

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 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 9 月 24 日から<br>令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで                                                                            |                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 7 年 10 月 7 日 午前 9 時 00 分<br>前橋地方裁判所売却場     |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                    | 令和 7 年 10 月 28 日 午後 1 時 00 分<br>前橋地方裁判所民事部執行係 |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                             |                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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<br>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 8 月 27 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 4,470,000<br>3,576,000 | 一括       | 894,000    | 173,039  | 0        |
| 1    | 2,220,000              |          |            |          |          |
| 2    | 230,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,020,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在   | 前橋市飯土井町               |
|   | 地 番   | 1 6 9 番 1             |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 2 4 1 4. 0 0 平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 前橋市飯土井町               |
|   | 地 番   | 1 6 7 番               |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 2 5 1. 0 0 平方メートル     |
| 3 | 所 在   | 前橋市飯土井町 1 6 9 番地 1    |
|   | 家屋 番号 | 1 6 9 番 1             |
|   | 種 類   | 畜舎                    |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建        |
|   | 床 面 積 | 1 1 2 4. 5 5 平方メートル   |
|   | (現況)  |                       |
|   | 床 面 積 | 約 1 5 0 6. 0 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 14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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地（地番169番2）の一部が、本件土地と一体利用されている。

### 《 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 前橋市飯土井町  
 地 番 1 6 9 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 2 4 1 4 . 0 0 平方メートル
  
- 2 所 在 前橋市飯土井町  
 地 番 1 6 7 番  
 地 目 宅地  
 地 積 2 5 1 . 0 0 平方メートル
  
- 3 所 在 前橋市飯土井町 1 6 9 番地 1  
 家屋 番号 1 6 9 番 1  
 種 類 畜舎  
 構 造 鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 1 1 2 4 . 5 5 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 約 1 5 0 6 . 0 5 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 9 号  
令和 7 年 2 月 1 7 日受理  
令和 7 年 4 月 1 0 日提出

# 現況調査報告書

## （ 物 件 1 ～ 3 ）

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   | 前橋市飯土井町             |
|   | 地 番   | 1 6 9 番 1           |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 2 4 1 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 前橋市飯土井町             |
|   | 地 番   | 1 6 7 番             |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 2 5 1. 0 0 平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 前橋市飯土井町 1 6 9 番地 1  |
|   | 家屋 番号 | 1 6 9 番 1           |
|   | 種 類   | 畜舎                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建      |
|   | 床 面 積 | 1 1 2 4. 5 5 平方メートル |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 住居表示            | 群馬県前橋市飯土井町 169番地1 (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地              | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (   ) <input type="checkbox"/> (   )                                                                                                                                                                               |  |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| その他の事項          | <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地上にサイロがある。                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 建物              | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約 1506.05㎡ |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない   種類:<br><input type="checkbox"/> ある   構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 畜舎 として占有している (現在は不使用)。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <span style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">         地方裁判所   支部   令和   年 (   ) 第   号<br/>         保管開始日   令和   年   月   日       </span>                                                                 |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等             |                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                   |
| ■ B<br>(破産管財人)      | 1 私はA（債務者兼所有者）の破産管財人です。<br>2 本件土地建物は現在のところ私が管理していますが、いずれ破産財団から放棄する予定です。 |

(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 本件各物件の状況は建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1及び物件2の土地は一体的に利用されている。
- 3 北東側の隣地(169番2の土地、所有者:前橋市、地目:公衆用道路)の一部が、本件土地と一体利用されている。
- 4 本件建物の東側及び西側に未登記の増築部分がある(写真③④参照)。
- 5 物件1の土地上にサイロがある(写真⑥)。これは土地の定着物として売却対象となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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21日<br>9:00ー9:15   | 前橋地方法務局<br>本局 | ■隣地登記事項証明書交付申請<br>■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2月27日<br>8:40ー8:50   | 前橋市役所         | ■家屋平面図交付申請（なし）<br>■航空写真地籍図交付申請                     |
| 令和7年2月28日<br>10:40ー10:55 | 物件所在地         | ■物件調査<br>■写真撮影                                     |
| 令和7年3月18日<br>9:35ー9:50   | 物件所在地         | ■物件調査                      ■立入調査<br>■境界確認<br>■写真撮影 |
| 年 月 日（ ）<br>:    —    :  |               |                                                    |
| 年 月 日（ ）<br>:    —    :  |               |                                                    |

