

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 1 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 10 月 28 日から 令和 7 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 14 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 10 月 1 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	17,810,000 14,248,000	一括	3,562,000	215,272	33,627
1	3,280,000				
2	5,640,000				
3	8,890,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市箱田町字川西 | |
| | 地 番 | 1 6 6 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 0 . 0 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 前橋市箱田町字川西 | |
| | 地 番 | 1 6 6 1 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 6 3 . 1 1 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 前橋市箱田町字川西 1 6 6 1 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 1 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 9 . 1 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 8 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 19 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 3】

1 階部分

本件所有者が占有している。

2 階部分

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

東側隣地（地番 1 6 6 0 番）との境界が不明確である。

《 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 前橋市箱田町字川西
 地 番 1 6 6 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 1 0 . 0 5 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 前橋市箱田町字川西
 地 番 1 6 6 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 6 3 . 1 1 平方メートル
 共有者 A 持分 1 0 分の 7
 共有者 B 持分 1 0 分の 3

3 所 在 前橋市箱田町字川西 1 6 6 1 番地 4
 家屋 番号 1 6 6 1 番 4
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 9 . 1 6 平方メートル
 2 階 8 8 . 8 1 平方メートル
 所有者 B



令和7年(ケ)第 22号
令和7年 5月14日受理
令和7年 6月16日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊟

(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 前橋市箱田町字川西
 地 番 1 6 6 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 1 0 . 0 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市箱田町字川西
 地 番 1 6 6 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 6 3 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7
 共有者 B 持分 1 0 分の 3

3 所 在 前橋市箱田町字川西 1 6 6 1 番地 4
 家屋 番号 1 6 6 1 番 4
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 9 . 1 6 平方メートル
 2 階 8 8 . 8 1 平方メートル

所有者 B

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	前橋市箱田町１６６１番地４付近（住居表示未実施）					
土地	物件１、２					
現況地目	■宅地（物件１、２）					
形状	□概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり					
占有者及び占有状況	■概ね地積測量図のとおり（物件１） ■概ね土地建物位置関係図のとおり					
占有者及び占有状況	■物件２の土地共有者Ｂ □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 ■物件１の占有権原は使用借権					
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」とおり）					
その他の事項	■物件２と東側隣接地（１６６０番）との境界が不明確である。 ■土地に定着するカーポートが存在する。					
建物	物件３					
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □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Ｂが本建物の１階部分を居宅・不使用の店舗として占有している ■Ｂの母Ａが本建物の２階部分を居宅として使用している ■Ａの占有権原は使用借権					
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」とおり）					
その他の事項						
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係	■概ね建物図面（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
■ A	1 建物所有者Bの母です。Bは私と夫の子供です。 2 本件建物の2階で夫と暮らしています。 3 Bは本件建物1階の店舗で飲食店を営業していましたが、コロナが流行したときに閉店し、以来、Bは1階で寝泊まりしています。 4 Bとの間で家賃や地代のやりとりはありません。 5 本件建物はオール電化住宅ですが、太陽光発電の設備はありません。 6 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。 7 本件土地に隣接する1660、1661-3、1661-8の土地は、いずれも私の弟の所有地です。

(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

- 1 評価人と共同で現地調査したところ、物件1の土地については概ね地積測量図どおりの形状であると認められたが、物件2の土地について、南西部の金属プレートが存在（写真④参照）したが、それ以外の境界杭などは見当たらなかった。
- 2 東側隣接地（1660番）との境界付近には南北にブロック塀が存在するが、上記の金属プレートを基点として公図や地積測量図の土地の形状を当てはめて作成したものが土地建物位置関係図である。
- 3 したがって、東側隣接地（1660番）との境界は、必ずしもブロック塀のラインではないかもしれないため、不明確である。買受人は土地の測量を行って境界を明確にされたい。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月15日 13:30-13:45	前橋市役所	■家屋見取図を交付請求（後日受領）
令和7年5月15日 14:05-14:25	物件所在地	■現地調査、写真撮影、居住者と面談
令和7年5月15日 14:40-14:55	前橋地方法務局	■地積測量図，登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年5月27日 9:50-11:00	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		
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と予想されたので，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5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

(5 枚目)



-70400.820 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	前橋市箱田町字川西				地番	1661番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	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7年3月13日

前橋地方法務局伊勢崎支局

登記官

請求番号：36-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：平成26年11月28日

公用

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5月19日 前橋地方方法務局

登記官

(7枚目)

請求番号：3-1

地積測量図

地番 1661-2, 1661-8

土地の所在 前橋市箱田町字川西

1304
△ ㊦

N

求積表

地番	② 1661-2	X_n	Y_n	Y_{n-1}	$Y_{n-1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$
N0		40523.248	-70056.953	-3.014		-203183.585472
M29		40521.473	-70057.099	-1.169		-47329.080464
M39L		40508.084	-70058.121	-1.354		-54849.287736
J142		40501.701	-70058.453	4.710		190763.011710
M30		40501.473	-70053.411	5.759		233247.983007
M32		40511.454	-70052.694	1.326		53718.188004
393		40522.974	-70052.066	-4.289		-172867.346206
22					合計	-220.109217
					合計面積	110.0546085
						110.05
						m ²

