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (建物共有者ら) 上記の者が土地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	☒ 仮換地の詳細については、「執行官の意見」のとおり ☒ 本件土地上にカーポートがある	
建物	物件2	
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	☒ 本件建物の敷地には売却対象外の土地 (保留地1) が含まれている	
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 ☒ 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1、2 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 建物共有者ら	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 関係人(☒ A、Cの陳述 ☐ 提示文書(☐)		
占有権原	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	平成22年2月ころ（建物新築時）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者ら ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金 円 （毎月末日限り 翌月分払） ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3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 (土地所有者)	1 私は本件土地の所有者です。 2 建物共有者らとの間で土地の使用に係る契約書等は作成しておらず、地代等の支払いは受けていません。
■ C (建物共有者)	1 私は本件建物の共有者です。もう一方の共有者 B は私の母です。 2 私と B の二人で本件建物に住んでいますが、現在 B は施設に入院中です。 3 土地の利用条件等については、A と B との間で決めたので私はよく分かりません。 4 ヒートポンプ給湯機の所有者は建物と同じです。 5 建物に不具合はありません。 6 ペットは飼っていません。 7 近隣との境界トラブルや異臭・騒音等はありません。

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

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 調査の経緯

(1) 2月28日に立入調査を実施する予定であったが、その前日にCから体調不良により対応できないとの連絡があったため、3月13日に延期した。

(2) 3月13日当日になって、Cから急用のため再延期してほしいとの申し出を受けたため、3月27日に立入調査を実施することとした。

3 仮換地

(1) 仮換地指定地

街区番号：35、符号：187-15、187-16 地積：72.93㎡

(2) 指定日

平成30年12月6日

(3) 保留地

本件建物の敷地には売却対象とならない土地〔保留地1、(36.54㎡)〕が含まれている。前橋市役所で保留地台帳を確認したところ、当該保留地は売買によりAが所有者となっており、その代金の支払いも完了している。

本件土地建物の買受人は、別途Aから当該保留地を買い受ける必要があることに注意されたい。

(4) その他

- ・ 本件土地は前橋市の「松並木土地区画整理事業」(事業期間：平成5年5月7日から令和13年3月31日)の区域内にある。換地処分の予定は令和7年度である。
- ・ 本件土地については、買受人は競売で取得後に前橋市役所に対して「登記名義人変更の届出」を提出する必要がある。

4 その他

本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機がある。これは主物である本件建物と所有者が同一であり主物の常用に供されているため、本件建物の従物にあたる。よって売却の対象となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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2月3日 15:30-16:20	前橋市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請 ■仮換地関係図面交付申請
令和7年2月4日 12:35-12:45	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■写真撮影 ■事務連絡交付
令和7年2月14日 10:20-10:40	前橋市役所	■保留地台帳記載事項証明書交付申請
令和7年3月27日 12:50-13:10	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■写真撮影 ■Cから聴取
令和7年3月31日 12:20-12:25	執行官室	■Aから聴取（電話）
年 月 日 : - :		

