

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 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	5,270,000 4,216,000	一括	1,054,000	148,231	0
1	3,030,000				
2	1,160,000				
3	1,080,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市富士見町石井字天神平
 地 番 2445番88
 地 目 宅地
 地 積 1843.25平方メートル

- 2 所 在 前橋市富士見町石井字天神平 2445番地88
 家屋 番号 2445番88
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 155.25平方メートル
 2階 64.59平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 155.25平方メートル
 2階 約68平方メートル

- 3 所 在 前橋市富士見町石井字天神平 2445番地88
 家屋 番号 2445番88の2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 100.80平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約255平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	132.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 29 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 2, 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 前橋市富士見町石井字天神平
 地 番 2445 番 88
 地 目 宅地
 地 積 1843.25 平方メートル

- 2 所 在 前橋市富士見町石井字天神平 2445 番地 88
 家屋 番号 2445 番 88
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 155.25 平方メートル
 2 階 64.59 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 155.25 平方メートル
 2 階 約 68 平方メートル

- 3 所 在 前橋市富士見町石井字天神平 2445 番地 88
 家屋 番号 2445 番 88 の 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 100.80 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 255 平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 132.75 平方メートル



令和6年(ケ)第135号
令和7年2月12日受理
令和7年3月24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 前橋市富士見町石井字天神平
 地 番 2445番88
 地 目 宅地
 地 積 1843.25平方メートル

- 2 所 在 前橋市富士見町石井字天神平 2445番地88
 家屋 番号 2445番88
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 155.25平方メートル
 2階 64.59平方メートル

- 3 所 在 前橋市富士見町石井字天神平 2445番地88
 家屋 番号 2445番88の2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 100.80平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 132.75平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	群馬県前橋市富士見町石井2445番地88（住居表示未実施）					
土地	物件 1					
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）					
	■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（物件2及び3）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	■本件土地上に休憩所（軽量鉄骨製、約8㎡、土地建物位置関係図上のア、写真⑯）及び物置（軽量鉄骨製、約5㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑰）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（■主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：1階 155.25㎡ 2階 約68㎡（約3.41㎡増）					
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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で占有している □「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	■1階玄関天井付近に雨漏り跡がある（写真⑥）。					
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(群馬県前橋市富士見町石井2445番地88 (住居表示未実施))		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
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) ☐ 種類: ☒ 構造:鉄骨・軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積:約255㎡(約154.2㎡増)		
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元工場として占有している ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
(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
■ C (前所有者亡Aの息子)	1 父は物件3の主である建物を鉄工所として使っていました。一人で鉄工所の仕事をしていました。鉄工所では注文を受けてガレージ等を作っていました。 鉄工所内に残っている金網はゴミ置場で、依頼されて修理中でしたが、作業途中で入院してしまったのでそのままとなっています。 2 鉄工所内に残っている車2台はいずれも父名義だと思いますが、白いトラックについては鍵が見つかりません。 3 父は土日は南側の畑で農作業をしていたので、トラクター等の農機具が残っています。 4 物件2の居宅には両親と弟が住んでいました。父が亡くなった後しばらくの間も母と弟は住んでいましたが、相続放棄したこともあり転居しました。 5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 6 近隣から異臭騒音はありません。 以 上

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 相続財産

本件土地建物の所有者であったAが令和5年7月に亡くなった後、相続人全員が相続を放棄したことから相続財産法人所有となった(民法951条)。

相続財産の清算人(民法952条1項参照)が選任されていないことから、競売手続進行のために特別代理人として弁護士Bが選任されている。

3 工場抵当法の適用の可否

(1) 物件3の主である建物の登記上の種類は「工場」であり、課税上も「工場」となっていることから工場抵当法の適用される建物となるか問題となる。

(2) 工場抵当法は、営業のため物品の製造もしくは加工または印刷もしくは撮影の目的に使用する場所を工場と定義しているところ(1条1項)、上記建物内では、修理等の作業は行われていたが、物品の製造加工はほとんど行われていなかったと思われる。

(3) 登記上は「工場」となっているが、多数の者が分業で作業をする工場ではなく、単独で作業をしていたことから、登記上の「作業場」に近い。

(4) 上記建物は令和5年7月から長期間稼働しておらず、再開の見込みもない。

(5) 以上のことを総合考慮すると、本件建物は工場抵当法が適用される工場とはいえないので同法は適用されない。そうすると上記建物内の機械器具類は売却の対象外の動産となる。

4 売却対象範囲

本件土地上にある休憩所(軽量鉄骨製、約8㎡、土地建物位置関係図上のア、写真⑯)及び物置(軽量鉄骨製、約5㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑰)についてはいずれも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。