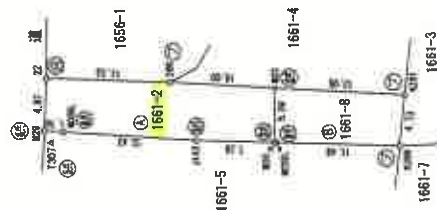
地番	⑧ 1661-8	X_n	Y_n	Y_{n-1}	$Y_{n-1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$
N0		40501.701	-70058.453	-5.050		-204533.590050
M30		40461.514	-70058.461	-0.523		-21182.291822
M39L		40490.027	-70058.976	4.186		169450.762995
K261		40489.446	-70054.276	5.865		235323.766990
M32		40501.473	-70053.411	-4.177		-169174.652721
					合計	-116.004608
					合計面積	58.0023040
						58.00
						m ²

総合計面積

168.0569125 m²

測量年月日	平成26年11月5日
依頼者	任意座標 (日本測地系・区系)

点名	X座標	Y座標	備考
T306	40581.448	-70054.853	トラバース点
T307	40522.629	-70058.115	トラバース点



境界点	境界線の種類
②	コンクリート杭
③	金属杭
④	合成杭
⑤	プレート
⑥	刻印
⑦	石杭
⑧	金属線

申請人

縮尺 1/500

作成者

(平成26年11月10日作成)

A3をA4に縮小コピー

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5月15日 前橋地方方法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：33-1

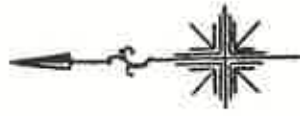
A3をA4に縮小コピー

地積測量區

51.529

土地の所在	前橋市箱田町字川西
地番	1001~3, 4, 1661-1

1222162



積求

⑤ $\frac{1}{2}(3.90 + 3.80) 29.30 = 117.8050$

地 数 112 页

22.40 x 1.60 = 35.8400
 20.05 x 2.50 = 50.1250
 16.20 + 290.73 05 = 440.2550
 526.2200
 265.1100

$\frac{1}{2}$ = 265,100

地 積

蜜水

知

算

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

1300	尺	漆
------	---	---

(圖 解 9)

【四兵案】

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7年3月13日 前橋地方法務局伊勢崎支局 登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 1661番4

建物の住所 前橋市箱田町字川西1661番地4

1階



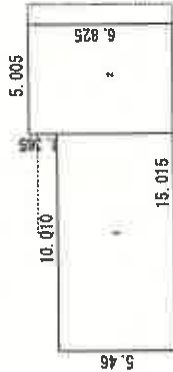
面積表

1	5.46 × 5.46	= 29.8116
2	4.55 × 6.37	= 28.9835
3	5.915 × 6.825	= 40.3698
計		99.16