(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

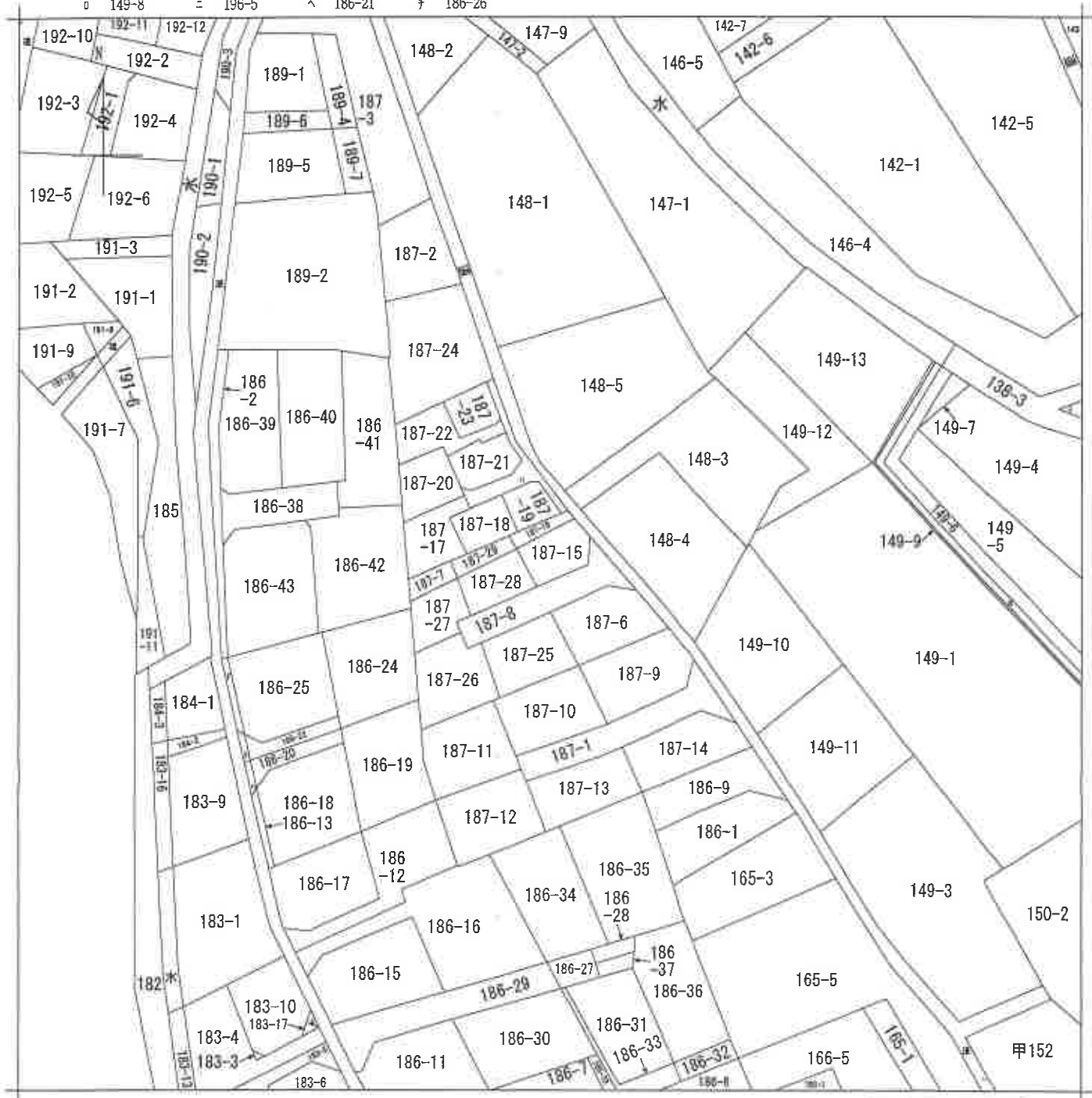
□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年3月27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

(6 枚目)



天川大島町

請 求 部 分	所 在	前橋市天川大島町字林				地 番	187番15			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる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25日
前橋地方法務局