(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

(5枚目)



-58713.719 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

飯土井町

|       |           |         |    |           |           |    |              |      |    |         |
|-------|-----------|---------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 前橋市飯土井町 |    |           |           | 地番 | 169番1        |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分    | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 平成2年1月10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。

令和7年1月7日  
前橋地方法務局

登記官

請求番号：6-1  
(1/1)

A3をA4に縮小

( 6 枚目)

登記年月日：平成15年9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。

令和7年1月7日

前橋地方方法務局

登記号

( 7 枚目)

A3をA4に縮小

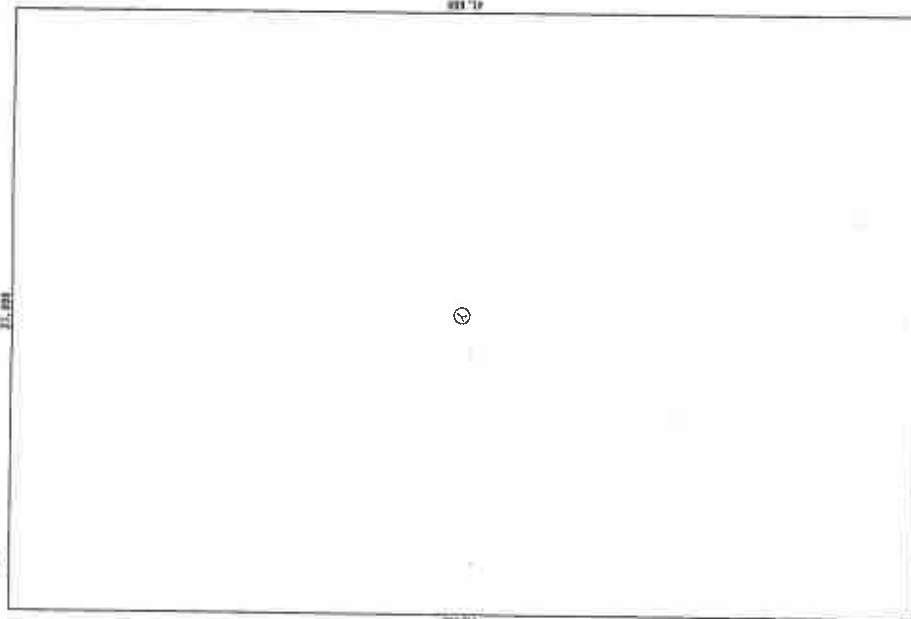
請求番号：6-2

建築物階平面図

|        |               |
|--------|---------------|
| 家屋番号   | 169-1         |
| 建築物の所在 | 前橋市飯土井町169番地1 |