m² A

床面積 99.16 m²

2階

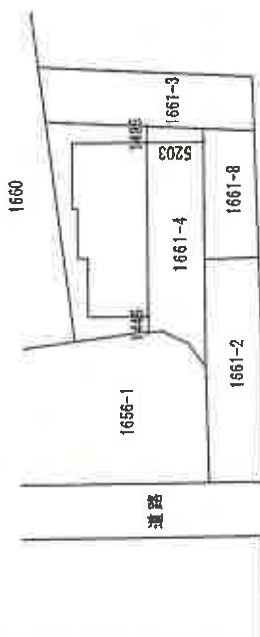


面積表

5	10.010 × 5.49	= 54.6546
6	5.005 × 6.825	= 34.1591
計		88.81

m² B

床面積 88.81 m²



道路

作成者

縮尺 1/250

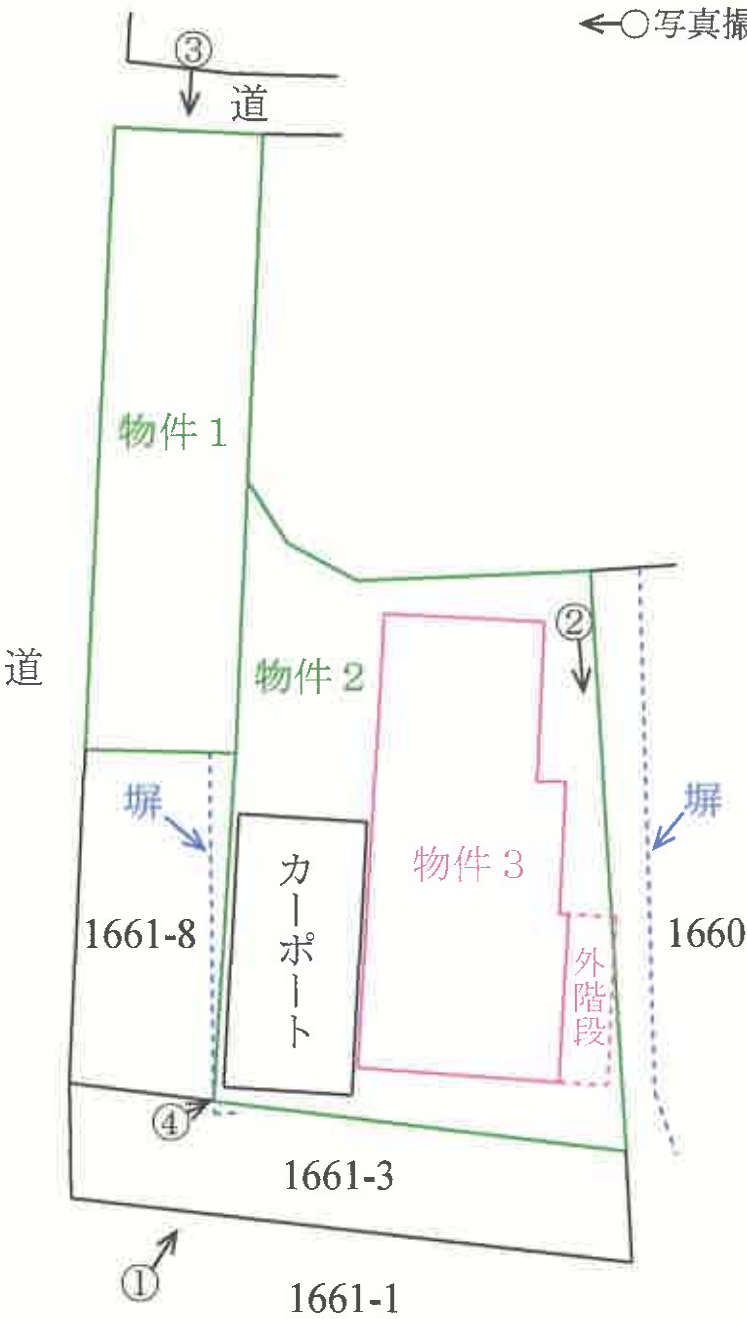
申請者

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



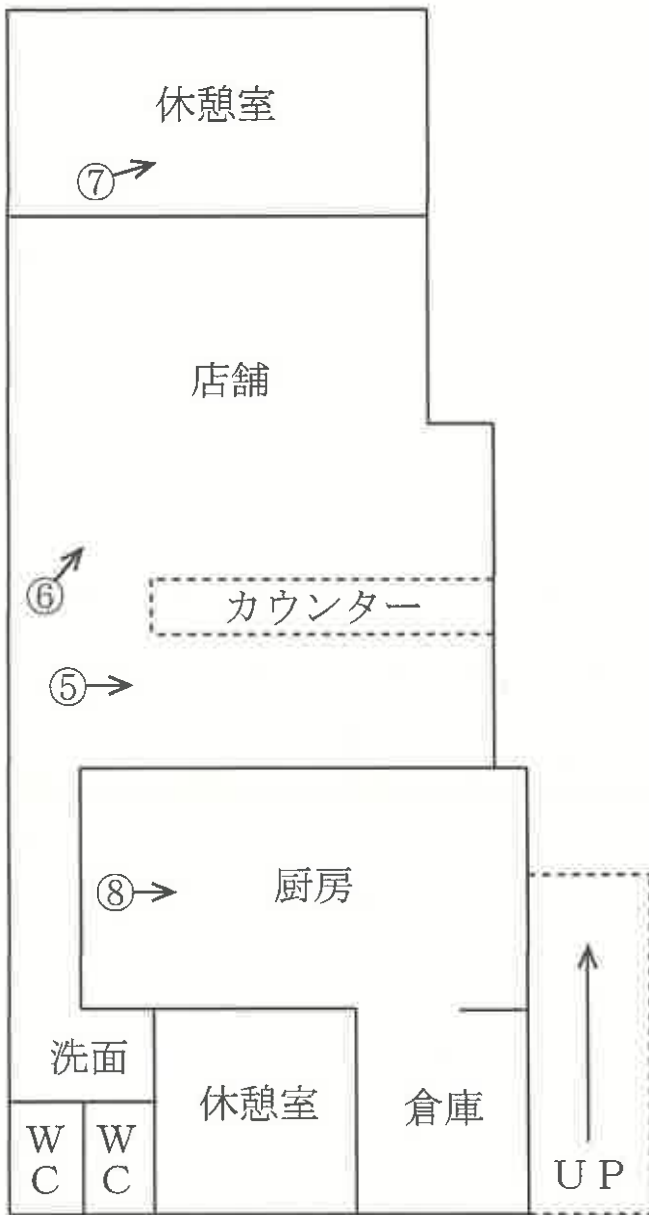
←○写真撮影位置・方向



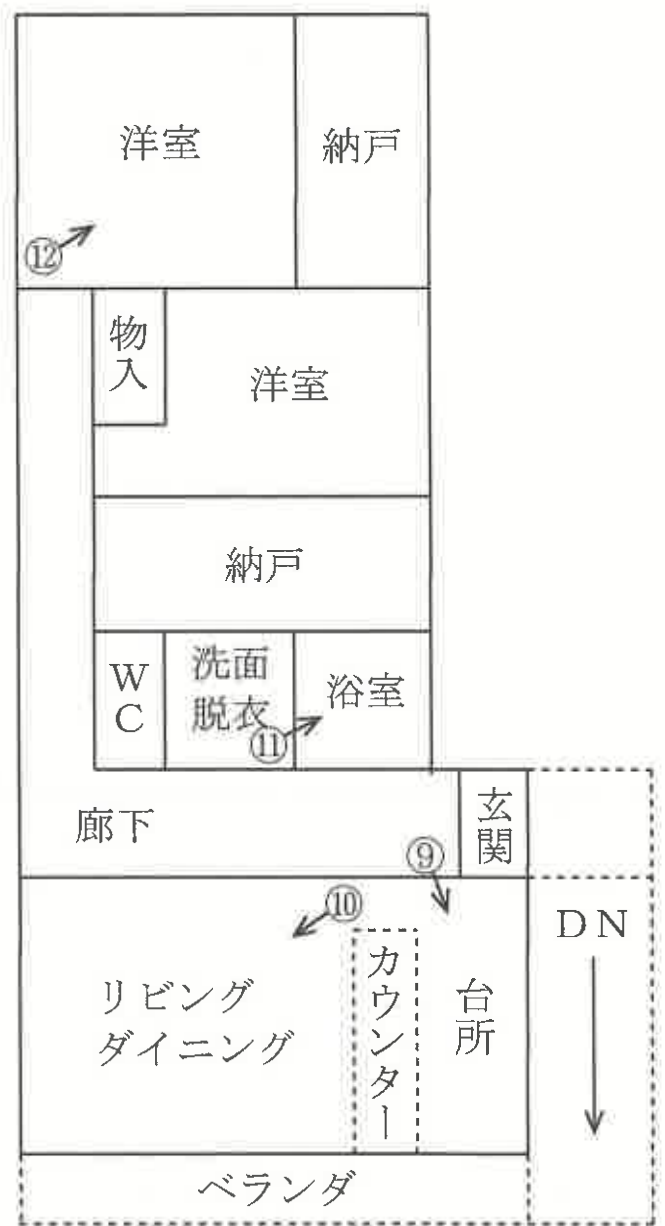
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