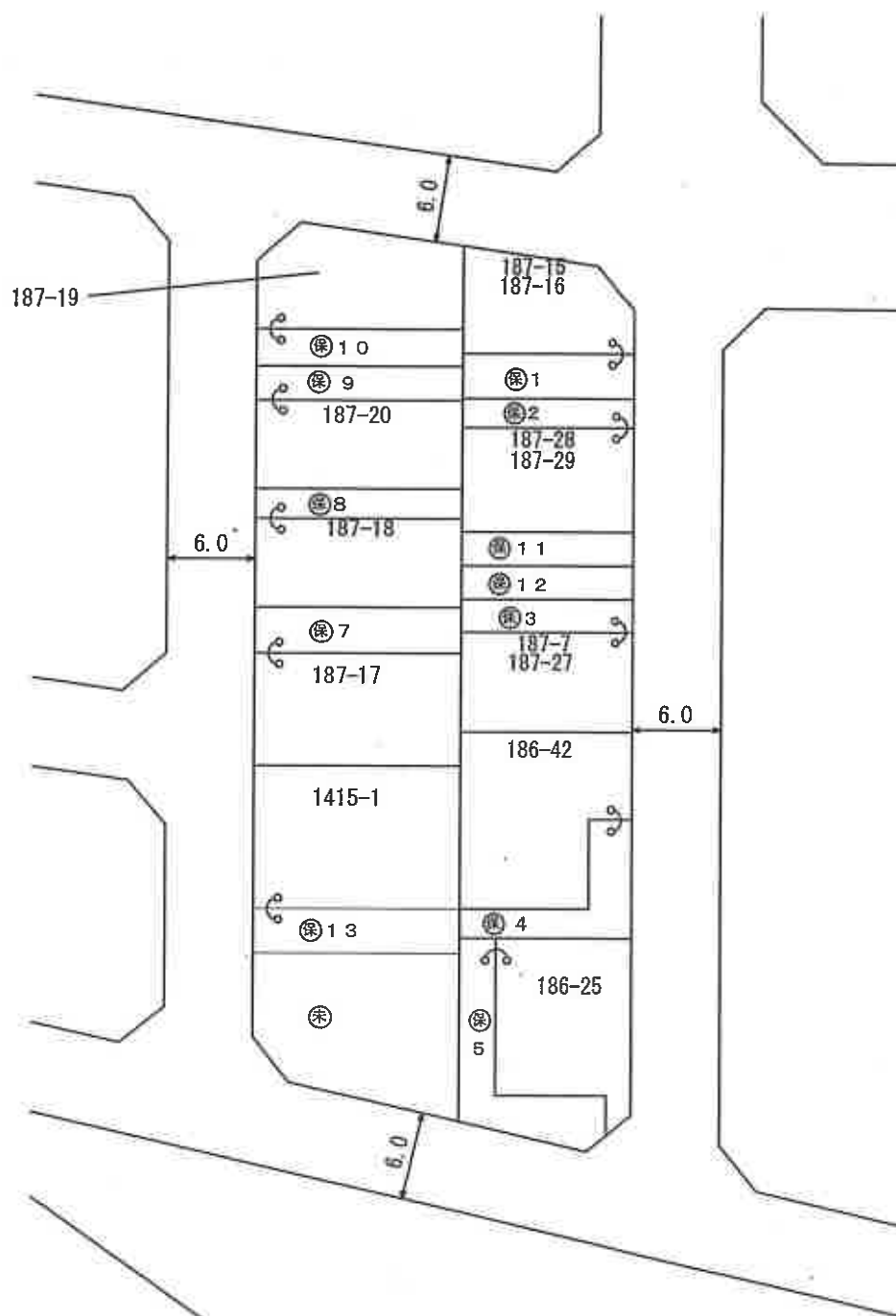
整理番号 : H18484-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

2 仮換地図

35 街区



縮尺 1 : 500 ※この仮換地図はコピーにより作成されています。

照 合 印	都 市 計 画 部 区 画 整 理 課		交 付 番 号	367
-------	------------------------	--	------------	-----

