

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 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 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 24 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 7 月 15 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 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 21 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	5,000,000 4,000,000	一括	1,000,000	51,717	0
1	2,120,000				
2	300,000				
3	2,580,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市上細井町字西堀 |
| | 地 番 | 235番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市上細井町字西堀 |
| | 地 番 | 235番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市上細井町字西堀 235番地12 |
| | 家屋 番号 | 235番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月21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2】

隣地(地番235番4)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番235番4)を通行のため無償で利用している。

《 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 | 前橋市上細井町字西堀 |
| | 地 番 | 235番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市上細井町字西堀 |
| | 地 番 | 235番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市上細井町字西堀 235番地12 |
| | 家屋 番号 | 235番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル |
| | | 2階 48.02平方メートル |



令和6年(ケ)第124号
令和6年11月1日受理
令和6年12月2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 | 前橋市上細井町字西堀 |
| | 地 番 | 235番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 252.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市上細井町字西堀 |
| | 地 番 | 235番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 36.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市上細井町字西堀 235番地12 |
| | 家屋 番号 | 235番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.02平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県前橋市上細井町235番地12（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 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり			
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	☒ 物件2の土地は本件建物の登記上の底地ではないが、物件1の土地と一体となっていて利用されている。 ☒ 物件2の土地と隣地（地番235番4）の土地との境界が判然としない。また、公道に出入りするために同隣地を無償で通行している。 ☒ 物件1及び2の土地上に物置（スチール製、約4㎡、写真⑦）がある。 ☒ 物件1の土地上に電柱がある（写真⑨参照）。			
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族と共に住居として使用占有している ☐ 「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 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物に住んでいるのは私たち夫婦と子供一人の合計3人です。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 4 近隣から異臭騒音はありません。 5 物置の所有者は私です。 6 電柱の地代として東京電力から3年に1回数千円もらっています。 7 道路に出るために隣の土地(地番235番4)を無償で通行していますが、本件土地購入時に業者から問題はないと説明を受けていますし、隣地所有者から文句を言われたこともありません。 本件建物を建てた後に隣地所有者がうちの隣に家を建てました。 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 件外土地の無償通行

(1) 物件1及び2の土地は西側で道路に接面するが道路と高低差があり擁壁が設置されていることから、道路に出るために件外土地である地番235番4の土地を無償で通行している。

(2) 本件建物は平成13年7月に建てられていることから23年以上無償で通行していることになる。その間上記件外土地所有者から異議は出されていない。

(3) 買受人においては以上の通行の問題があることを留意されたい。

3 売却対象範囲

物件1及び物件2の土地上に物置(スチール製、約4㎡、土地建物位置関係図上のア、写真⑦)があるが、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。

4 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地上には本件建物以外の登記建物はなく、物件2の土地上には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6年11月5日(火) 14:35 - 14:45	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6年11月5日(火) 14:50 - 14:51	前橋市市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (11月15日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (11月15日受領) ☐
令和6年11月8日(金) 13:20 - 13:32	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和6年11月21日(木) 9:50 - 10:42	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 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
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)

登記年月日：平成13年2月6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11月5日 前橋地方方法務局

(7枚目)

登記簿

A3をA4に縮小コピー

請求番号：37-1

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	コ	コンクリート杭	金	金	金	金
石	コ	コンクリート杭	金	金	金	金
石	コ	コンクリート杭	金	金	金	金
石	コ	コンクリート杭	金	金	金	金

1094762

座標求積表 (公共座標)

地番	測点	X	Y	辺長
235-12	H7	46444.350	-66452.760	1.01
	H9	46443.391	-66453.066	10.00
	H4	46433.864	-66456.104	9.25
	H5	46425.044	-66458.890	14.13
	H44	46422.008	-66445.086	17.87
	H45	46439.465	-66441.246	12.51
延面積			505.150906	
延面積			252.575453	
地積			252.57	m ²

地番	測点	X	Y	辺長
235-13	H45	46439.465	-66441.246	17.87
	H44	46422.008	-66445.086	5.58
	H12	46420.810	-66439.640	8.99
	H42	46418.878	-66430.855	9.32
	K29	46428.162	-66429.990	6.38
	K28	46434.529	-66429.611	12.64
延面積			450.681113	
延面積			225.3405565	
地積			225.34	m ²

地番	測点	X	Y	辺長
235-5	H42	46418.878	-66430.855	9.32
	H45	46439.465	-66441.246	17.87
	H44	46422.008	-66445.086	5.58
	H12	46420.810	-66439.640	8.99
	H42	46418.878	-66430.855	9.32
	K29	46428.162	-66429.990	6.38
	K28	46434.529	-66429.611	12.64
延面積			450.681113	
延面積			225.3405565	
地積			225.34	m ²