5 その他

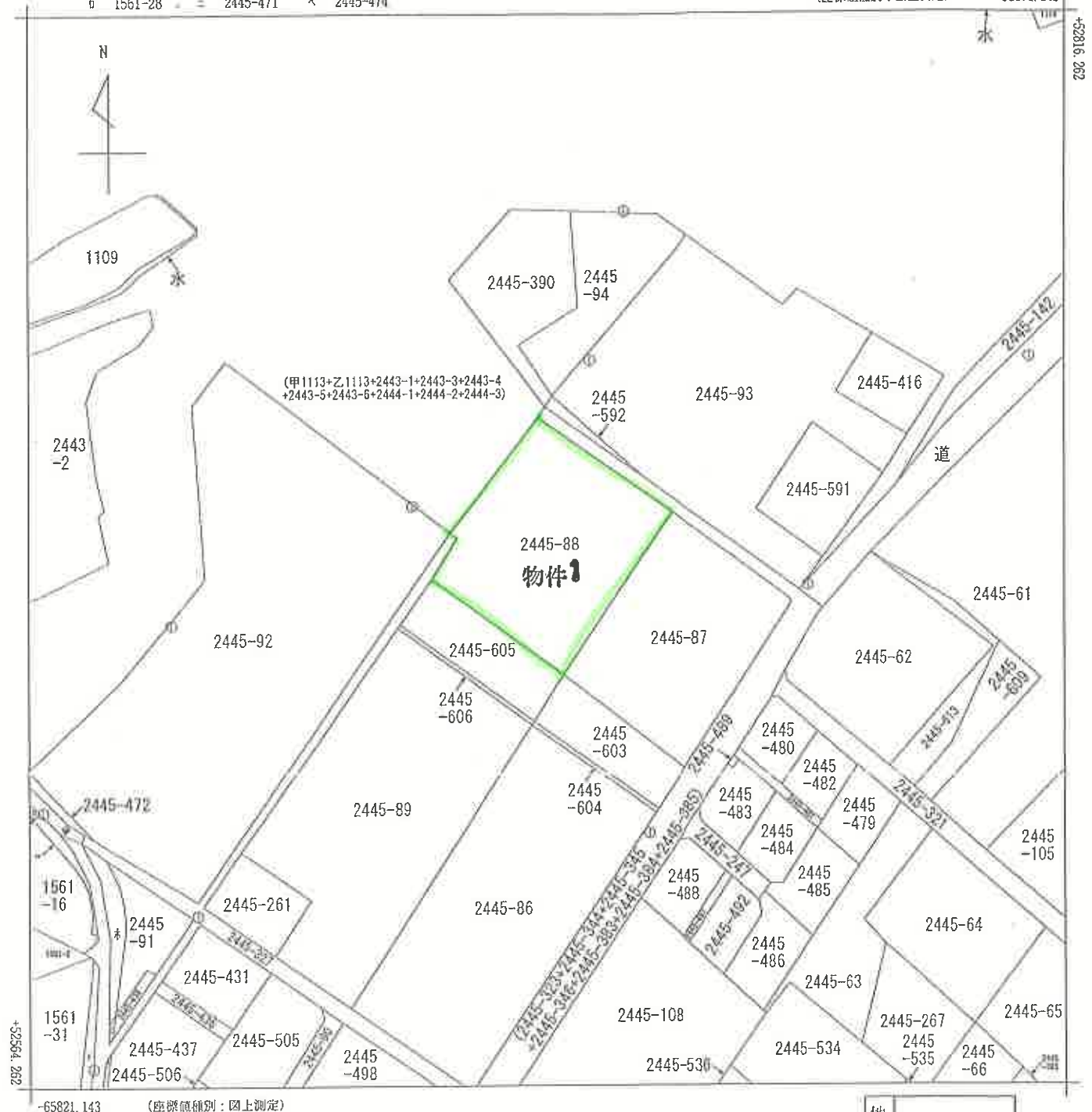
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には物件2及び物件3の建物以外の登記建物は存在しなかった。

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2月13日(木) 15:08 - 15:18	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 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2月13日(木) 15:25 - 15:26	前橋市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (2月18日受領) ☒ 航空写真地籍図交付申請 (2月18日受領) ☐
令和7年2月18日(火) 14:04 - 14:34	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 近隣者から聴取 ☐
令和7年2月20日(木) --	執行官室	☒ 亡Aの息子宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和7年3月18日(火) 13:52 - 15:03	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 ☒ 亡Aの息子C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18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)



(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

富士見町石井

請 部 求 分	所 在	前橋市富士見町石井字天神平				地 番	2445番88	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	IX	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	
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6年10月10日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7 枚目)

登記年月日：平成21年10月26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。
令和7年2月13日 前橋地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：38-1

地番	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
凡石	コンクリート杭	金風板	金風板	金風板
測音	合成杭	金風板	金風板	金風板

地番 2445-88

地積測量図

土地の所在 前橋市富士見町石井字天神平



求積差 標準値は日本測地系による

NO	X	Y	X ²	Y ²	XY	X ³	Y ³	XY ²	X ² Y
P35	52027.114	-65434.213	2708281.114	4281581.114	-3394561.114	15111111.114	-2708281.114	-2108281.114	-15111111.114
P40	52037.275	-65427.781	2709875.275	4281581.275	-3394561.275	15111111.275	-2709875.275	-2108281.275	-15111111.275
P34	52038.373	-65428.510	2710000.373	4281581.373	-3394561.373	15111111.373	-2710000.373	-2108281.373	-15111111.373
P35	52055.644	-65407.799	2715844.644	4281581.644	-3394561.644	15111111.644	-2715844.644	-2108281.644	-15111111.644
P13A	52043.694	-65375.735	2714666.694	4281581.694	-3394561.694	15111111.694	-2714666.694	-2108281.694	-15111111.694
P241	52055.582	-65402.251	2715844.582	4281581.582	-3394561.582	15111111.582	-2715844.582	-2108281.582	-15111111.582
合計	32055.582	-32055.582	1023555.582	1023555.582	-1023555.582	1023555.582	-1023555.582	-1023555.582	-1023555.582
合計面積	1843.251670	1843.251670	1843.251670	1843.251670	1843.251670	1843.251670	1843.251670	1843.251670	1843.251670