地 番 | 仮換地

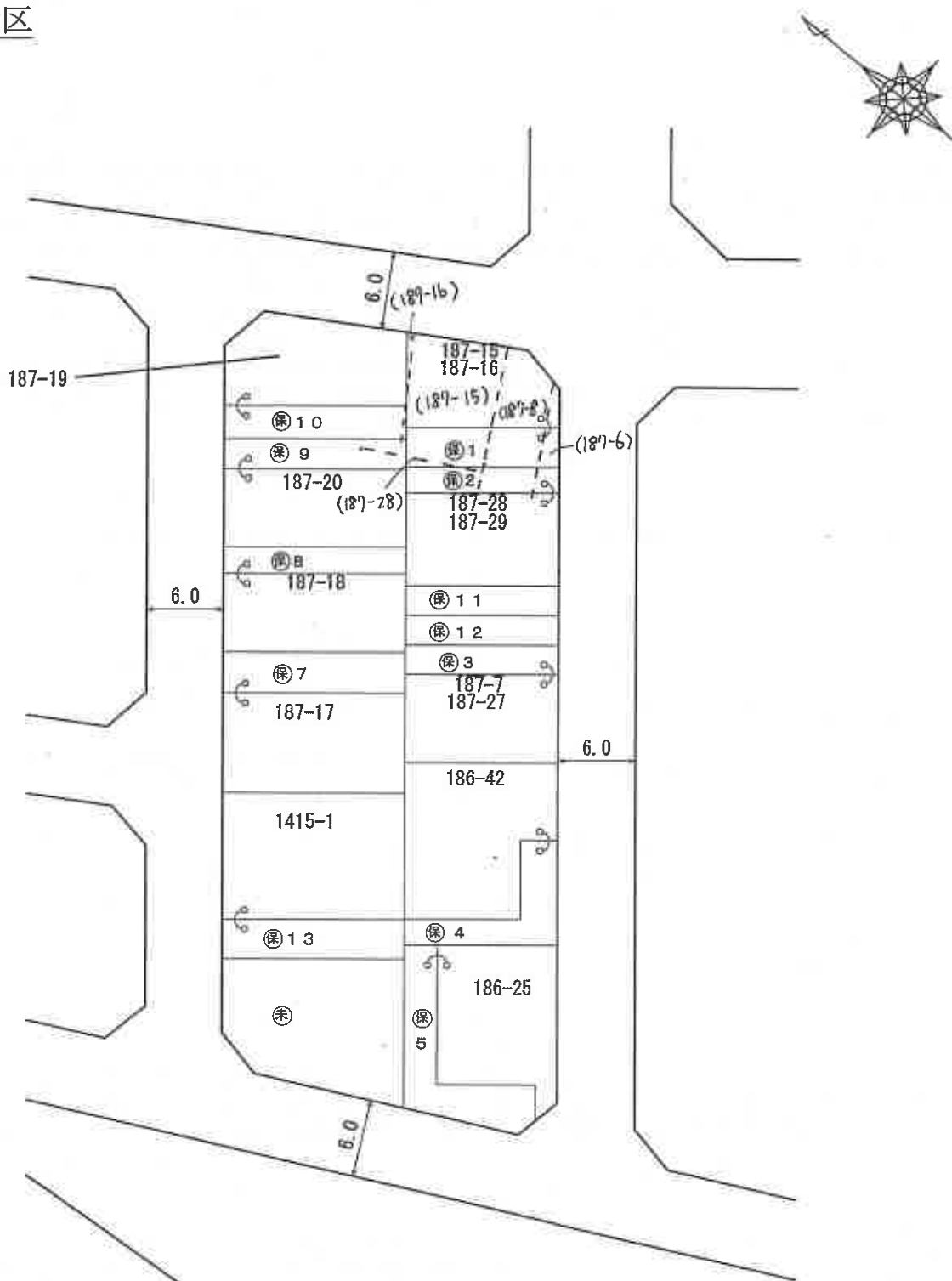
上記のとおり相違ないことを証明します。

前橋市長

(8 枚目)

2 仮換地図

3 5 街区



縮尺 1 : 5 0 0 ※この仮換地図はコピーにより作成されています。

※本証明書における底地の表示は区画整理事業遂行上作成された現況図に基づくものであり、法務局備付の公図とは相違することがあります。

凡 例

照 合 印	都 市 計 画 部		交 付	番 号	368
	区 画 整 理 課				

地 番 } 仮換地

(地 番) } 底 地

上 記 の と お り 相 違 い を 証 明 し ま す 。

前橋市長

登記年月日：平成22年2月10日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和6年12月25日 前橋地方方法務局

產品圖

(10枚目)