作製者
 土地家屋調査士

平成13年1月31日作製

申請人

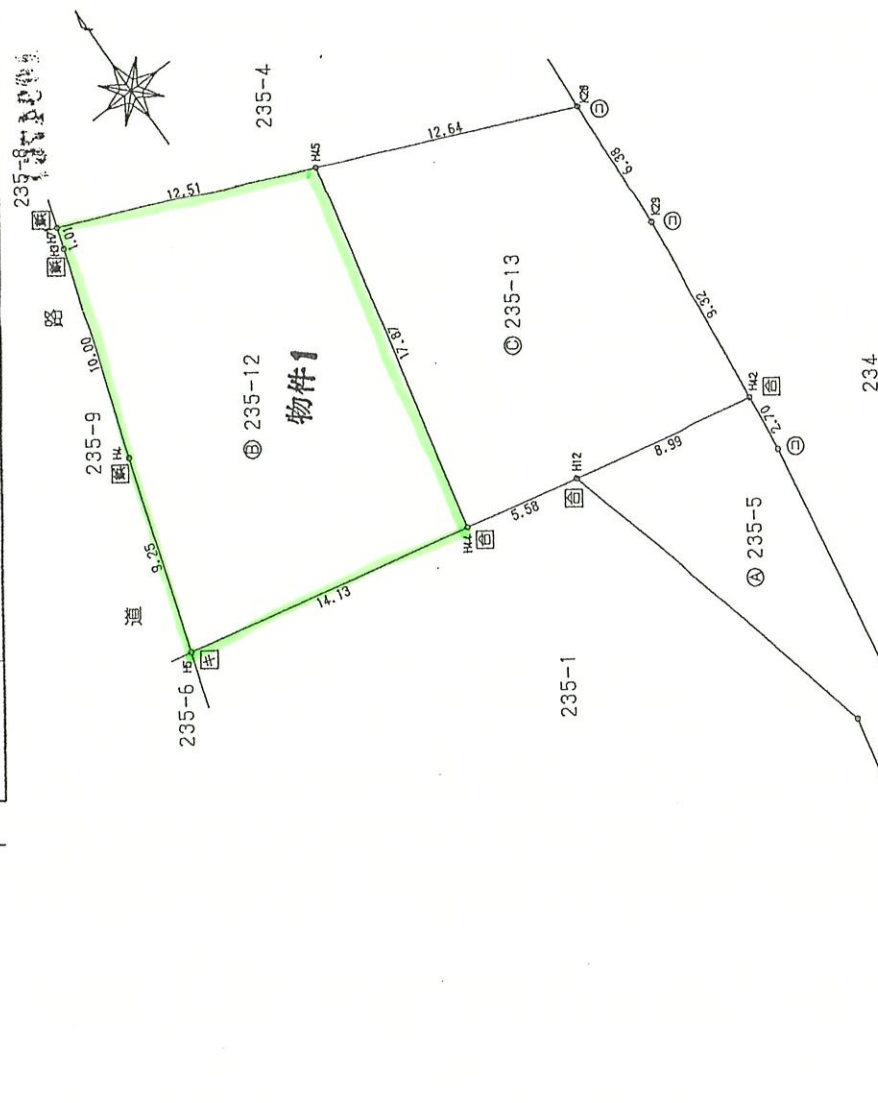
(群馬土地家屋調査士会)

縮尺
 1/250

地積測量図

地番 235-12, -13

土地の所在 前橋市上細井町字西堀



平成拾参年貳月六日

登記年月日：平成13年2月6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6年11月5日 前橋地方方法務局

登記官

平成拾参年貳月六日

地積測量図

地番 235-4,-10,-11

土地の所在 前橋市上細井町字西堀

座標求積表

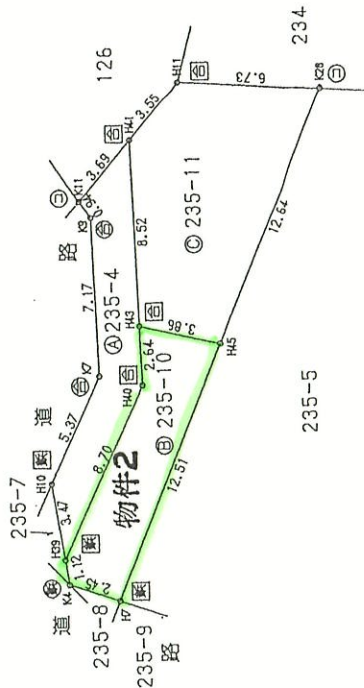
1094761

(公共座標)

測点	㊤ 235-4			辺長
	X	Y		
K11	45445.978	-66434.705		0.94
K9	45445.440	-66435.475		7.17
K7	45445.155	-66442.637		5.37
H10	45447.472	-66447.485		3.47
H39	45446.880	-66450.908		8.70
H40	45443.127	-66443.055		2.64
H43	45443.232	-66440.418		8.52
H41	45443.570	-66431.905		3.69
地面積			68.488416	
地面積			34.244208	
地面積			34.24 m ²	

測点	㊤ 235-10			辺長
	X	Y		
K4	45446.888	-66452.015		2.45
H7	45444.350	-66452.760		12.51
H45	45439.465	-66441.245		3.85
H43	45443.232	-66440.418		2.64
H40	45443.127	-66443.055		8.70
H39	45446.880	-66450.908		1.12
地面積			72.437714	
地面積			36.218857	
地面積			36.21 m ²	