地番	面積
① 2115-58	1843.251670 m ²

使用基準点

点名	X座標	Y座標
P23A	52057.369	-65405.181
T33	52059.781	-65453.734
T34	52046.195	-65438.378

作成者 土地家屋調査士

平成 21 年 1 月 5 日作成

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成5年2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。
(前橋地方方法務局管轄)

令和6年10月10日

前橋地方方法務局高崎支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：2-3

建物図面図

家屋番号 2445-88の2

建物の所在 群馬県高崎市富士見町石井 2445番地88

前橋市富士見町石井

2035786

各階平面図

主たる建物

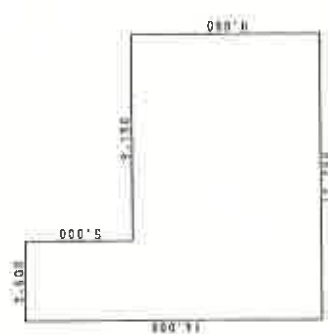


求積率

$$14,400 \times 7,000 = 100,8000$$

床面積 100,80m²

附属建物(符1)



求積率

$$\begin{aligned} 3,600 \times 5,000 &= 18,0000 \\ 12,750 \times 9,000 &= 114,7500 \\ \hline &132,7500 \end{aligned}$$

床面積 132,75m²



作製者 土地家屋調査士

作年月日 平成5年2月4日

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成 五年 貳月 九日

令和6年（ケ）第135号

土地建物位置関係図



甲1113+乙1113+2443-1
+2443-3+2443-4+2443-5
+2443-6+2444-1+2444-2
+2444-3



ア 軽量鉄骨製休憩所 約8㎡
イ 軽量鉄骨製物置 約5㎡

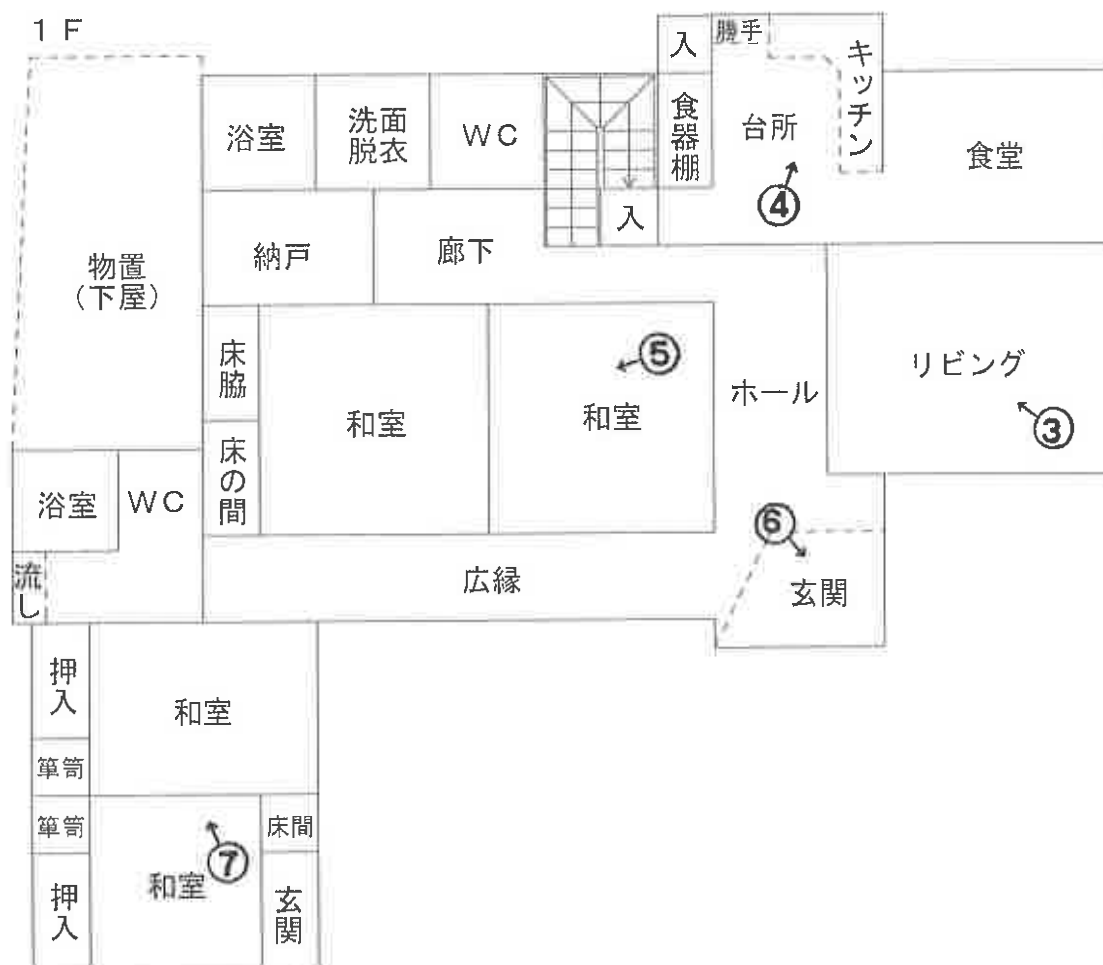
←○ 写真撮影位置・方向

(11 枚目)