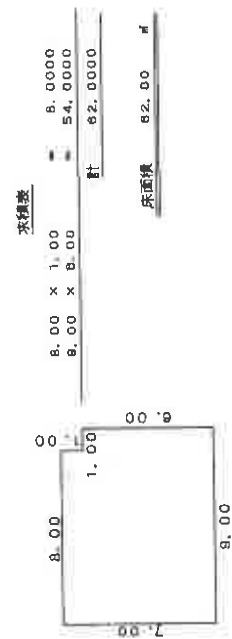
圖面階各

面圖

家屋番号	187-15
建物の所在	前橋市天川大島町字林

(換地前橋市茨川大島町第35街区予定地番

187-15、187-16、保留地1号}



求續教

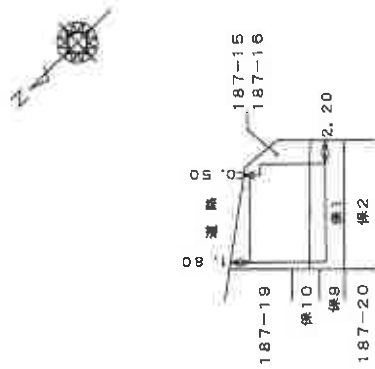
B. 00 x 1.00

9.00 x 8.00	54,0000
	54,0000

82,0000

床面積	82.00 m ²
-----	----------------------

床面積	82.00 m ²
-----	----------------------



單位：m

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
作成年月日	平成 22 年 2 月 2 日		

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

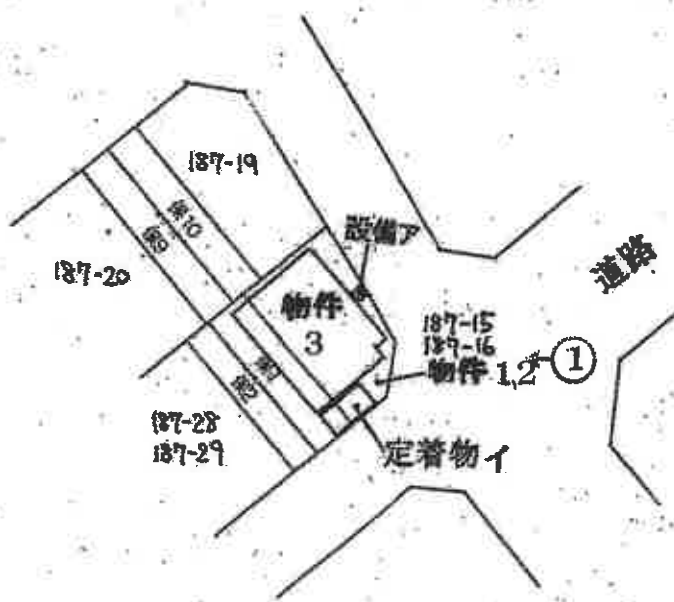
(群馬土地家屋調査士会)

整理番号: H18485-1

土地建物位置関係図



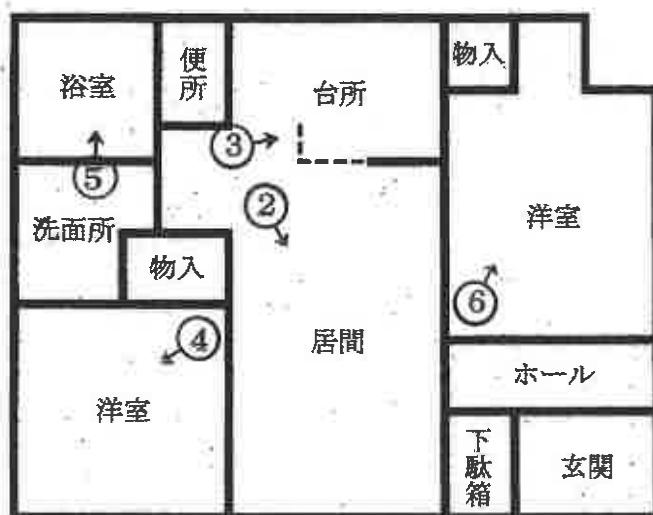
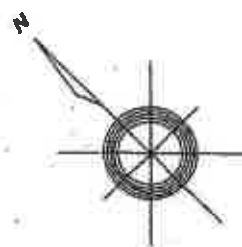
S=1:500



- ア ヒートポンプ給湯機
- イ カーポート

当該図面は現地測量に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図





①



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年 (ケ) 第 151 号
令和 7 年 3 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 15 日 評 価
評価書番号 第 3759 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

一 括 価 格		
金 3,210,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 1,220,000 円
物件 2	(土地)	金 410,000 円
物件 3	(建物)	金 1,580,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 地 番 地 目 地 積	前橋市天川大島町字林 187番15 雑種地 82 m ²	宅地																				
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市天川大島町字林 187番16 宅地 27.47 m ²	同左																				
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市天川大島町字林 187番地15、187番地8、 187番地16（換地 前橋市 天川大島町第35街区予定地番 187番地15、187番地16、 保留地1） 187番15 居宅 木造かわらぶき平家建 62.00 m ²	同左																				
番号	特 記 事 項																						
1 2	次のとおり物件1及び2一体で仮換地指定され使用収益が移行している。 <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">従前地</th><th rowspan="2">街区</th><th colspan="2">仮換地</th></tr><tr><th>地番</th><th>地積(m²)</th><th>地番</th><th>地積</th></tr><tr><td>物件1</td><td>187番15</td><td>82m²</td><td rowspan="2">35</td><td>187番15</td><td rowspan="2">72.93m²</td></tr><tr><td>物件2</td><td>187番16</td><td>27.47m²</td><td>187番16</td></tr></table>				従前地		街区	仮換地		地番	地積(m ²)	地番	地積	物件1	187番15	82m ²	35	187番15	72.93m ²	物件2	187番16	27.47m ²	187番16
	従前地		街区		仮換地																		
	地番	地積(m ²)		地番	地積																		
物件1	187番15	82m ²	35	187番15	72.93m ²																		
物件2	187番16	27.47m ²		187番16																			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2及び保留地1）