各階平面図

2034040



求積表

⑥ 27.000 × 41.850 = 1124.550000

床面積 1124.55 ㎡



作製者  
土地家屋調査士

作製年月日  
平成15年8月18日

縮尺

1/250

申請人

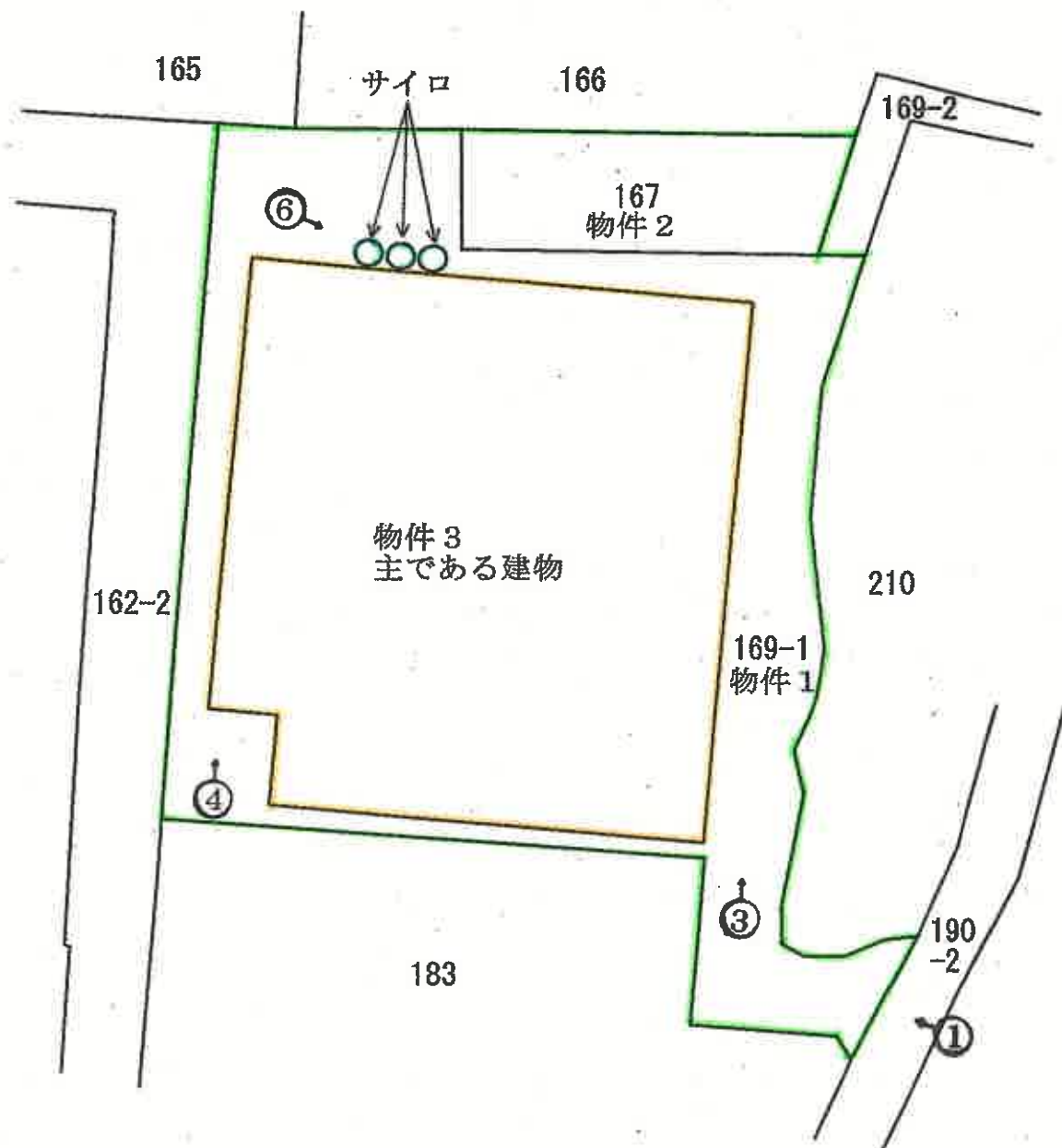
縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成15年9月9日 登記