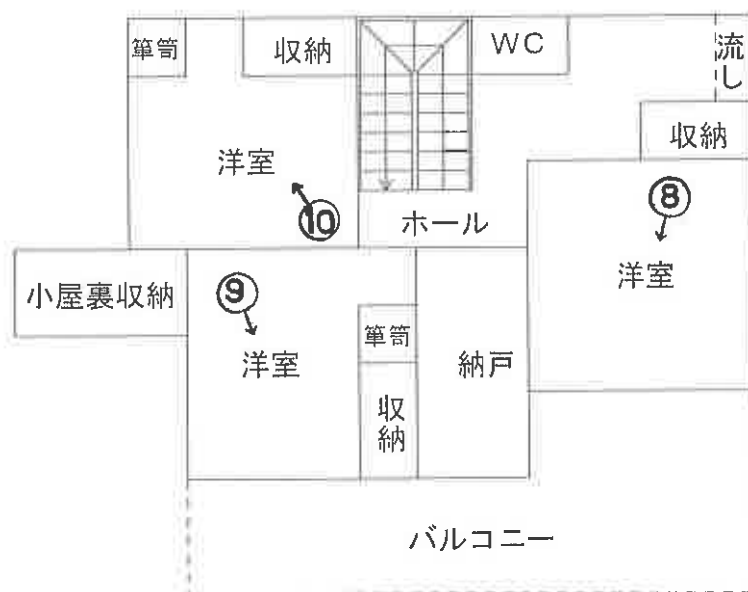
建物間取図

物件2

1F



2F

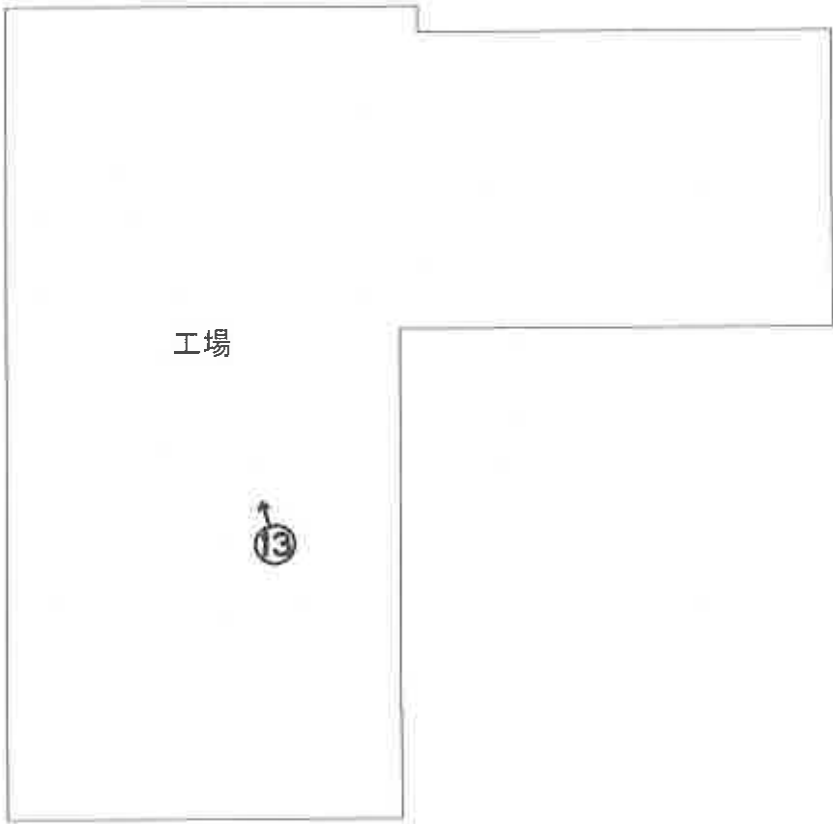


(12枚目)

←○写真撮影位置・方向

建物間取図

物件3・主



物件3・符1





① 外観
(物件 2)



②建物南側
(物件 2)



③ 1階リビング
(物件 2)



④ 1 階台所
(物件 2)



⑤ 1 階和室
(物件 2)