測点	㊤ 235-11			辺長
	X	Y		
H43	45443.232	-66440.418		3.85
H45	45439.465	-66441.245		12.64
K28	45434.529	-66429.611		6.73
H11	45441.252	-66428.211		3.55
H41	45443.570	-66431.905		8.52
地面積			144.594440	
地面積			72.347220	
地面積			72.34 m ²	



縮尺 1/250

申請人

1(平成13年1月31日作製)

作製者 土地家屋調査士

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

(8枚目)

請求番号：37-2

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3日 前橋地方方法務局 松川出張所

(9 枚目)

登記書

A3をA4に縮小コピー

請求番号：13-2

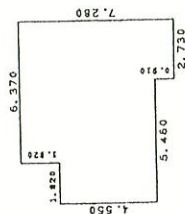
建物図面
各階平面図

家屋番号 235番12

建物の所在 前橋市上細井町字西堀235番地12

2091090

1階

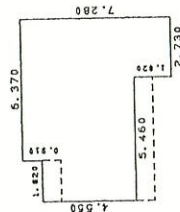


求積表

8.190 × 4.550 = 37.2645
6.370 × 1.820 = 11.5834
2.730 × 0.910 = 2.4843
計 51.3422

床面積 51.34 ㎡

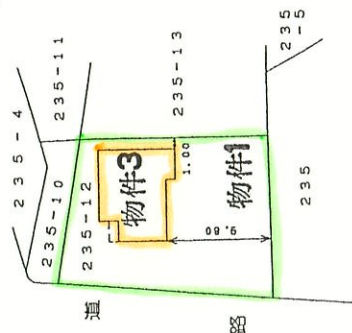
2階



求積表

8.190 × 4.550 = 37.2645
6.370 × 0.910 = 5.7967
2.730 × 1.820 = 4.9686
計 48.0298

床面積 48.02 ㎡



単位はメートル

作製者

土地家屋調査士

作製年

平成13年7月18日

申請人

縮尺 1/250

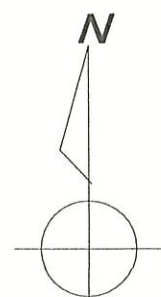
縮尺

1/500

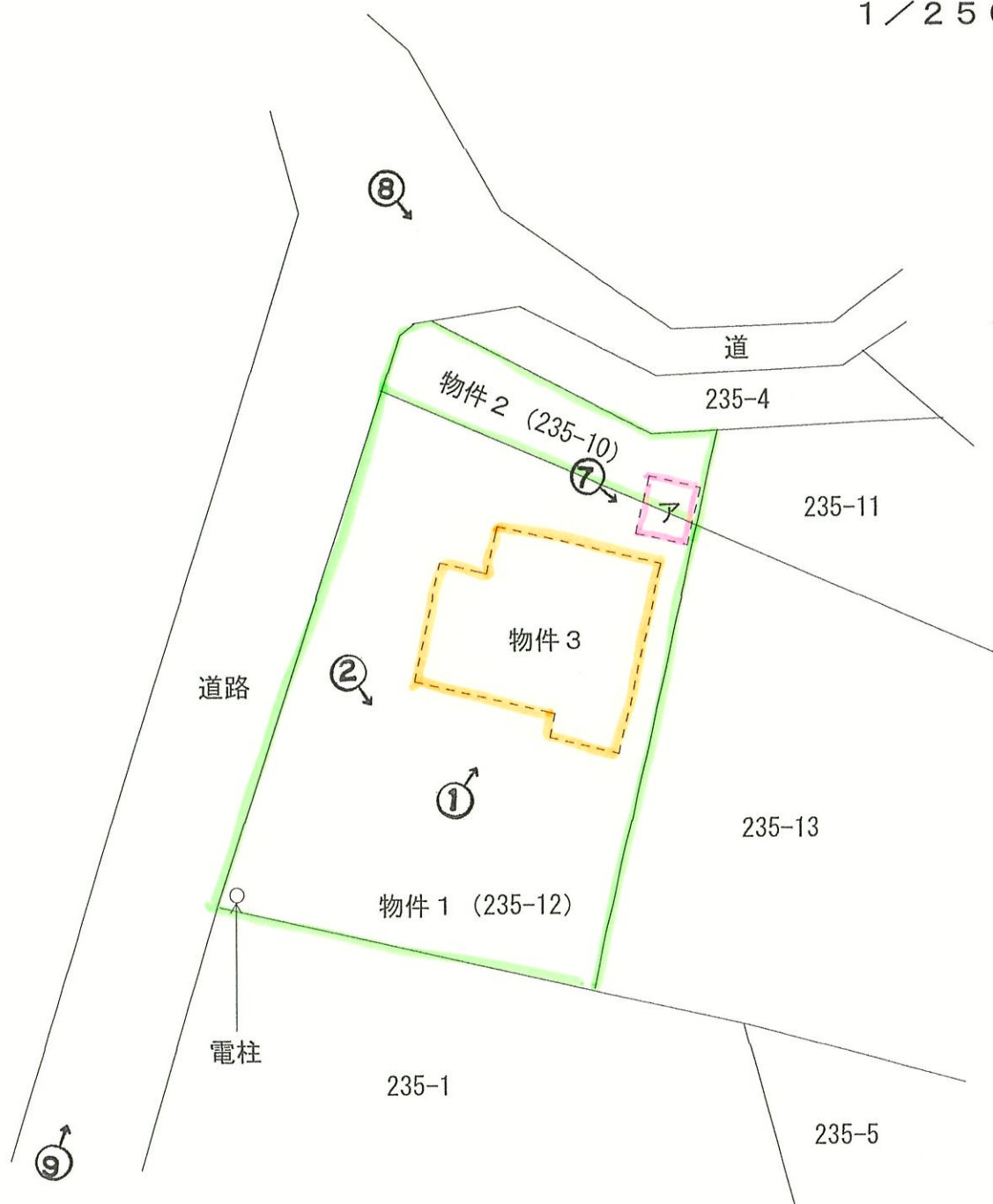
(群馬土地家屋調査士会)