位置・交通	J R 両毛線前橋大島駅の西方道路距離約840m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅、併用住宅等が混在する郊外で幹線道路背後の住宅地域。周辺街路の状態、中心地・主要施設等への接近性は普通。地勢はほぼ平坦で起伏はない。土地区画整理事業が進捗中であり、当面はやや発展傾向で推移すると見込まれる。			
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1種住居地域 60 % 200 % — 前橋市景観条例 松並木土地区画整理事業（施行中） 都市機能誘導区域内（前橋大島駅周辺地区） 居住誘導区域内 洪水浸水想定区域（桃ノ木川、0.5m未満）		
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	109.47 m ² 南 東 側間口約 6 m、奥行約 12 m 台形地 角地 画地内はほぼ平坦、南東側はコンクリート舗装されており、駐車スペースとして利用されている。		
接面道路の状況	南東側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面し、北東側幅員約6.0m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角地。			
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
	物件1 物件2	72.93 m ²	物件3建物敷地	物件3建物共有者ら 使用借権
	保留地1	36.54 m ²	物件3建物敷地	物件3建物共有者ら 使用借権
供給処理施設	目的外建物	なし		
	水 道：	あり	(特記事項のとおり)	
	ガス配管：	あり（引込可）		
	下 水 道：	あり		
(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコスト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	前橋市区画整理課での聴取によると、物件1～2の使用収益開始日は平成22年である。 使用収益が仮換地に移行しているため、仮換地の位置・地積・形状等に基づき評価を行う。 買受人は換地処分時に清算金の交付または徴収の可能性があることに留意する必要がある。 土地の形質の変更、建築物の新築等に当たっては、土地区画整理法第76条の許可が必要である。 本件の対象土地は物件1及び2であるが、保留地1と一体利用されており、分割不合理である。買受人は正常に利用するためには保留地1を別途取得する必要があるため、留意する必要がある。 前橋都市計画事業松並木土地区画整理事業区域内 35街区 1号保留地 36.54㎡ なお、保留地1は売買により物件1及び2土地所有者が取得している。 次のとおり使用借権がある。 範 囲：物件1及び2全部 貸 主：物件1及び2土地所有者 借 主：物件3建物共有者ら 期間等：平成22年2月ころ（建物新築時）から期間の定めなし 東京ガス（株）本管理設状況確認センターでの聴取によると、南東側道路及び北東側道路に都市ガス本管が埋設されているため引込は可能である、とのことである。 次のとおり定着物が所在している。 定着物イ …… 物件1南東側及び保留地1南東側 鋼製 カーポート 約8.28㎡ 画地北東側境界付近、北西側境界付近及び南西側境界付近にコンクリートブロックによる塀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、土地の登記記録等によると区画整理により宅地化された土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。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成22年1月26日 新築 経過年数： 約 15 年 経済的残存耐用年数： 約 10 年
仕様	構造： 木造 屋根： かわらぶき 外壁： サイディング 等 内壁： クロス 等 天井： クロス 等 床： フローリング 等 設備： 電気、衛生 等 その他： オール電化 等
床面積（現況）	延 62.00 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 2LDK（別添「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	建物共有者らが住居として使用している。
特記事項	次のとおり設備がある。 設備ア …… 物件1北東側 ヒートポンプ給湯機 約0.42㎡ 上記は附属設備であるため、主である建物に含めて評価を行う。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2及び保留地1）

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
			利用状況	㎡		
1 2	56,500	1.02	物件3建物敷地	72.93	0.90	3,783,000
保1	56,500	1.02	物件3建物敷地	36.54	0.90	1,895,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -41

公示価格 57,600 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 102 × 地域格差 100 / 100 = 標準画地価格 56,500 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示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 : 方位北東向き等を考慮した。

◇ 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・2・保1 : 1.02 形状やや劣る、方位南東向き、角地、地目が一部雑種地、清算金の交付徴収の可能性あり、庭木・定着物等含む

ウ 地 積 : 仮換地数量による。

エ 建付減価 : 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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3 (主)	155,000	62.00	0.283	2,720,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率
(定額法) (定率法)

3 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{15 / (15 + 10)\}\} + (5.0\%)^{\{15 / (15 + 10)\}}] / 2 \times (1 - 0.05) = 0.283$

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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
	利用状況				
1 2	物件3建物敷地	3,783,000	0.10	使用借権	378,000
保1	物件3建物敷地	1,895,000	0.10	使用借権	190,000
土地利用権等価格（合計）					568,000

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0.10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 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=カ
1 2	3,783,000	-378,000		0.80	0.60	(計) 1,630,000 物件1 1,220,000 物件2 410,000
3	2,720,000	+568,000	-	0.80	0.60	1,580,000
一括価格（合計）						3,210,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 敷地の一部が目的外であることによる減価を上記のとおり査定した。