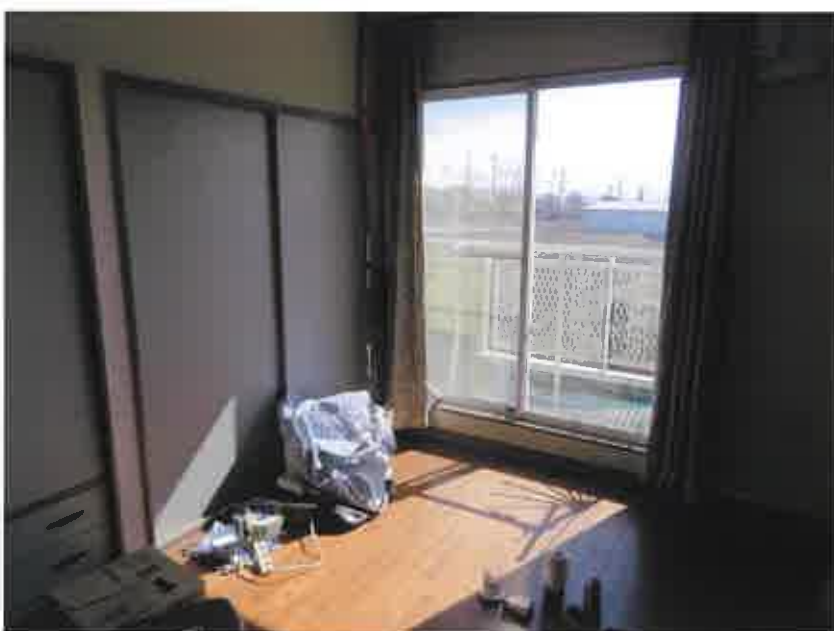
⑥ 1 階玄関天井雨漏り跡
(物件 2)



⑦ 1階和室
(物件2)



⑧ 2階洋室
(物件2)



⑨ 2階洋室
(物件2)



⑩ 2階洋室
(物件2)



⑪ 外観
(物件3主)



⑫ 外観
(物件3附
属)



⑬工場
(物件3主)



⑭工場
(物件3主)



⑮倉庫
(物件3附属)



⑩休憩所
(ア)



⑪物置 (イ)



物件3の主である
建物

⑫道路

令和 6 年（ケ）第 135 号
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 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5,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,030,000円
物件2（建物）	金1,160,000円
物件3（建物）	金1,080,000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の土地の内訳価格は物件2及び3の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件2及び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	前橋市富士見町石井字天神平 2 4 4 5 番 8 8 宅地 1,843.25 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市富士見町石井字天神平 2 4 4 5 番地 8 8 2 4 4 5 番 8 8 居宅 木・鉄骨造瓦葺 2 階建 1 階 155.25 平方メートル 2 階 64.59 平方メートル	1 階 155.25㎡ 2 階 約68㎡
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市富士見町石井字天神平 2 4 4 5 番地 8 8 2 4 4 5 番 8 8 の 2 工場 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺平家建 100.80 平方メートル	鉄骨・軽量鉄骨造スレー ト・亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 約255㎡
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床面積	1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 132.75 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）

位置・交通	J R 両毛線「前橋」駅 北方 約11,400m（道路距離）					
付近の状況	「富士見温泉 見晴らしの湯 ふれあい館」の北東方約670m付近（直線距離）に位置し、国道353号線の北側背後に既存の戸建住宅や事業所が散在する赤城山南面の住宅地域である。周辺は農地が多く広がっているほか、やや山あいにあることから地勢は南方に緩やかに傾斜している。					
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	非線引都市計画区域				
	用 途 地 域	用途指定なし				
	建 ぺ い 率	70%				
	容 積 率	200%				
	防 火 規 制	なし				
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域外/田園居住地区				
画地条件 （規模、形状等）	地 積	1,843.25㎡				
	間 口 ・ 奥 行	間口 約40m 奥行 約47m				
	形 状	ほぼ整形				
	接 道 状 況	実質中間画地				
	そ の 他	画地内において、高低差あり				
接面道路	北東側が幅員2.5m程度の未舗装市道（建築基準法42条2項道路）にほぼ等高に接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲	利用状況	占有者	占有権原	
	1	概ね東側	約527.01㎡	物件2敷地	建物所有者	法定地上権
		概ね西側	約1,316.24㎡	物件3敷地	建物所有者	法定地上権
	物件1の土地は、物件2及び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。建物敷地の範囲は各建物の現況建築面積（物件3は附属建物も含む建築面積）で案分した。					
供給処理施設	水 道 あり※特記事項参照					
	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、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、通常の費用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	上水道について、前橋市水道局での調査によると、上水道本管は北東側市道には埋設されておらず、本件土地へは南東方の市道沿いの公設管から南東側隣接地を通過して連合管で引き込んでいる。引き込みに際しての権利関係は不明である。 物件2及び物件3の主である建物の敷地部分は概ね平坦であるが、物件3の附属建物部分の土地は他の部分と比べ2m程度低くなっている。 西側隣接地は、目測で4～5m程度低くなっている。 本件土地には、売却対象外の下記記載の工作物がある。位置関係については附属資料土地建物位置関係図を参照されたい。 ア．軽量鉄骨製休憩所（約8㎡）、イ．軽量鉄骨製物置（約5㎡） 本件土地には鉄工所の工場が建っており、建物内には油類の缶などが管理不良の状態で残置されている。このようなことから、土壤汚染の疑いは払拭できない。本件では専門機関による土壤汚染の調査は行っておらず、土壤汚染の有無は確定できていない。 マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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4年12月15日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約32年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約3年	
仕 様	構 造	木・鉄骨造	
	屋 根	瓦	
	外 壁	吹付タイル、タイル貼り	
	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、吸音板等	
	床	畳、フローリング等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ、プロパンガス等 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	155.25 m ²	約68 m ²	約223.25m 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		
保守管理の状態	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で占有している。		
特記事項	建築確認 H4. 4. 15 第3007号 完了検査 なし 本件建物の2階北西側の洋室に小屋裏収納が設けられているが、高さが1.6m程度あるため、当該部分の床面積を登記面積に加算した。 ビニールクロスの剥がれや破れ、汚れなどが目立つほか、カーペットの汚れ、扉の破損、雨漏り跡なども見られる。 室内には家財が残置された状態で、しばらく居住していなかったこともあり、維持管理の状態は総じてやや劣る状態にある。		