平成13年7月9日登記

土地建物位置関係図



1 / 250



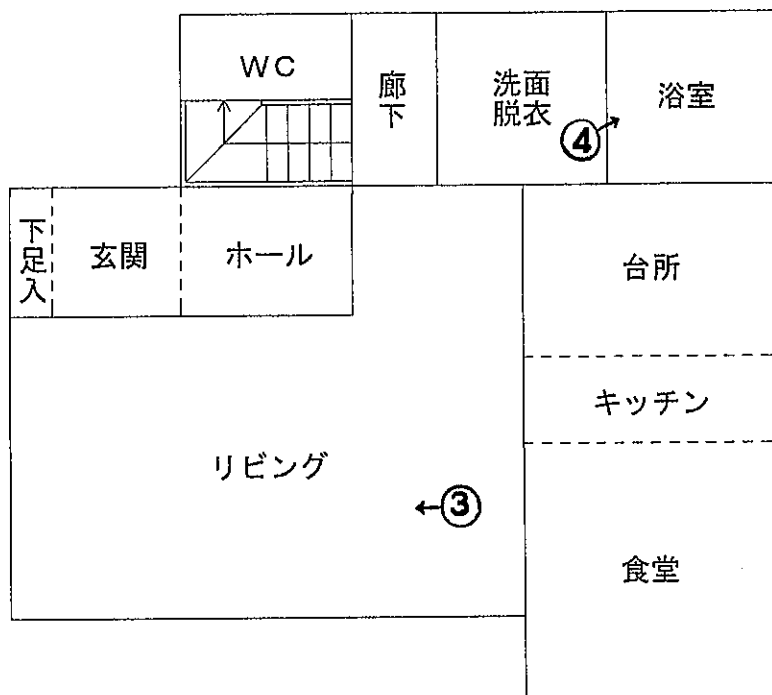
ア スチール製物置（約4㎡）

←○ 写真撮影位置・方向

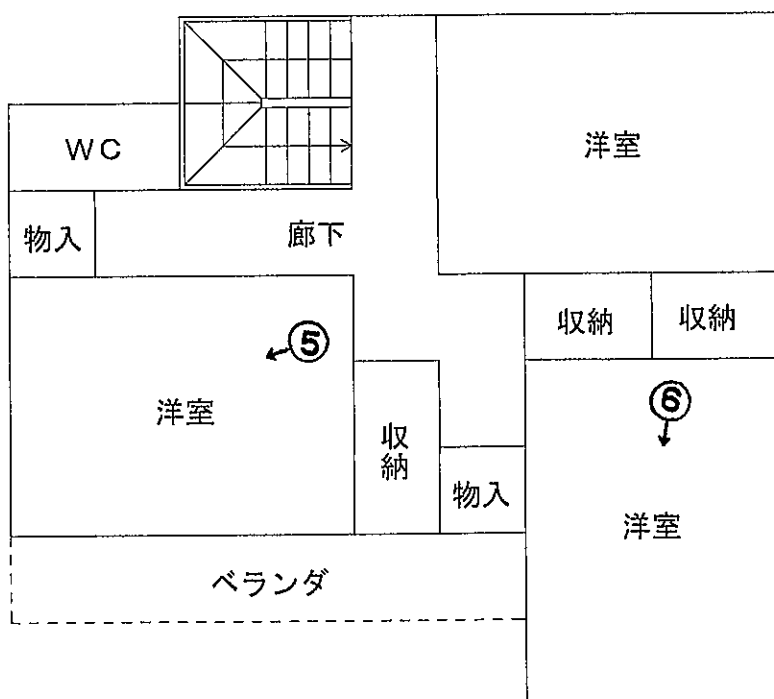
（10枚目）

建物間取図

1 F



2 F



(11枚目)