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

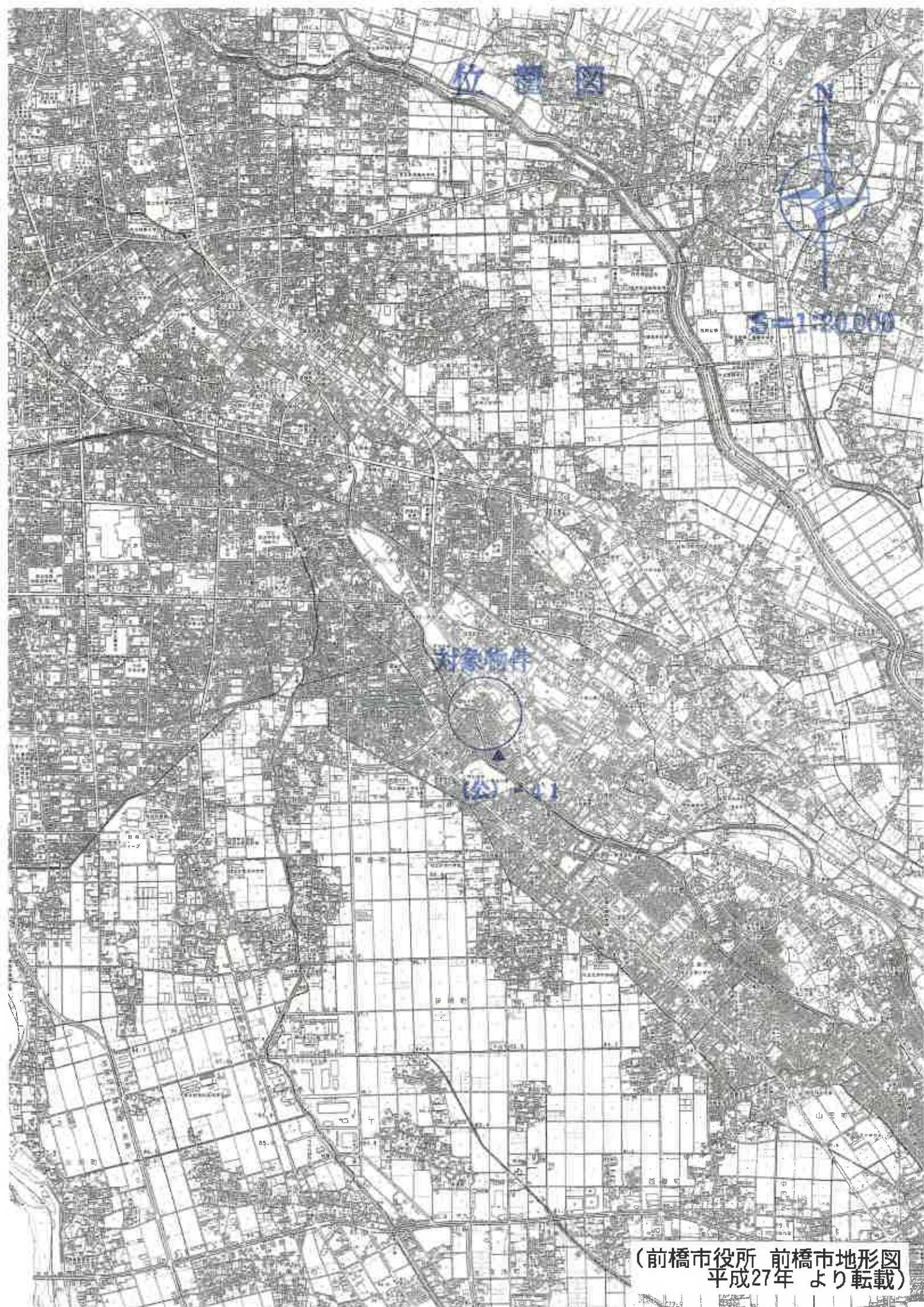
カ 評価額： 物件1及び2については一体で仮換地が指定されているため、従前地の地積により按分して査定した。

第 6 参考価格資料

地価公示価格	：	前橋	-	41
所 在	：	前橋市天川大島町字林169番12		
価 格	：	57,600	円/㎡	
位 置	：	J R 両毛線前橋大島駅の南西方道路距離約950m		
価 格 時 点	：	令和7年1月1日		
地 積	：	224	㎡	
供給処理施設	：	水道、ガス、下水		
接 面 街 路	：	北東 5.9 m 市道		
用 途 指 定 等	：	市街化区域	第1種中高層住居専用地域	
	：	(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)		
地 域 の 概 要	：	一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域		