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	昭和58年3月10日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約42年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約25年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	鉄骨・軽量鉄骨造	
	屋 根	波板スレート、折板	
	外 壁	波板鉄板、カラー鉄板	
	内 壁	構造アラワシ	
	天 井	構造アラワシ	
	床	コンクリート	
	設 備	電気等	
そ の 他	特になし		
床面積(現況)	1 階		
	約255 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	工場	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等下位		
保守管理の状態	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を元工場として占有している。		
特記事項	前橋市建築指導課での調査によると、本件建物新築当時は当地域は都市計画区域外であり、建物の規模等から建築確認は不要であったと思われるとしている。 本件建物は登記上新耐震設計法に改正された昭和56年6月以降の建物であるが、建築確認が不要の建物であったと見られることから、耐震性能が十分か否かは不明である。 本件建物は登記上「工場」であるが、現況調査報告書記載のとおり工場抵当法が適用される工場とは言えず、工場内の機械器具類は売却対象外である。 工場内には、鉄工所としての機械器具や資材等が残置されている。 法務局備え付けの建物図面と現況を比較すると、従来の建物のうち西側の一部が取り壊され、南北に延びる工場が新たに増築されたものと見られる。増築の時期は不明である。		

建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	符号 1		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和43年12月10日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約56年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約25年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造	
	屋 根	波板鉄板	
	外 壁	波板鉄板、カラー鉄板	
	内 壁	ベニア貼り、構造アラワシ等	
	天 井	構造アラワシ	
	床	土間	
	設 備	特になし	
床面積（現況）	そ の 他	特になし	
	1 階		
現況用途等	132.75 m ²		
	現 況 用 途	倉庫	
品 等	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	品等下位		
保守管理の状態	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を倉庫として占有している。		
特記事項	前橋市建築指導課での調査によると、本件建物新築当時は当地域は都市計画区域外であり、建物の規模等から建築確認は不要であったと思われるとしている。 本件建物は新耐震設計法に改正された昭和56年6月以前の建物であり、耐震性能は不十分と判断される。 室内には農機具やその他機械器具等が残置されている。		

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,700	0.80	物件2 敷地	約527.01	0.90	≒ 3,300,000
	8,700	0.80	物件3 敷地	約1,316.24	0.70	≒ 6,410,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	前橋（県）－31
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 9,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/105 & \times & 8,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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、二方路地
- ◇ 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 : ▲20% 規模大、要セットバック、上水道の状況等
- ウ 地 積 : 登記数量を基に配分した数量を採用
- エ 建 付 減 価 補 正 : 住宅である物件2の敷地範囲については建付減価率を10%と判定した。
工場、倉庫である物件3の敷地範囲については建付減価率を30%と判定した。

(2) 建物価格（物件2及び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
2	主	170,000	約223.25	0.033	≒ 1,250,000

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	—	約255	—	10,000
	1	—	132.75	—	0
	計				10,000

物件3の建物価格については、経過年数や現状を考慮し、上記の通り査定した。

ウ 現価率

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
2	主	経済的耐用年数	35年	0.065	(1 - 50%)	0.033
		経過年数	32年			
		残価率	5%			

※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	範囲	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	物件2 敷地	3,300,000	0.35	法定地上権	≒ 1,160,000
	物件3 敷地	6,410,000	0.35	法定地上権	≒ 2,240,000

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35%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	9,710,000	-3,400,000	—	0.8	0.6	—	≒ 3,030,000
2	1,250,000	+1,160,000	1.0	0.8	0.6	1.0	≒ 1,160,000
3	10,000	+2,240,000	1.0	0.8	0.6	1.0	= 1,080,000
一括価格(合計)							5,270,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 土壌汚染リスクが存する物件の市場性減価を土地建物全体で考慮した。

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。

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）－31 】

所 在 : 前橋市柏倉町1633番1
価 格 : 9,500 円/㎡
位 置 : 上毛電鉄「大胡」駅の北方約5,500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 1,376 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東6.5m市道、背面道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域（建ぺい率70%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅を主体に小規模事業所等が混在し、農地も多い住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