←○写真撮影位置・方向



① 外観

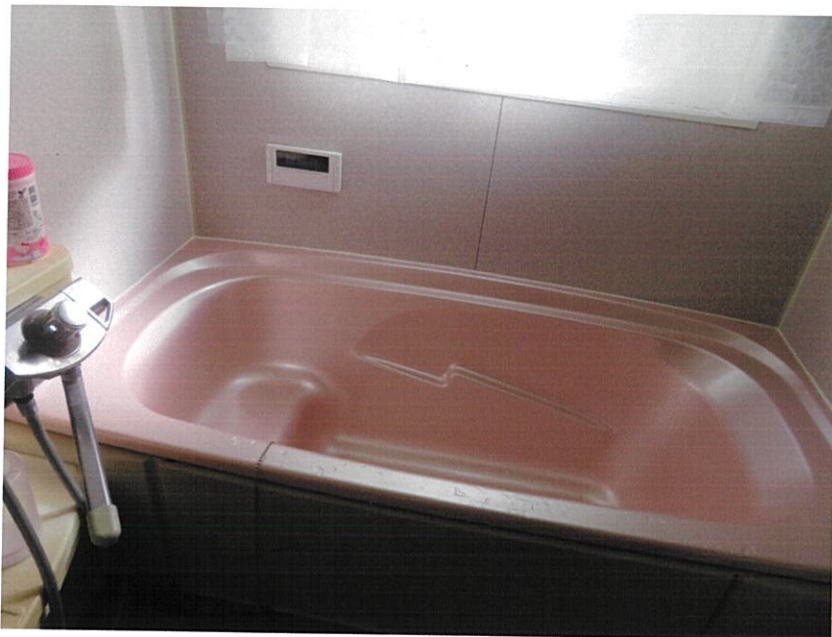


②庭

物件1の土地



③1階リビング



④ 1階浴室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦物置（ア）



本件建物

物件2の土地

⑧北側隣地の
状況

道と隣地（地番23
5番4）



電柱

⑨西側道路

物件1の土地

令和 6 年（ケ）第 124 号
令和 6 年 11 月 21 日 現地調査
令和 6 年 12 月 9 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5,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,120,000円
物件2（土地）	金300,000円
物件3（建物）	金2,580,000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及び2の土地の内訳価格は物件3の建物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	前橋市上細井町字西堀 2 3 5 番 1 2 宅地 252.57 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市上細井町字西堀 2 3 5 番 1 0 宅地 36.21 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市上細井町字西堀 2 3 5 番地 1 2 2 3 5 番 1 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 51.34 平方メートル 2 階 48.02 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及び2）

位置・交通	J R 両毛線「前橋」駅 北方 約5,300m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は群馬県前橋合同庁舎の北東約770m付近（直線距離）に位置し、緩やかな傾斜地勢の中に戸建住宅が散在する市街化調整区域内の住宅地域である。周辺には農地や雑種地が広がるが、市街化調整区域に存するため開発は抑制されており、外延的な広がりは見せていない。	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 居住誘導区域外
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	（物件1及び2合計） 288.78㎡ 間口 約22m 奥行 約13m ほぼ長方形 中間画地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	西側が幅員5m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に、ほぼ等高乃至1.5m程度高く接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1及び2は物件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。隣接地は住宅地などとして利用されている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （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	本件土地に関しては西側市道とは高低差があり擁壁を設けているため出入りができず、北側より出入りしている。しかしながら、北側については公道に直接面しておらず、235-4の土地（民地）を介して出入りしている。なお、235-4の土地は東側隣接地と同一所有者であるが、通行に関しては通行料等の支払いはない。詳細については現況調査報告書を参照されたい。 本件土地はいわゆる調整区域内宅地であるが、本件2筆のうち物件1の土地は登記の記録からでは線引前宅地とは認められない。また前橋市役所建築指導課での調査によれば、本件2筆の土地の分筆前の筆（235-4及び235-5）について既存宅地の確認を受け（H12.12.21）、住宅が建てられている。よって、今後の住宅の建て替えについては、同敷地、同用途であれば許可不要（建物解体後5年以内）で建て替え可能と見込まれる。 東から南東方の近隣に中規模太陽光発電所あり。 南側と西側に目隠し目的と思われるやや大きな庭木が存するが、やや管理不良の状態で繁茂し、一部は隣地に越境している。 本件土地には、売却対象外の下記の工作物あり。 ・ スチール製物置（約4㎡） 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和61年頃の本件土地付近は樹木が生い茂っており、近隣に農家住宅と見られる建物が存していた程度である。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（前橋市0039遺跡）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要になると思料する。
-------------	--

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成13年7月18日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約23年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約12年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦	
	外 壁	吹付タイル	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング等	
	設 備 そ の 他	水道、電気、プロパンガス等 特になし	
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	51.34 m ²	48.02 m ²	99.36 m ²
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 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	経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を住居として使用・占有している。		
特記事項	建築確認 H13.2.14 第2047号 完了検査 なし 通常使用に伴う傷・汚れ等が見られるが、特筆すべき破損、汚損等は見られない。		

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及び2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	25,200	1.00	252.57	0.90	≒ 5,730,000
2	25,200	1.00	36.21	0.90	≒ 820,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	前橋（県）－20
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 28,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/103 & \times & 100/110 & \div & 25,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+10%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ±0% 標準並み