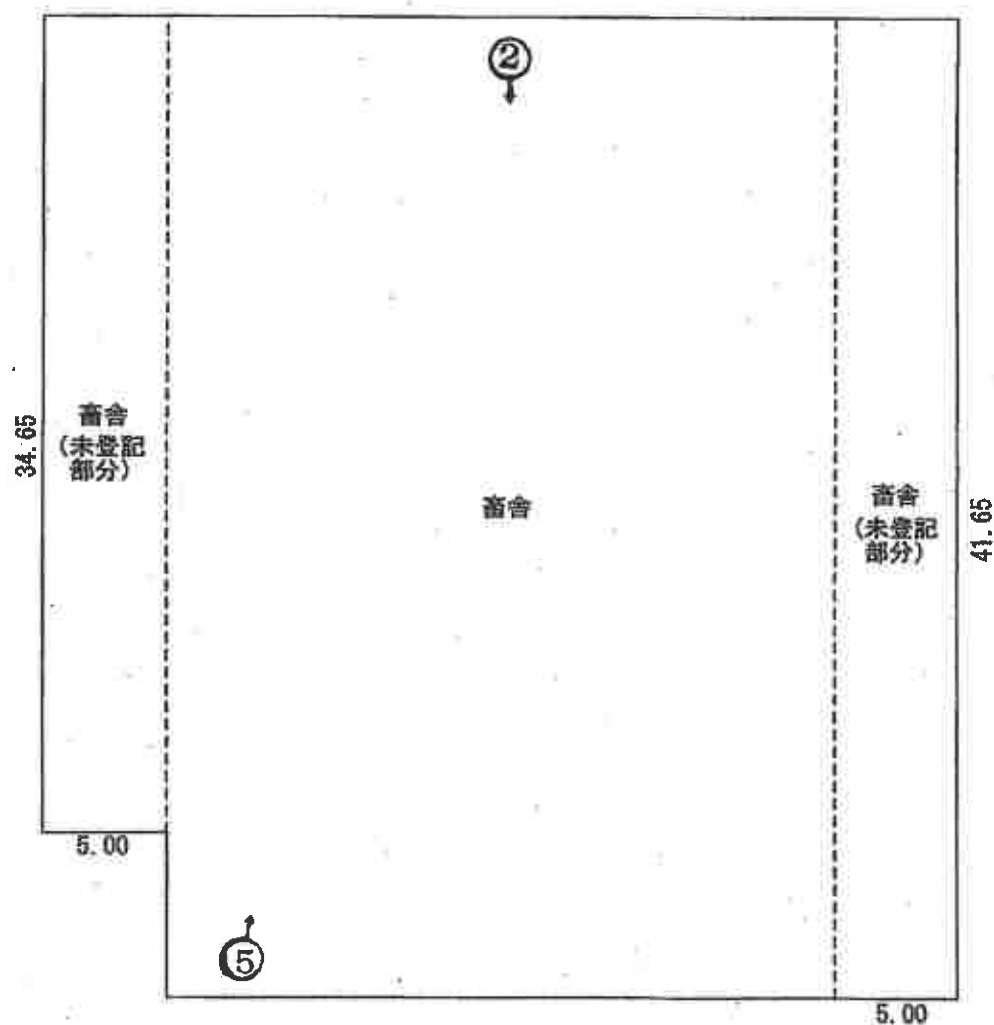
# 建物配置図



←○写真撮影位置・方向

# 建物間取図

物件3 主である建物 S=1/300



未登記部分 合計 約381.50㎡

(内訳)

$5.00 \times 34.65 = 173.25\text{㎡}$

$5.00 \times 41.65 = 208.25\text{㎡}$

合計 381.50㎡

←○ 写真撮影位置・方向



①



②



③

( 10 枚目 )



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第9号  
令和7年3月18日 現地調査  
令和7年4月16日 評価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書  
物件1～3

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 4,470,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1（土地）      | 金 2,220,000円 |
| 物件2（土地）      | 金 230,000円   |
| 物件3（建物）      | 金 2,020,000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 物件1・2の内訳価格は物件3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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 前橋市飯土井町<br>169番1<br>宅地<br>2,414.00m <sup>2</sup>                             | 同 左                                                                         |
| 2           | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 前橋市飯土井町<br>167番<br>宅地<br>251.00m <sup>2</sup>                                | 同 左                                                                         |
| 3           | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 前橋市飯土井町169番地1<br>169番1<br>畜舎<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺<br>平家建<br>1,124.55m <sup>2</sup> | ほぼ同左<br>但し、約381.50m <sup>2</sup> の未登記部分があり、床面積は約1,506.05m <sup>2</sup> である。 |
| 番号          | 特 記 事 項                            |                                                                              |                                                                             |
| 1<br>～<br>3 | なし                                 |                                                                              |                                                                             |