第 7 附属資料

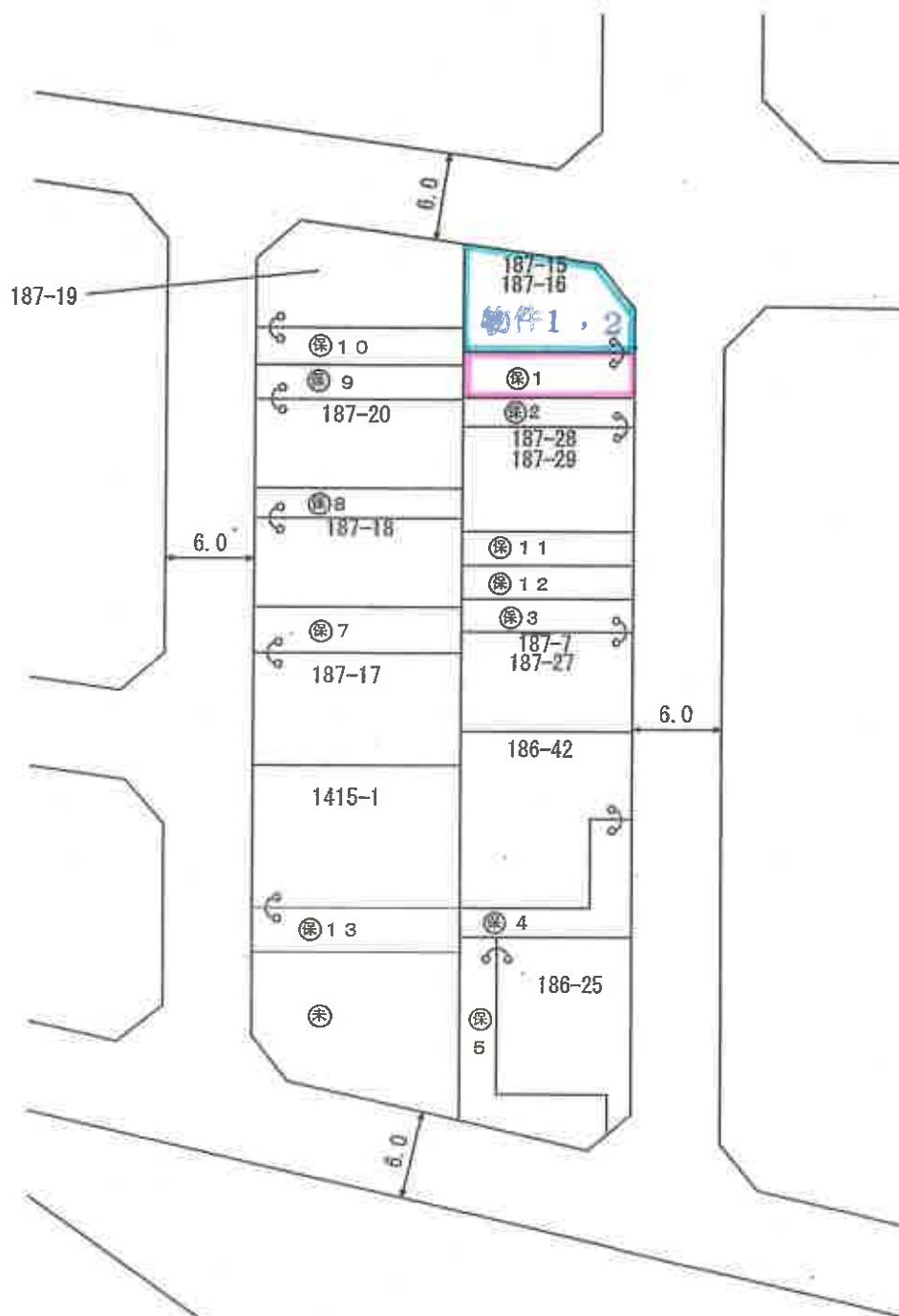
- 1 位置図
- 2 仮換地図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図



(前橋市役所 前橋市地形図
平成27年 より転載)

2 仮換地図

35街区



縮尺 1 : 500 ※この仮換地図はコピーにより作成されています。

照 合 印	都 市 計 画 部 区 画 整 理 課		交 付 番 号	367
-------	------------------------	--	------------	-----

地 番 } 仮換地

上 記 の と お り 相 違 い を 証 明 し ま す 。

前橋市長

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。

間 取 図

