

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 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	420,000 336,000		84,000	30,126	4,480

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 前橋市石倉町二丁目 14 番地 1

建物の名称 スカイマンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 石倉町二丁目 14 番 1 の 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 43.42 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 前橋市石倉町二丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 1418.17 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4435 分の 43

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 前橋市石倉町二丁目 14 番地 1

建物の名称 スカイマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石倉町二丁目 14 番 1 の 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 43.42 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 前橋市石倉町二丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 1418.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4435 分の 43



令和6年(ヌ)第37号
令和6年10月28日受理
令和6年12月18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 (一棟の建物の表示)

所 在 前橋市石倉町二丁目 14 番地 1

建物の名称 スカイマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石倉町二丁目 14 番 1 の 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 43.42 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 前橋市石倉町二丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 1418.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4435 分の 43

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	群馬県前橋市石倉町二丁目 14番地1 (住居表示未実施) スカイマンション 705	
建 物	物件1	
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) として所有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管 理 費 等 の 状 況	(以下は現行の支払額) 管理費 (月額) 5,560 円 修繕積立金 (月額) 5,000 円 水道料金 (2か月) 3,454 円	令和6年11月現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成26年4月分～令和6年11月分 ☒ 詳細は「執行官の意見」のとおり
管 理 費 等 照 会 先	前橋スカイマンション管理組合	
そ の 他 の 事 項		
敷 地 権	符号1	
概 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷 地 権 以 外 の 土 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)	
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
■ B [管理組合(本件債権者)理事長]	1 私は当マンション管理組合の理事長をしています。 2 本件物件には、現在誰も居住していません。平成26年頃から空き家になっていて、私たちも部屋の中に入ったことはありません。 3 所有者Aは埼玉県に住んでおり、以前は電話で支払いの交渉ができていましたが、音信不通になってしまったため訴訟で滞納中の管理費等を請求することにしました。 4 滞納の内容や遅延損害金は、弁護士に依頼して裁判で請求したとおりです。 5 修繕積立金は、本年3月までは3,000円でしたが、4月から5,000円に増額となっています。 6 当マンションの管理組合規約には、未払管理費等を特定承継人に対して請求できる旨の規定はありません。しかし、「建物の区分所有等に関する法律」第7条及び第8条によって、特定承継人に請求できると考えています。 7 当マンションの水道代は一括受給方式であり、管理費の一部にあたりますので、競売の弁済金で不足する分については水道代も含めて特定承継人に請求する予定です。 8 1階に管理員室と集会所がありますが、この部分は未登記になっていると思います。 9 居住者用の駐車場は敷地内に5台分だけあります。近隣に当マンション専用の駐車場を賃貸している業者があり、多くの居住者はその場所を利用しています。

(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 本件各物件の状況

建物図面・各階平面図、間取図 及び 添付した写真のとおり

2 占有状況及び調査状況等

(1) 管理組合理事長Bの陳述によれば、平成26年以降、本件建物は居住者のない空き家となっている。

(2) 本件物件の玄関付近にAを示す表札等は掲げられていなかった。しかし、Aと同姓の者に宛てた郵便物が確認できたこと、当初債務者は本件物件の所有者として債権者との交渉に応じていたこと等の事情から、債務者の占有を認定した。

(3) 以上から、債務者が本件建物を空き家の状態で占有しているものと判断し、現在は人の住居となっていないことが確認できたため、管理組合で保管する鍵を借り受けて立入調査を実施した。

3 管理費等

(1) 本件は、滞納中の管理費等を請求債権とする強制競売事件であり、その請求債権額は、管理費・修繕積立金・水道代にそれぞれの遅延損害金を加えた、合計2,219,703円である。

(2) 上記請求債権額は、令和6年8月分までの金額であり、それ以降も各月の管理費・修繕積立金及び2か月に一度の水道代が未納となっているほか、それぞれの遅延損害金も加算され続けている(損害金の割合は、管理費・修繕積立金については年18.25%、水道代については年3%とされている)。

(3) 前橋スカイマンション管理組合同規約には、未払管理費等について区分所有者の特定承継人に対して請求できる旨の規定はない。しかし、Bによれば、管理組合としては水道代も含めて特定承継人に請求できるものと考えており、その前例もあるとのことであった。

(4) よって、滞納となっている上記管理費等について、本件競売による弁済金で債権が回収しきれない場合には、買受人が管理組合法人から残額の請求をされる可能性がある。

4 共用部分

本件マンションには管理員室及び集会所があるが、前橋地方法務局において確認したところ、専有部分以外に規約共用部分の登記はない。よって、これらの施設は未登記であると考えられる。