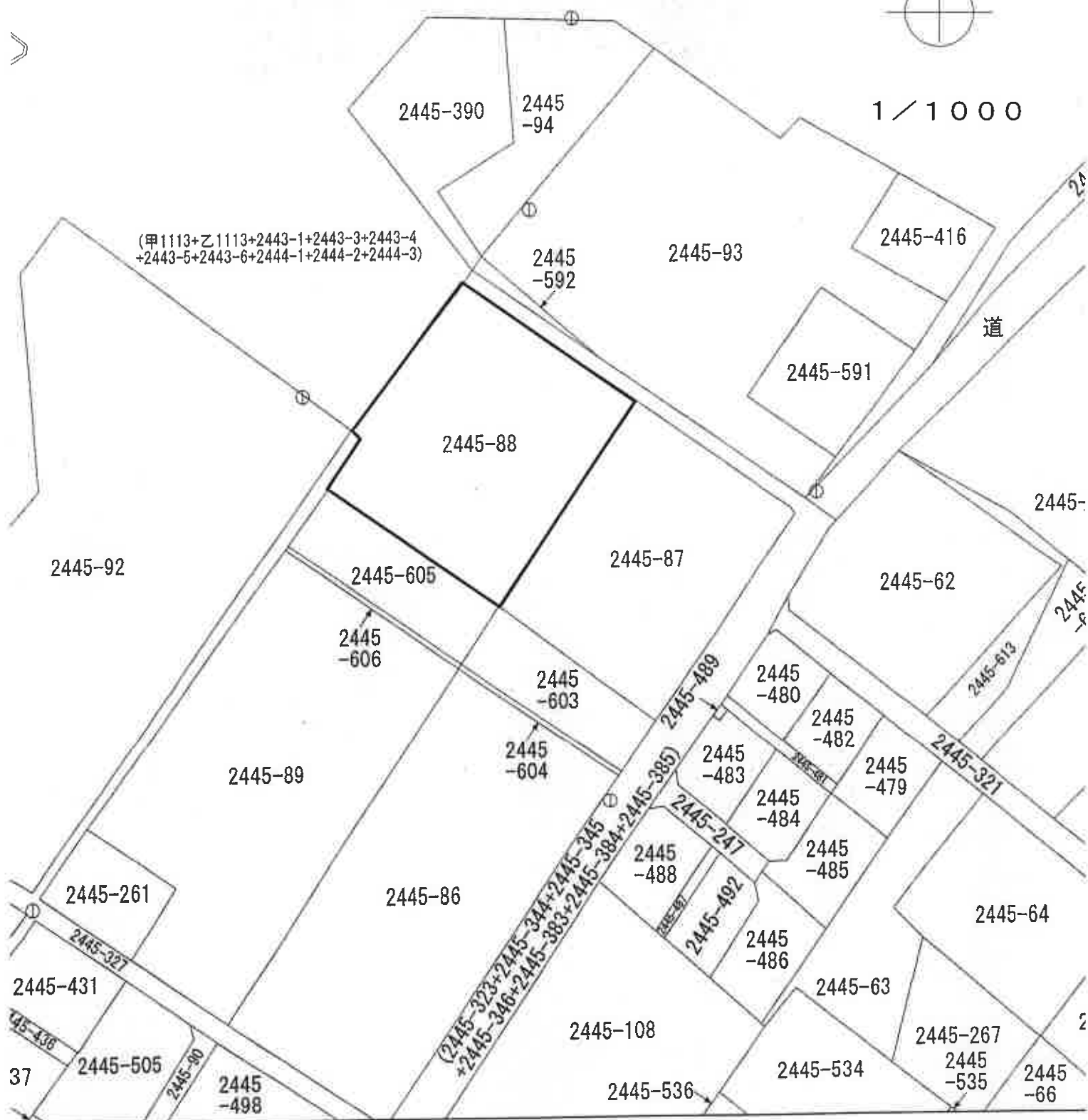
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



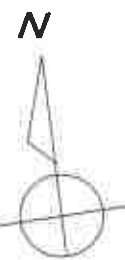
(甲1113+乙1113+2443-1+2443-3+2443-4
+2443-5+2443-6+2444-1+2444-2+2444-3)