## 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）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                       |            |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 位置・交通                                    | JR両毛線「駒形」駅の東方・道路距離約4.5km                                                                                                                                                                                                              |            |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、農地、畜舎等の混在する地域。農地が多く介在し、建物の連たん度は低い。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。                                                                                                                                                                    |            |
| 主な公法上の規制等<br>(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                                                                                                                                                                                                                                | 市街化調整区域    |
|                                          | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                  | 用途地域の指定はない |
|                                          | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                  | 70%        |
|                                          | 容積率                                                                                                                                                                                                                                   | 200%       |
|                                          | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                  | —          |
|                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                | —          |
| 画地条件                                     | 東側約11mが幅員約4.5mの舗装市道に概ね等高に接面する奥行約55m、2筆合計2,665㎡の不整形地である。敷地内は概ね平坦であるが、西側の隣地境界付近が西向き傾斜の法地となっている。                                                                                                                                         |            |
| 接面道路の状況                                  | 東側：幅員約4.5mの舗装市道<br>(建築基準法第42条第1項第1号)                                                                                                                                                                                                  |            |
| 土地の利用状況                                  | 物件1・2は一体で物件3建物の敷地として利用されており、物件1・2の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には農地、墓地等が存する。                                                                                                                                                                |            |
| 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該当施設の本管（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込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

- ・ 本件土地は原則として建物の建築ができない市街化調整区域内に位置しており、前橋市役所において物件3建物の建築の経緯を確認したところ、農業関連施設（都市計画法第29条第2項、同法施行令第20条）のため開発許可不要にて建築されているとの回答を得た。また、本件土地における住宅の開発可能性についてヒアリングしたところ50戸連たんの要件を満たさないため認められないとの回答を得た（都市計画法第34条第11号参照）。
- ・ 本件土地の北東方に存する地番169番2は前橋市所有の登記地目公衆用道路の土地であるが、その一部が本件土地と一体利用されている。なお、当該土地は市道認定はなく、建築基準法上の道路にも該当していない。
- ・ 別添建物配置図のとおり、物件1土地の上に土地の定着物であるサイロ3基が存する。
- ・ 本件土地に上水道が存するが、前橋市水道局において入手した上水道配管図によると、引込管が一部北側隣接地に跨がっているように表示されており、その詳細は不明である。
- ・ 本件土地の東側隣接地である地番210番の現況は墓地である。
- ・ 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ていない。
- ・ 土壌汚染に関する事項について、昭和45年、同60年の住宅地図では利用用途の記載はなく、平成7年の住宅地図では牛舎の記載があり、土壌汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                                     |                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                                 | 主である建物                                                                                                            |
| 建 築 時 期<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日（登記記載）：平成2年6月8日新築<br>経 過 年 数 ： 約35年<br>経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している                                                 |
| 仕 様                                 | 構 造 ： 鉄骨造平家建<br>屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 ： ー<br>内 壁 ： ー<br>天 井 ： あらわし<br>床 ： コンクリートほか<br>設 備 ： 電気設備、給水設備ほか<br>その他： ー |
| 床面積（現況）                             | 約1,506.05㎡（内、未登記部分約381.50㎡）                                                                                       |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途：畜舎<br>間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）                                                                                  |
| 品 等                                 | 中位                                                                                                                |
| 保守管理の状態                             | 普通                                                                                                                |
| 建物の利用状況                             | 建物所有者（破産管財人）が本建物を畜舎として占有している（現在は不使用）。                                                                             |
| 特記事項                                | 別添建物間取図のとおり未登記部分があり増築と思われるが、増築時期等の詳細は不明である。                                                                       |

## 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・2)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 20,300               | 0.20          | 2,414.00       | 0.9       | 8,820,000               |
| 2  | 20,300               | 0.20          | 251.00         | 0.9       | 920,000                 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 前橋(県)-7

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 20,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 道路事情、周辺環境、供給処理施設の状況等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 規模大、形状、開発規制、サイロ含む等を検討して、-80%と査定した。

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。

#### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3  | 20,000              | 1,506.05           | 0.03     | 900,000              |

ウ 現 価 率 :

現価率のみ3%と査定した。

## 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、建物については土地利用権等価格を加算し、さらには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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|-------|--------------------|
| 1  | 8,820,000      | 0.40          | 法定地上権 | 3,530,000          |
| 2  | 920,000        | 0.40          | 法定地上権 | 370,000            |
| 合計 |                |               |       | 3,900,000          |

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40%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1         | 8,820,000           | -3,530,000                      | —               | 0.70           | 0.60            | 2,220,000                 |
| 2         | 920,000             | -370,000                        | —               | 0.70           | 0.60            | 230,000                   |
| 3         | 900,000             | +3,900,000                      | 1.00            | 0.70           | 0.60            | 2,020,000                 |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 4,470,000                 |