5 その他

(1) 管理員は月曜日～金曜日の9時から15時まで、土曜日の9時から12時まで常駐している。

(2) 住居戸数は88戸で、駐車場は居住者用に5台、来客等用に2台の区画がある。大半の居住者は近隣の駐車場を賃借している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10月28日(月) 16:20-16:30	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 (なし)
令和6年11月6日(水) 7:30-7:50	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 管理組合宛事務連絡投函
令和6年11月21日(木) 10:40-11:25	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 立入調査 ☒ 境界確認 ☒ Bから聴取 ☒ 写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
令和 年 月 日 () : - :		
令和 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6年11月21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、管理組合から借り受けた鍵を使用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6年11月21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)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

石倉町
2丁目

請求部	所在	前橋市石倉町二丁目				地番	14番1			
出力縮	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和33年12月19日				備付年月日 (原図)		補記事項			

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。

A3をA4に縮小

令和6年9月19日
前橋地方法務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和48年11月21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6年9月19日 前橋地方方法務局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

写真撮影位置・方向

請求番号：19-2

(1/2)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

家屋番号	440014-1-706
建物の所在	前橋市石倉町2丁目14-1

2038296

建物平面図

製作年月日	昭和48年11月21日
製作者	土地家屋調査士
申請人	

(日 調 査 士)

縮

尺

1/100 1/

登記年月日：昭和48年11月21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6年9月19日 前橋地方務局

登記書

A3をA4に縮小

(8 枚目)

建 物 階 面 図

家 屋 番 号	前橋市石倉町2丁目14-1
建物の所在	2038297
縮 尺	1/200 1/

(日 無 連 15)

昭和四十八年十一月一日	作 製 年 月 日
主 監 査 員 調 査 士	作 製 者
申 請 人	

昭和四十八年十一月一日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

間 取 図



←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

1階エントランス



⑨

駐輪場

求 意 見 書

田 中 聡 一 殿

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 黛

陽 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 5月30日

評価人

田中 聡一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 前橋市石倉町二丁目 14 番地 1

建物の名称 スカイマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石倉町二丁目 14 番 1 の 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 43.42 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 前橋市石倉町二丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 1418.17 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4435 分の 43

《別紙》

[illegible]

令和 6 年 (又) 第 37 号
令和 6 年 11 月 21 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 24 日 評 価
評価書番号 第 3726 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

番 号	評 価 額
物件 1	金 700,000 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	(一棟の建物の表示) 所在	前橋市石倉町二丁目 14番地1	同左
	建物の名称	スカイマンション	
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号	石倉町二丁目 14番1の705	同左
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	7階部分 43.42 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号	1	同左
	所在及び地番	前橋市石倉町二丁目 14番1	
	地目	宅地	
	地積	1,418.17 m ²	
	(敷地権の表示) 土地の符号	1	同左
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	4,435 分の 43	
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・利用状況等

位置・交通	J R上越線新前橋駅の北東方道路距離約1.4 k m (別添位置図参照)
付近の状況	一般住宅、アパート、マンション等が混在する河川に近い住宅地域。周辺街路の状態は普通、中心地・主要施設等への接近性はやや優る。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 (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 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 (河川区域線から20mまで) 河川保全区域 洪水浸水想定区域(利根川(県央区間)、一部5.0～10.0m未満、一部3.0～5.0m未満、一部0.5～3.0m未満)
画地条件	地 積: 1,418.17 m ² 間口・奥行: 西側間口約 55 m、奥行約 22～33 m 形 状: 不整形地 接道状況: 角地 そ の 他: ほぼ平坦
接面道路の状況	西側幅員約5.8m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、南側幅員約3.2m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角地。特記事項参照。
土地の利用状況等	本件一棟の建物の敷地及び駐車場として利用されている。
供給処理施設	水 道: あり ガス配管: あり 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	前橋市建築指導課での聴取によると、南側道路は4.0m未満の部分については建築基準法第42条2項道路として取り扱う。道路の中心線から2mずつのセットバックが必要である。また、東側下方約3mで自転車道に接面しているが、これは前橋市で管理する緑地の一部であり、道路ではない、とのことである。 前橋土木事務所施設管理係での聴取によると、対象敷地である14番1の北東側境界が河川区域線となっており、ここから20mまでが河川保全区域の指定がある、とのことである。 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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	スカイマンション
建物の用途	居住用マンション (総戸数 88 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和48年10月10日 経過年数： 約 40 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建
仕様	屋根： 陸屋根 外壁： レンガタイル 等 その他：
設備等	エレベーター： あり（2台） 駐車場： 屋外5台分がある。ただし、各戸対応ではない。 集会室： あり その他： 管理員室、集会所
建物の品等	使用資材： 普通 施工： 普通
管理の形態等	管理組合： 前橋スカイマンション管理組合 管理方式： 自主管理 管理会社： なし 管理形態： 管理人が日祭日を除く昼間に日勤管理している。 玄関入口にセキュリティロックはない。
管理の状況	普通
特記事項	管理組合理事長への聴取によると、4～5年後に大規模修繕計画を予定しているが、修繕積立金は現状では大きく変更する予定はない、とのことである。 また、1階に管理員室と集会所があるが、いずれも未登記になっている、とのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階 (705号室) 主要開口部の方位： 西 向き、 角部屋
床 面 積	43.42 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井： 敷目板、クロス 等 床： 畳、クッションフロア、カーペット、フローリング 等 内 壁： クロス、京壁 等 設 備： 電気、給排水、都市ガス、衛生 等 そ の 他：
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費： 5,560 円 (月額 ・ 令和6年11月 現在) 修繕積立金： 5,000 円 (月額 ・ 令和6年11月 現在) 水道料金： 3,454 円 (2か月 ・ 令和6年11月 現在) 滞 納 額： あり 2,219,703 円 平成26年4月分～令和6年8月分までの 滞納額と遅延損害金の合計 損害金 管理費・修繕積立金は年18.25% 水道代は年3%
専有部分の 利用状況等	建物所有者が住居 (空き家) として所有している。
特 記 事 項	滞納については、令和6年9月分以降についても滞納額と遅延損害金は 増え続けている。買受人は留意する必要がある。