武鑑評 第 0994 号
令和7年（ケ）第22号
令和7年5月27日 現地調査
令和7年6月18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 17,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,280,000円
物件2（土地）	金 5,640,000円
物件3（建物）	金 8,890,000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 所 有 者	前橋市箱田町字川西 1661番2 宅地 110.05平方メートル A	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者	前橋市箱田町字川西 1661番4 宅地 263.11平方メートル A 持分10分の7 B 持分10分の3	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	前橋市箱田町字川西 1661番地4 1661番4 居宅・店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 99.16平方メートル 2階 88.81平方メートル B	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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上越線「新前橋駅」の南方道路距離約1.6km	
付 近 の 状 況	新前橋駅に連絡する幹線道路沿線の新興の路線商業地域であり、スーパー、ドラッグストア、コインランドリー等の店舗のほか、共同住宅、住宅等が混在している。	
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 準工業地域 60% 200% — —
画 地 条 件	・ 一体として西側間口約21.6m、奥行約4.8～18m（間口・奥行とも公図及び地積測量図等を参考に測定した）、合計登記地積373.16㎡（物件1：110.05㎡、物件2：263.11㎡）の不整形な角地で、地勢は概ね平坦である。 ・ 西側市道に概ね等高にて接面し、北側市道に北向き微傾斜地勢にて概ね等高にて接面している角地である。 ・ 物件2と東側隣接土地（1660番）との境界が判然としない（特記事項※1参照）。	
接 面 道 路 の 状 況	・ 西側…認定幅員約20m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。 ・ 北側…認定幅員約2.3m舗装市道（建築基準法42条2項）（特記事項※2参照）。	
土地の利用状況等	(物件1) 舗装された状態で物件2土地への出入り用及び駐車場の用に供されている。土地利用権原は使用借権である（現況調査報告書記載の通り）。 (物件2) 物件3の建物敷地の用に供されている。物件3建物の物件2土地に対する土地利用権原は所有権であり、法定地上権は成立しないものと判断した（特記事項※3、※4参照）。	
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※6参照）
	下 水 道	あり（特記事項※5参照）

供給処理施設 (続き)	(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、通常の費用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2土地は東側隣接土地(1660番)の一部(附属資料建物配置図における塀まで)を一体として利用している模様であり、物件3建物の外階段の一部や給排水施設の一部(配管含む)が1660番に越境している可能性がある。隣接土地との境界を正確に把握するためには関係者立会いのもと測量を行うことを要する。仮に境界が附属資料建物配置図における1660番上の塀付近である場合には、諸々の越境可能性はないものと思われ、また現況土地面積は登記面積より大きくなる可能性がある。 ※2 道路後退(セットバック)を要する。 ※3 物件2と西側・南側隣接土地(1661番8、1661番3)との境界付近に塀がある(附属資料建物配置図記載の通り、3筆に跨った形で存在する)。 ※4 土地の定着物たるカーポートが存在するが(附属資料建物配置図参照)、当該カーポート(一体化した看板及び照明含む)が西側隣接土地(1661番8)に越境しているものと思われる。 ※5 引込み管等の詳細については不明である。 ※6 調査時においてプロパンガスを利用している模様である。 ・ 土壌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)。土壌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、専門機関による土壌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 : 平成28年10月20日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 9 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 21 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス・板張り等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング・クッションフロアー・モルタル等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : ー
床面積 (現況)	1階 99.16㎡、2階 88.81㎡ 延 187.97㎡ (登記記載に同じ)
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅・店舗 間 取 り : (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	本件建物所有者が1階を居宅・不使用の店舗として占有し、 建物所有者の母が2階部分を居宅として使用している (利用権 原は使用借権である) (現況調査報告書参照)。
特 記 事 項	・2階への出入りには外階段が利用されている。 ・外階段は北東端付近において東側隣接土地 (1660番) に越境している可能性がある (物件2と東側隣接土地との境界が判然としないことにつき、3～4頁「土地の概況及び利用状況等」を参照)。 ・2階中央部の納戸の壁に穴があいている箇所があった。 ・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・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 (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	65,300	0.76	110.05	1.00	5,460,000円
2	65,300	0.76	263.11	0.80	10,450,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋5-24