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	主	160,000	99.36㎡	0.140	≒ 2,230,000

物件 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
3	主	経済的耐用年数	35年	0.140	(1 - 0%)	0.140
		経過年数	23年			
		残価率	5%			

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	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	5,730,000	0.35	法定地上権	≒ 2,010,000
2	820,000	0.35	法定地上権	≒ 290,000

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	5,730,000	-2,010,000	—	0.95	0.6	—	≒ 2,120,000
2	820,000	-290,000	—	0.95	0.6	—	≒ 300,000
3	2,230,000	+2,300,000	1.0	0.95	0.6	1.0	≒ 2,580,000
一括価格(合計)							5,000,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 公道への出入りに関する潜在的リスクを考慮した。

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）－20 】

所 在 : 前橋市上細井町字荒屋敷691番1外
価 格 : 28,700 円/㎡
位 置 : J R 両毛線「前橋」駅の北方約4,800m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 459 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東4.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率70%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅と農家住宅が混在し事業所も介在する住宅地域

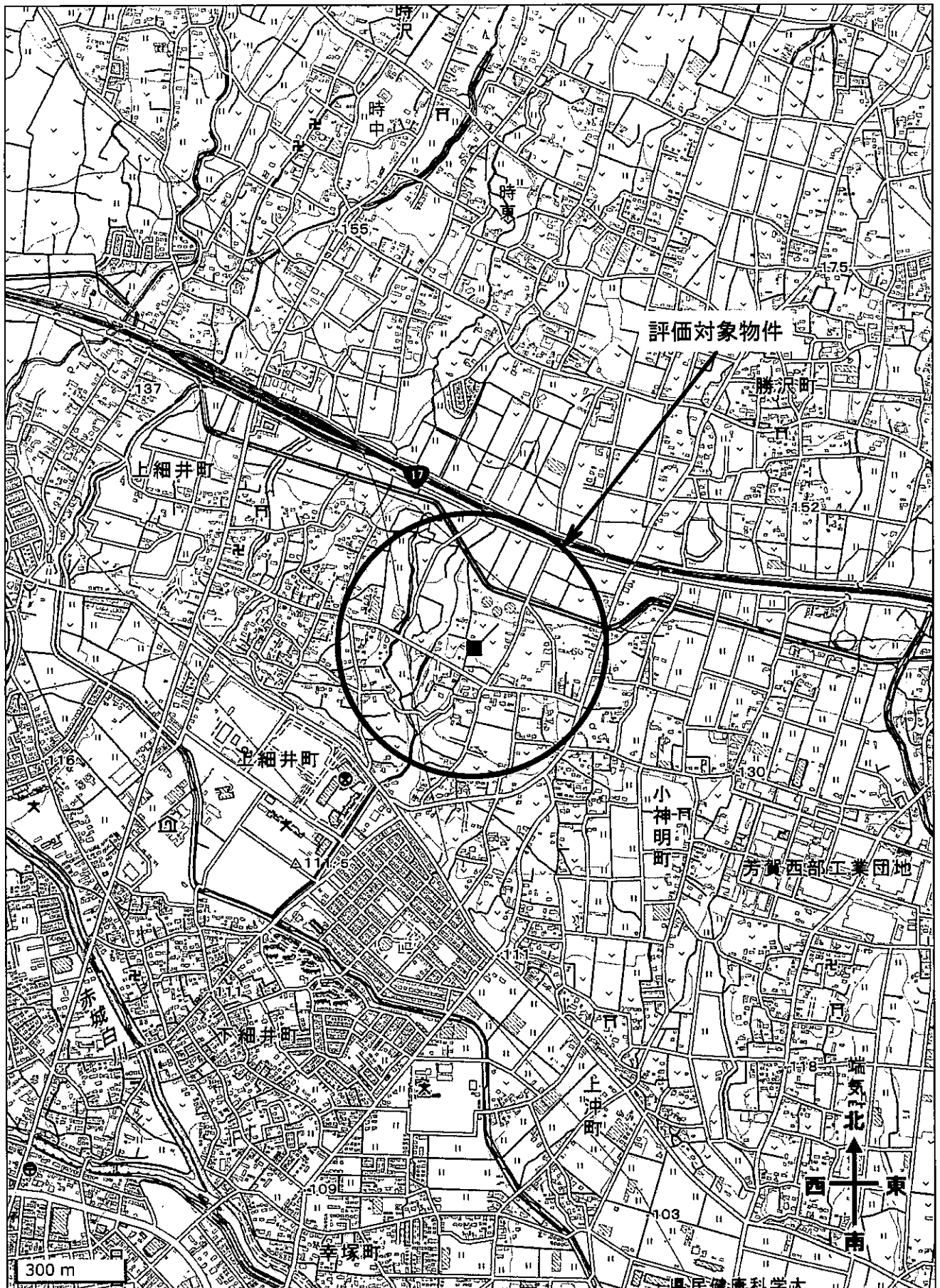
第7 附属資料の表示

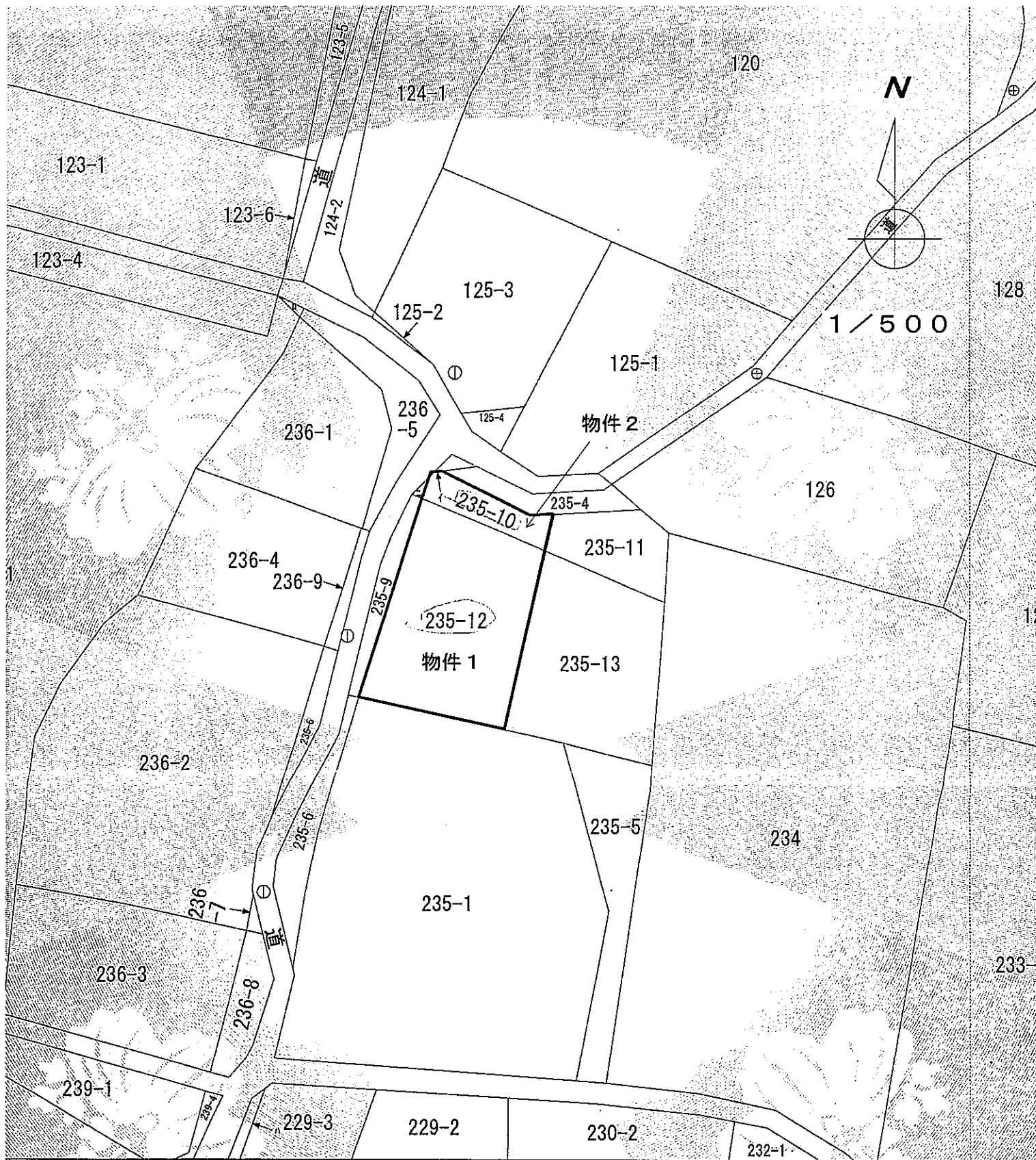
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図





標値種別：図上測定)