[‡]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

富士見町石井



土地建物位置関係図

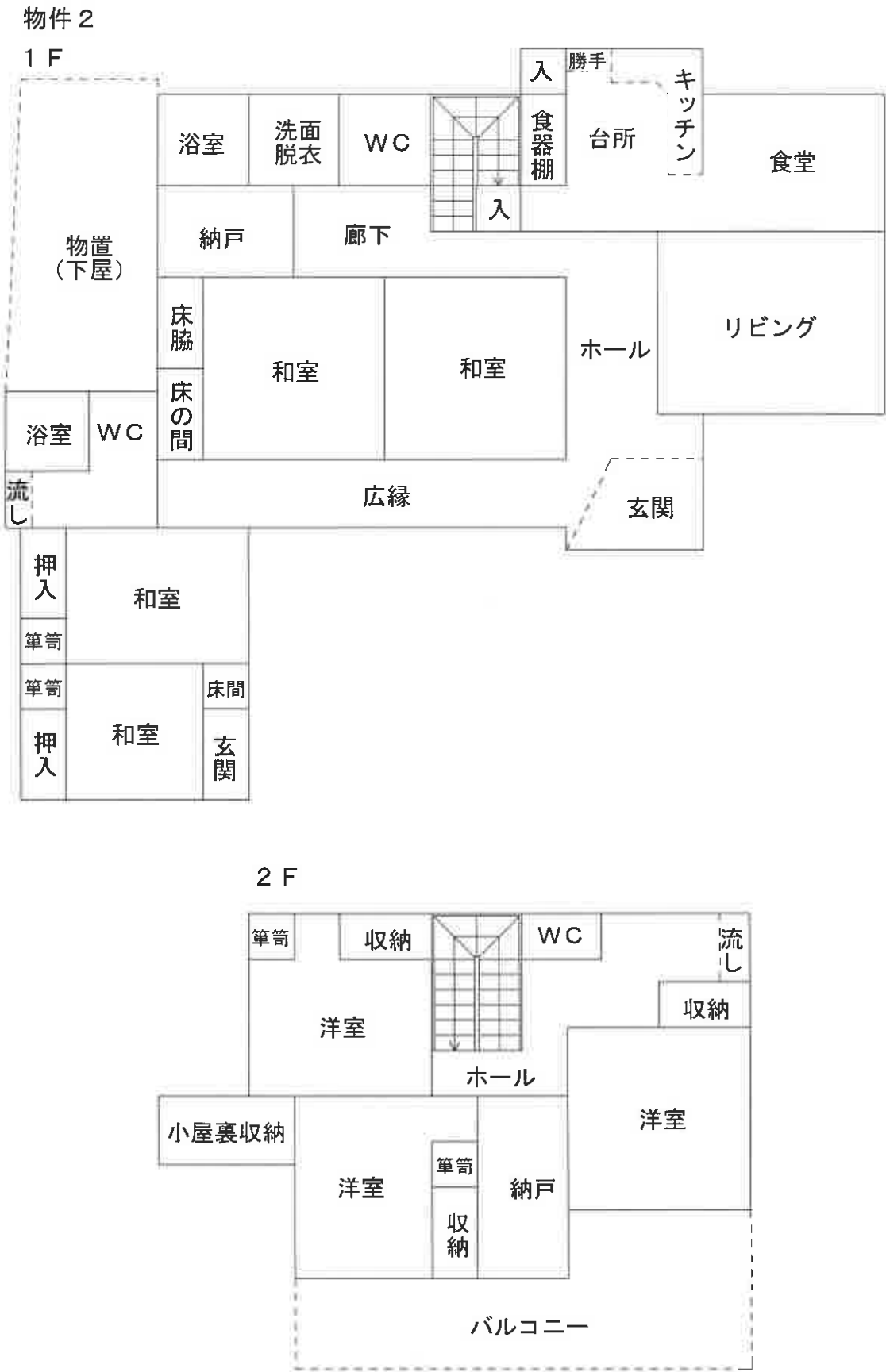
1/500

甲1113+乙1113+2443-1
+2443-3+2443-4+2443-5
+2443-6+2444-1+2444-2
+2444-3



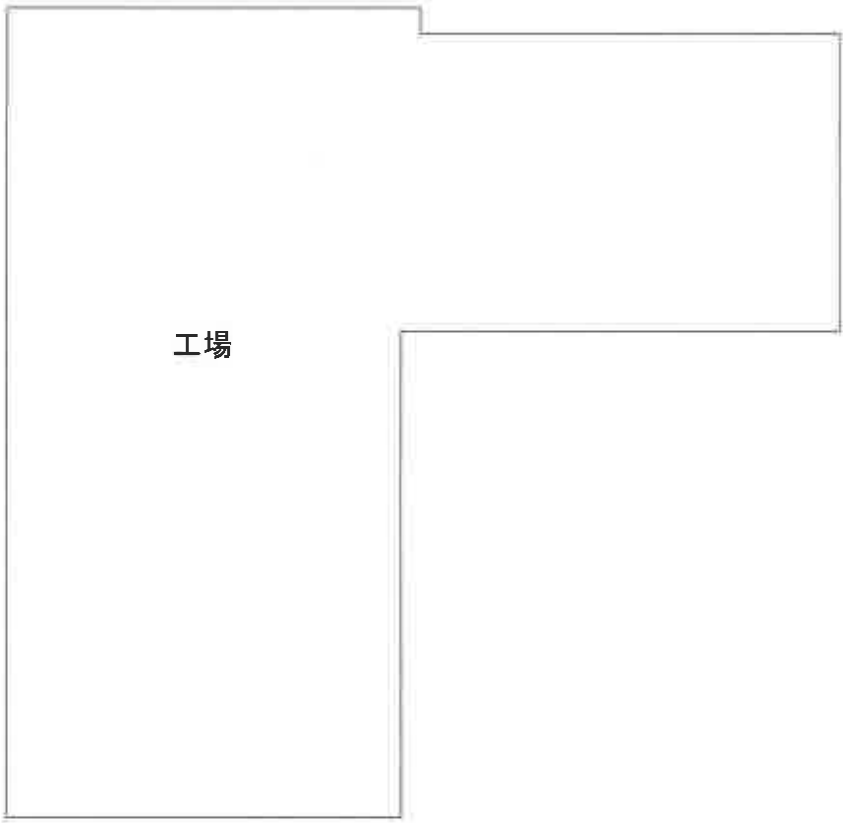
ア 軽量鉄骨製休憩所 約8㎡
イ 軽量鉄骨製物置 約5㎡

建物間取図



建物間取図

物件3・主



物件3・符1