公示価格等 65,800円/㎡ 時点修正 ×100.2/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/101.0 標準画地価格 = 65,300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 : ±0% (形状、二方路地)

◇ 地域格差 : +1% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲24% (物件1・2一体…形状、角地、要セットバック、境界不判然、定着物含む等)

ウ 地 積 : 登記数量を採用する。

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
3	145,000	187.97	0.505	13,760,000円

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 9年

経済的残存耐用年数 : 21年

観察減価率 : 30%

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率 = 残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価率

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{21}{30} \times (1 - 0.30) = 0.505$$

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	5,460,000	-	負担利用権なし	0円
2	10,450,000	0.10	場所的利益	1,050,000円

イ 土地利用権等割合：物件1の使用借権については買受人に対抗できないため、物件1につき控除すべき負担利用権はないものと判断した。物件2については土地利用権等を場所的利益と判定し、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	5,460,000	-0	-	1.0	0.6	3,280,000円
2	10,450,000	-1,050,000	-	1.0	0.6	5,640,000円
3	13,760,000	+1,050,000	-	1.0	0.6	8,890,000円
一括価格 (合計)						17,810,000円

ウ 占有減価修正： 物件3に係る使用借権については買受人に対抗できないため減価不要と判断した。

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。

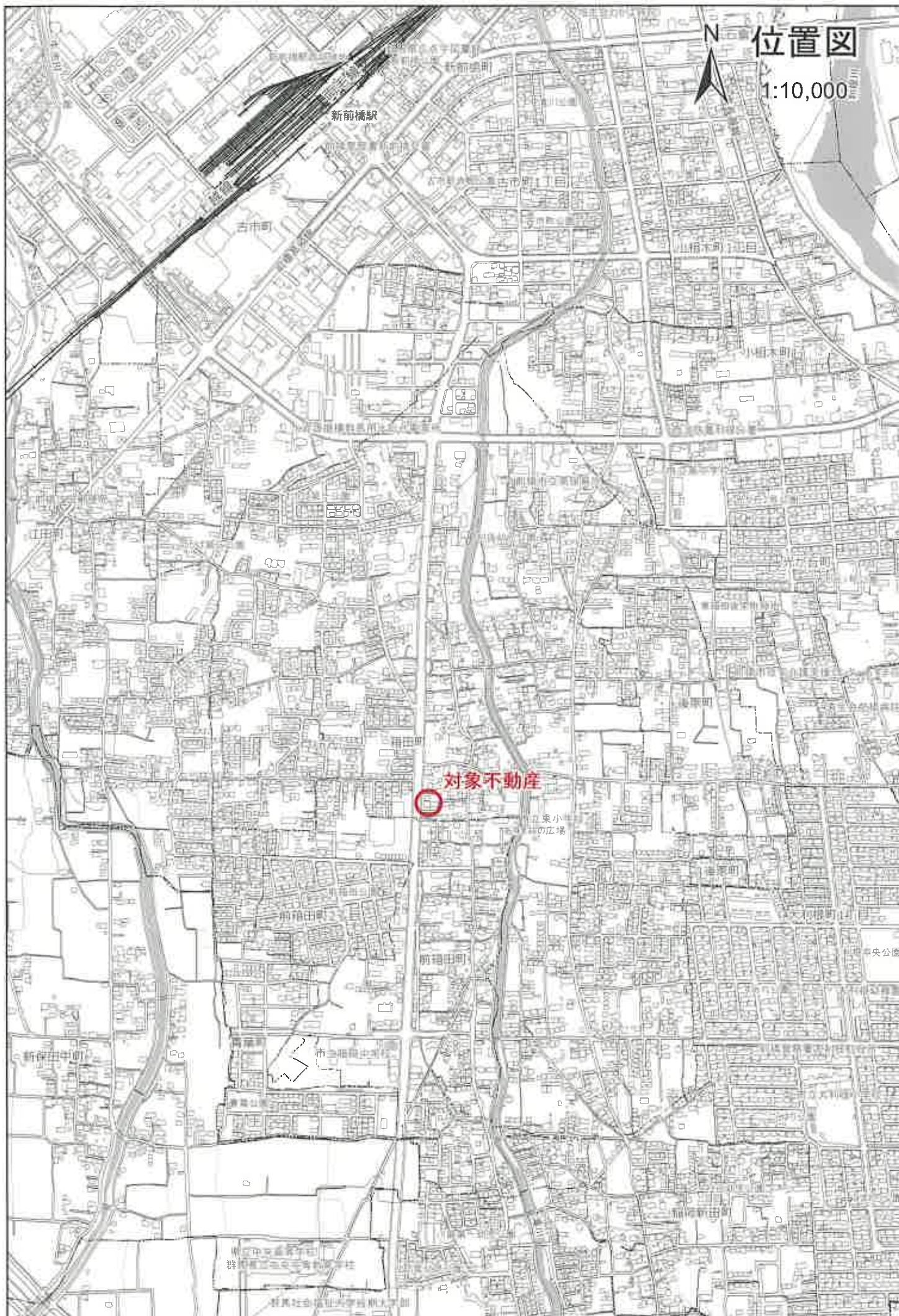
第6 参考価格資料

地価公示価格 (前橋5-24)
所 在 : 前橋市小相木町字村西580番1外
価 格 : 65,800円/m²
位 置 : JR上越線「新前橋駅」の南東方道路距離約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,871m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南18m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・準工業地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