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 畜舎経営はその事業としての特殊性から需要者が限定され市場性が劣ることから、上記のとおり市場性修正を行った。

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）-7）

所 在：前橋市二之宮町字東中島1767番2

価 格：21,700円／㎡

位 置：JR両毛線「駒形」駅から道路距離で約2.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：399㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側6.8m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途地域の指定はない  
（建ぺい率70%、容積率200%）

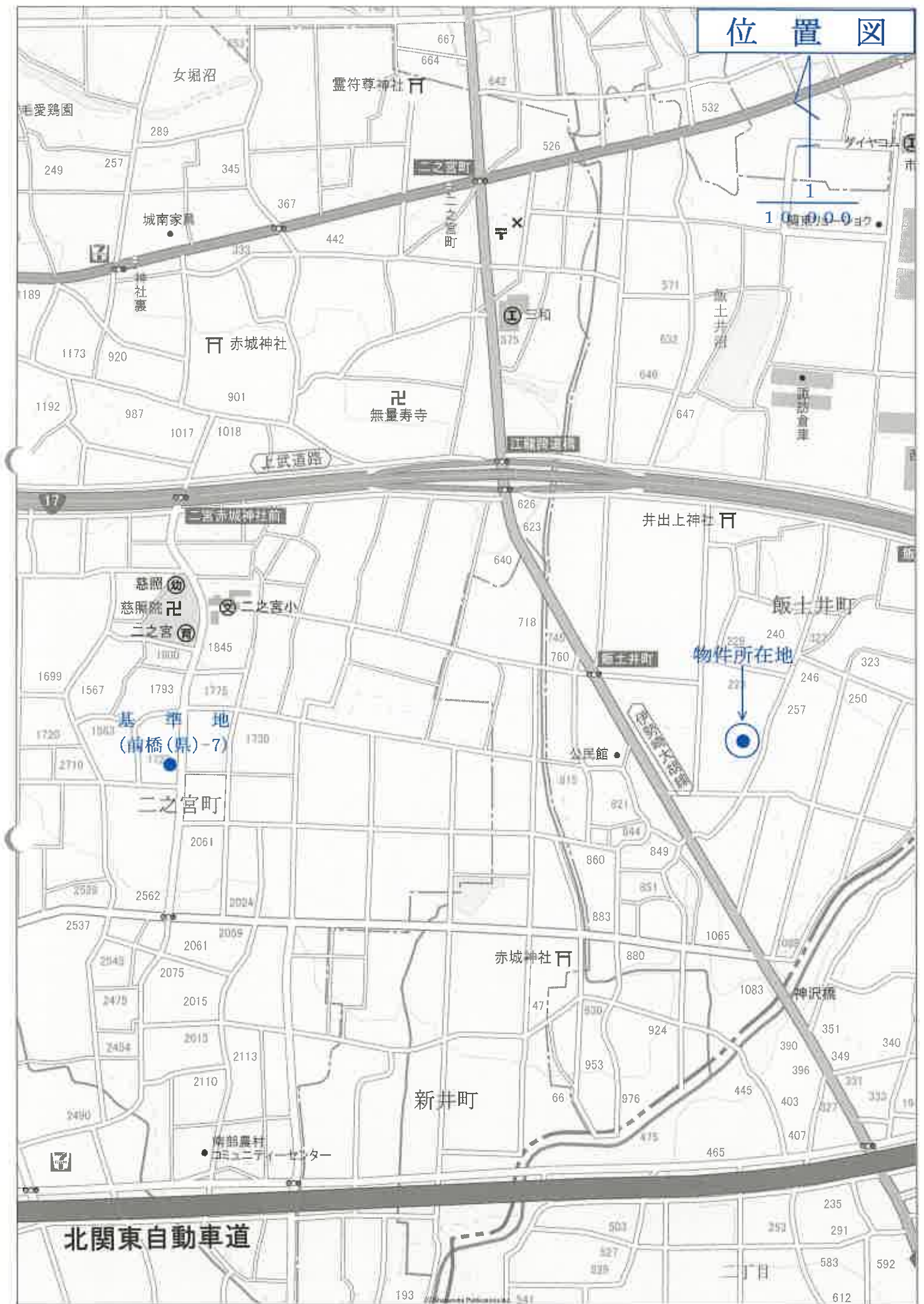
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する既存の住宅地域