が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

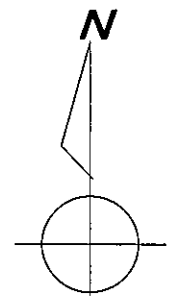
上細井町

青森市上細井町字西堀

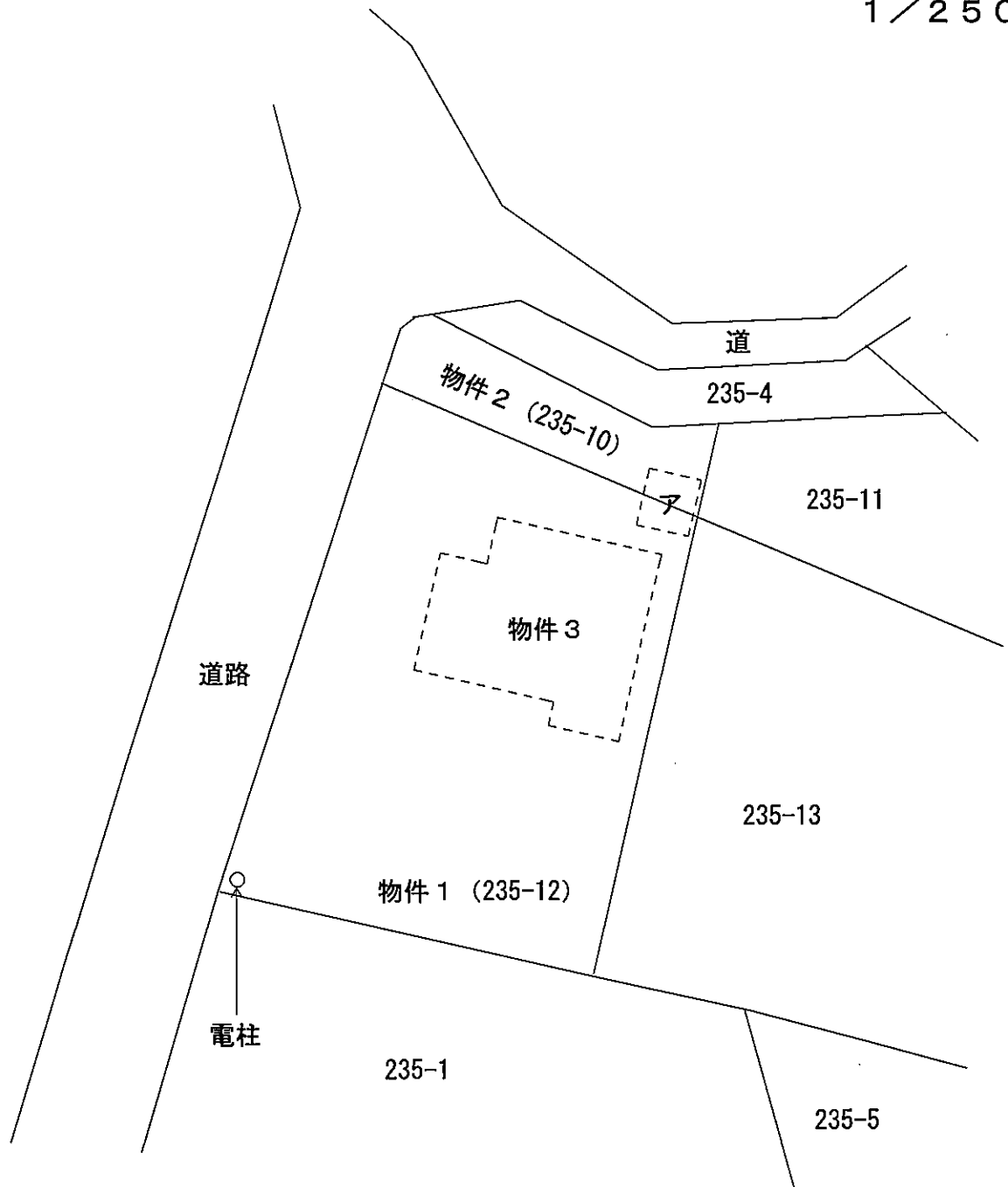
地 番 235番10

青森県	甲三	座標系 番号又	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
-----	----	------------	----	----	--------------	----	-----

土地建物位置関係図



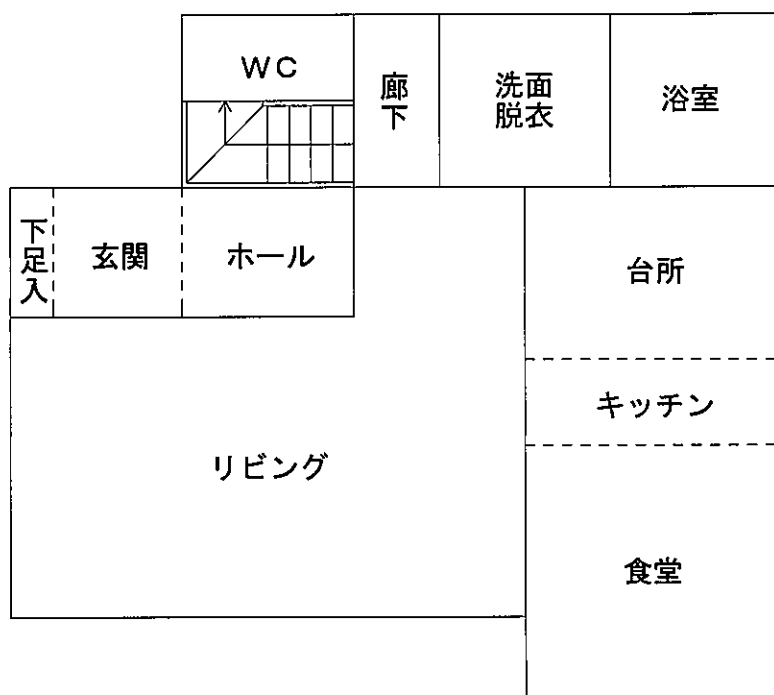
1 / 250



ア スチール製物置（約4㎡）

建物間取図

1 F



2 F