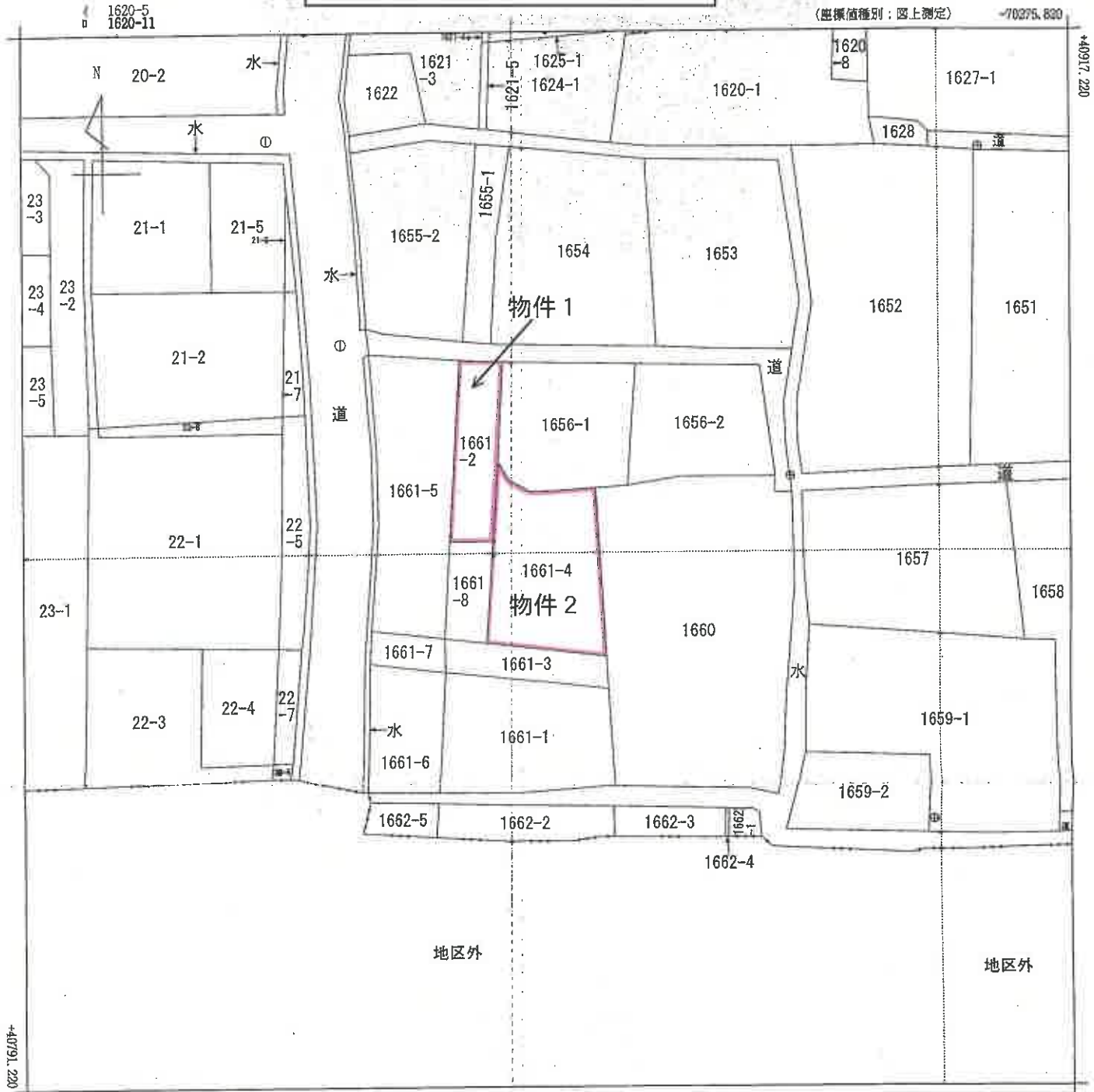
第7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図写
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



地番区域見出
箱田町

請求部	所在	前橋市箱田町字川西				地番	1661番4			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	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-S指定	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7年3月13日
前橋地方法務局伊勢崎支局
登記官

登記年月日：平成26年11月28日

令和7年5月19日
前橋地方法務局

登記号

請求番号：3-1

地積測量図写（A3をA4に縮小コピー）

地積測量図

番 1661-2, 1661-8

地 土地の所在

前橋市箱田町字川西



求積表

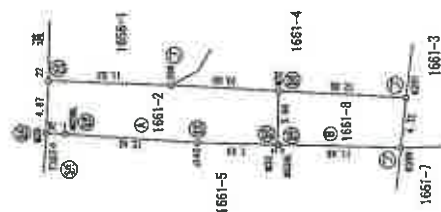
地番	① 1661-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M29		40623.248	-70058.953	-5.014	-203183.585472
M30		40521.473	-70057.099	-1.168	-47029.090464
J142		40509.084	-70058.121	-1.354	-54848.299736
M30		40601.701	-70058.453	4.710	190763.011710
M32		40601.473	-70053.411	5.759	233247.993007
M38		40511.454	-70052.694	1.325	53718.188004
Z2		40522.974	-70052.085	-4.269	-172587.346266
				合計	-220.109217
				合計面積	110.0546085
				地積	110.05