## 第7 附属資料

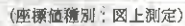
- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

# 位置図



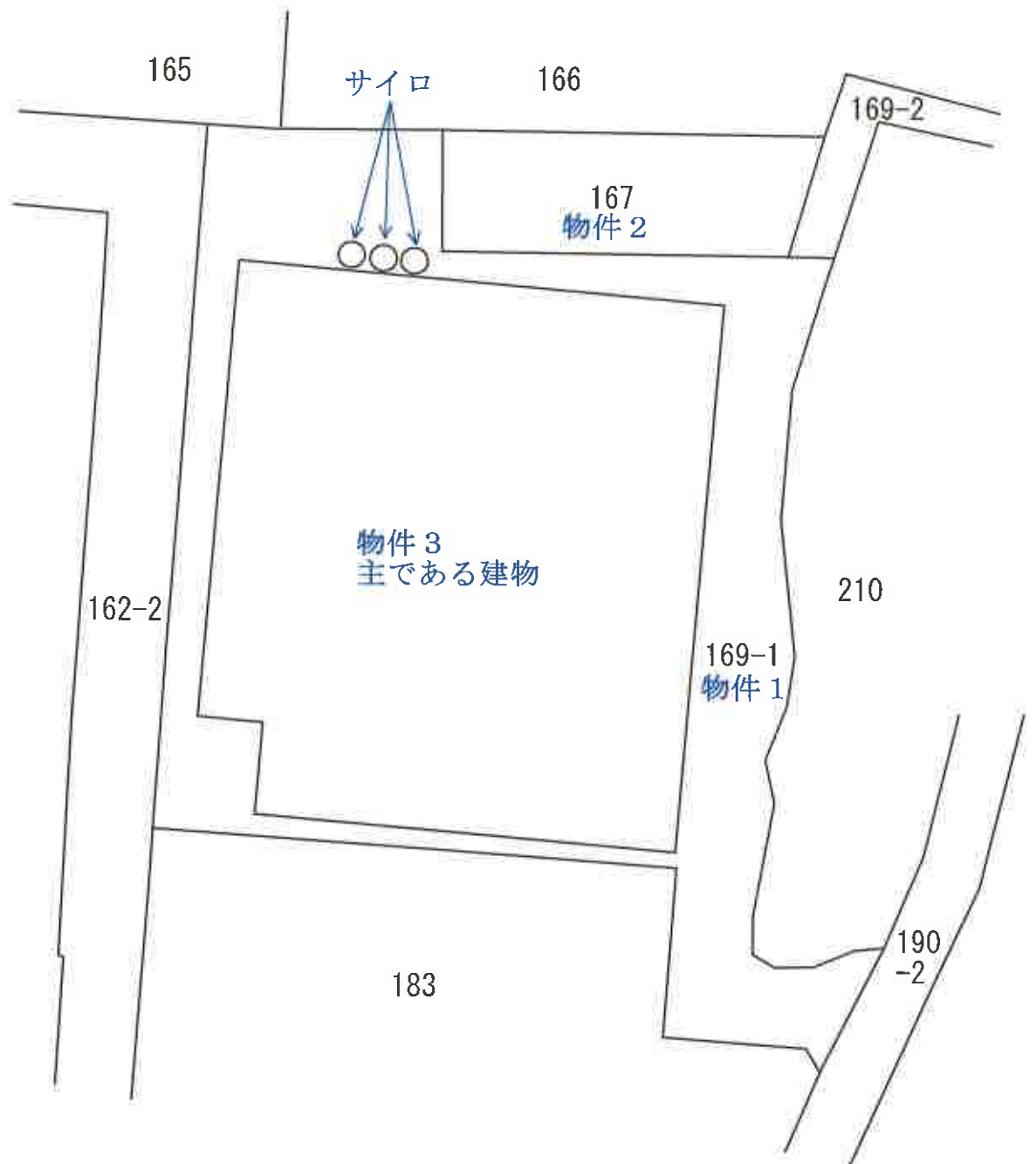
440107 860