第5 評価額算出の過程

建物の価格に、敷地権価格を加算して、敷地権付建物の価格を次のとおり求めた。

1 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
300,000	43.42	0.035	456,000

ア 再調達原価 共用部分を考慮に入れた専有部分あたりの再調達原価

イ 専有面積 ② 登記面積による

ウ	現価率	耐用年数に基づく方法	観察減価法	現価率
	物件番号	(定額法)	(定率法)	
1	±	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{40 / (40 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{40 / (40 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) =$		0.035

観察減価 管理の状態を考慮して上記のとおり査定

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	63,900	0.73	1,418.17	0.90	43 / 4,435	577,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -19

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$65,600 \text{ 円/㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 63,900 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 0.73 角地、方位西向き、セットバックあり、規模大、形状劣る、河川保全区域の指定あり

ウ 地 積 登記数量による。

エ 建付減価 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合 登記上の敷地権割合による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ
456,000	577,000	1.13	1,167,000

ウ 個別格差 : 1.13 (3階東向き中間部屋の標準戸と比較して) 階層優る、方位劣る、角部屋

(2) 評価額

敷地権付建物の価格に、占有減価修正、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

敷地権付建物の価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1,167,000	-	1.00	0.60	1.00	-	700,000

イ 占有減価修正 : 必要なし

ウ 市場性修正 : なし

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価 : 管理費等の滞納額とその未払遅延損害金があるが、これは本件請求権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案してこれを控除しないこととした。

カ その他の控除減価（敷金等） : ない

第6 参考価格資料

地 価 公 示	:	前橋	-	19
所 在	:	前橋市下石倉町15番4		
価 格	:	65,600	円/m ²	
位 置	:	J R 上越線新前橋駅の北東方道路距離約1.0 k m		
価 格 時 点	:	令和6年1月1日		
地 積	:	165	m ²	
供給処理施設	:	水道、ガス、下水		
接 面 街 路	:	東	6.0 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	:	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

位置図



S = 1:25,000

対象物件



(公) - 19

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	前橋市石倉町二丁目				地番	14番1			
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和33年12月19日			備付年月日(原図)		補記事項				

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9月19日
前橋地方務局

請求番号：19-1
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年11月21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6年9月19日 前橋地方法務局

前橋地方法務局

登記官

建 物 面 积

家 臣 番 号

12 丁目 14~1~706.

建築物の所在
前橋市石倉町之目4-1

2038296

昭和四十八年五月一日

土地家屋調査士

III

(日 期 15)

(日本土地家屋調査士会連合会紙用紙)

縮 尺 $\frac{1}{500}$ 1

請求番号：19-2

 $(1/2)$

A3をA4に縮小

58112

昭和四十八年五月一日

土地家屋調査士

III

(日 期 15)

(日本土地家屋調査士会連合会紙用紙)

縮 尺 $\frac{1}{500}$ $\frac{1}{1}$

請求番号：19-2

 $(1/2)$

A3をA4に縮小

間 取 図



705号室