地番	② 1661-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
M30		48501.701	-70058.453	-5.050	-204533.590580
M38		48501.514	-70058.461	-0.523	-27182.291822
M39		48490.027	-70058.976	4.185	168450.762995
M261		48489.446	-70054.276	5.565	25323.766990
M32		48501.473	-70053.411	-4.177	-189174.657211
合計					-116.004608
合計面積					58.0023040
地積					58.00

総合計面積 168.0569125 m²

測量年月日	平成26年11月5日
図面備考	任意座標測量（日本測地系・区系）

点名	X座標	Y座標	備考
T306	40581.448	-70054.863	トラバース点
T307	40522.628	-70058.115	トラバース点



境界点	地籍簿の地味
①	コンクリート杭
②	鉄線
③	合成杭
④	プレート
⑤	刻印
⑥	石杭
⑦	金属線

縮尺 1/500

申請人

(平成26年11月10日作成)

作成者

登記年月日：昭和51年5月29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5月15日 前橋地方広務局

登記官

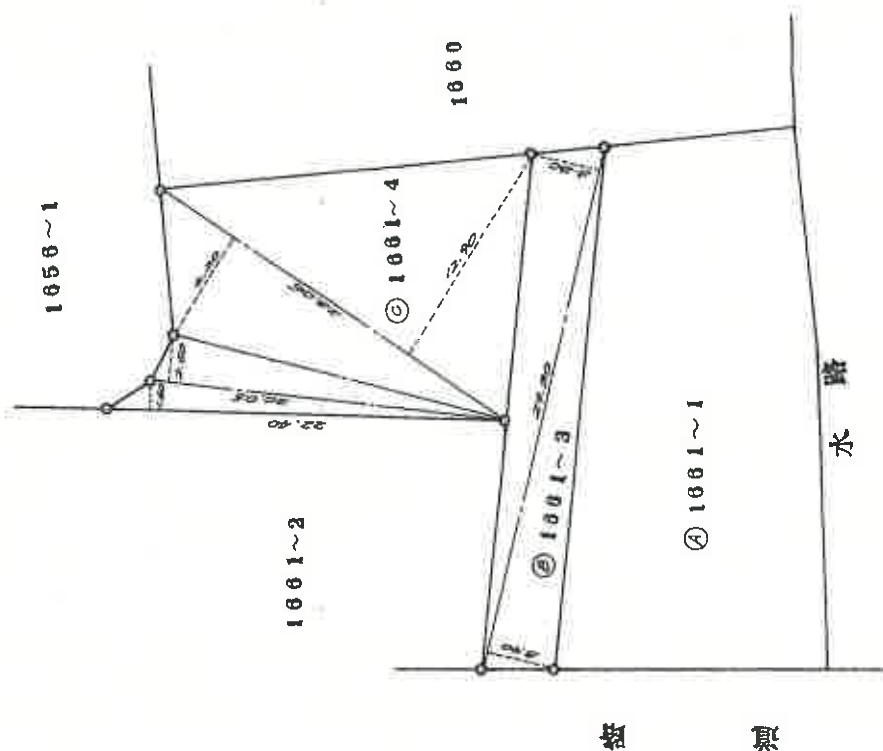
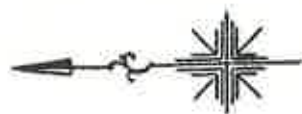
請求番号：33-1

51.5.29

地番	10601~3, 4, 1661-1
土地の所在	前橋市箱田町字川西

1222162

地積測量図



求積

② $\frac{1}{2} (2,90 + 3,80) 29,30 = 112,8050$

地積 112 m²

③ $\frac{1}{2} (22,40 \times 1,60 + 20,05 \times 2,40) (6,20 + 2,90) 19,05 = 525,2200$
 $\frac{1}{2} = 262,6100$

地積 263 m²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日調連9) [日加納]

地積測量図写 (A3をA4に縮小コピー)

昭和51年5月28日

作製年月日
昭和51年5月28日

作製者

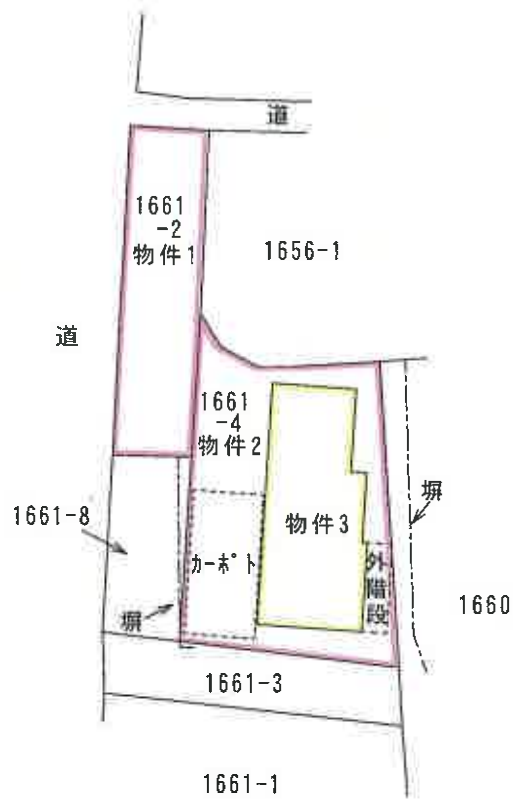
申請人

建物配置図

(公図、建物図面、地積測量図を参考に作成した概略図)