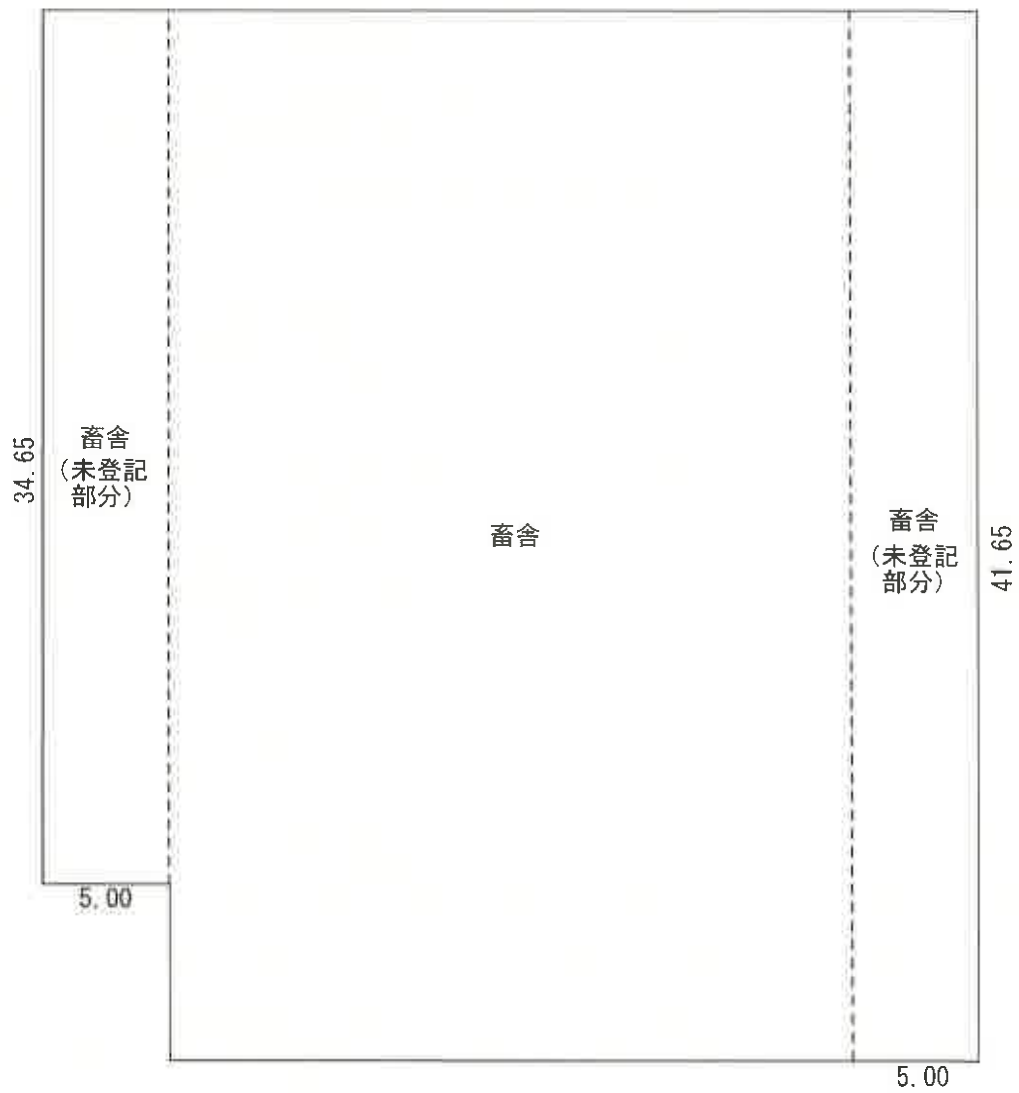
地番区域見出

請求番号：6-1  
(1/1)

建物配置図



物件3 主である建物 S=1/300



未登記部分 合計 約381.50㎡

(内訳)

$5.00 \times 34.65 = 173.25\text{㎡}$

$5.00 \times 41.65 = 208.25\text{㎡}$

合計 381.50㎡