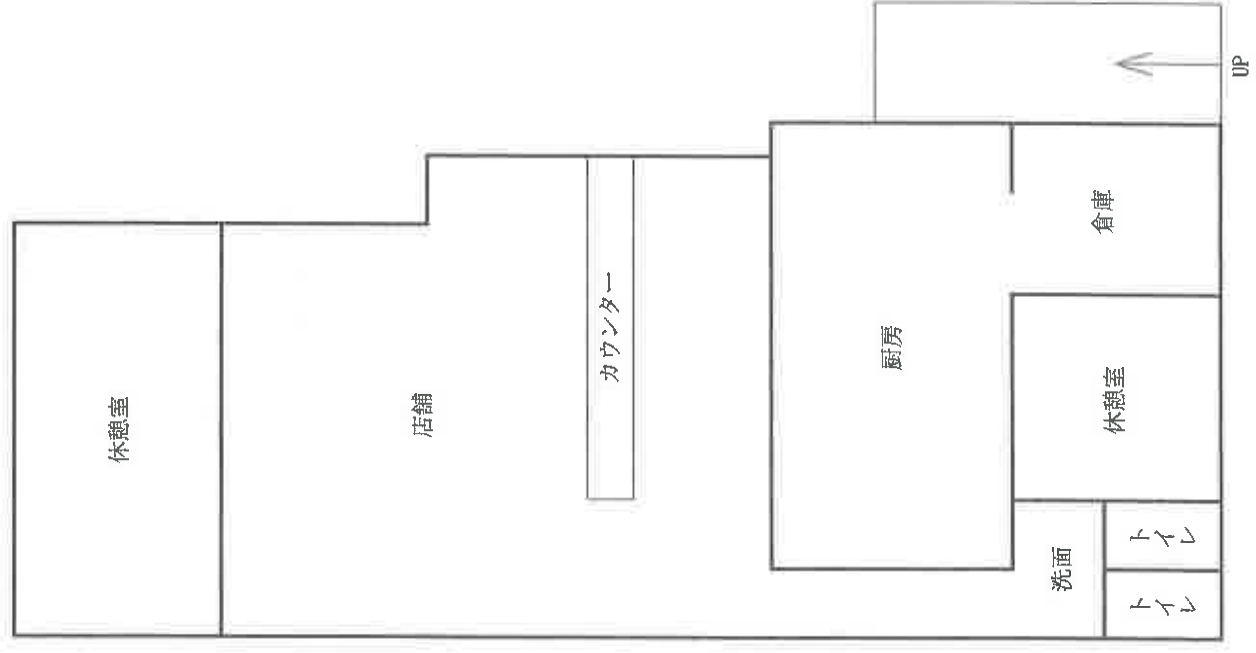


s = 1/500

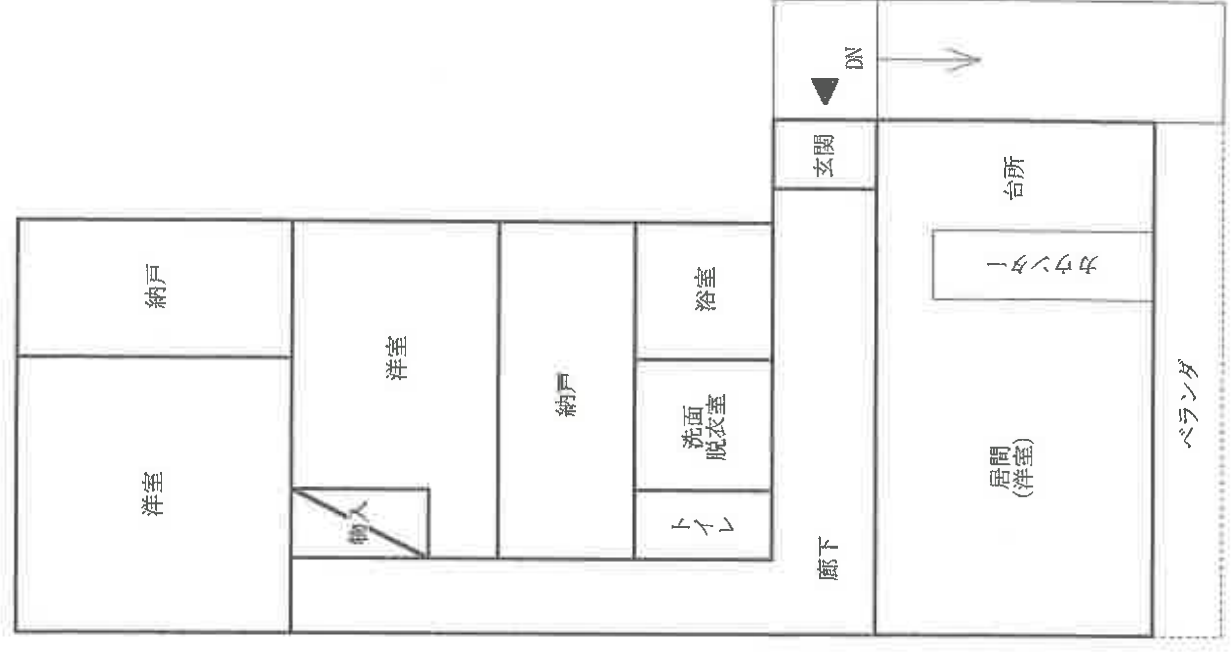


間取図

物件 3



1階



2階