

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 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 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 目 録

- 1 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 5 5 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 0 1. 8 4 平方メートル
- 2 所 在 前橋市鼻毛石町 5 5 1 番地 1
家屋 番号 5 5 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 9. 0 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 6. 5 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
床 面 積 1 階 3 3. 0 5 平方メートル
2 階 3 3. 0 5 平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 9. 6 6 平方メートル
(現況)



物 件 目 録

不存在



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 17 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, 2】

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 2】

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

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 前橋市鼻毛石町
地 番 5 5 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 0 1 . 8 4 平方メートル
- 2 所 在 前橋市鼻毛石町 5 5 1 番地 1
家屋 番号 5 5 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 0 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 6 . 5 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
床 面 積 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 9 . 6 6 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在



令和6年(ヌ)第8号
令和6年5月16日受理
令和6年6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 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 番 | 5 5 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 1 . 8 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|--|
| 2 | 所 在 | 前橋市鼻毛石町 5 5 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 9 . 0 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 6 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市鼻毛石町551番地1（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 ）		
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 ☒ 建物配置図のとおり ☐		
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	☒ 本件土地の大部分は竹林及び樹木で覆われており（写真④⑥⑦⑧⑨）、ほとんどの部分が立入困難である。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 床面積：約16.56㎡（約92.53㎡減） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☒ 符号2の附属建物） ☒ 朽廃により消滅		
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 上記の者が主である建物の一部を住居として、符号1の附属建物を倉庫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	☒ 主である建物について、屋根の一部が崩落し、建物内に竹林が生じていることから大部分が建物として使用不能となっている。		
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 ☒ 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 和室で寝ていますが、部屋の端の方には雨漏りがあります。他に行くところがないので、こういう状態でもここに住むしかありません。 2 電気は漏電の恐れがあるので止めています。水道ガスも止まっています。風呂は使えないので入っていません。トイレはコンビニとかを利用しています。食事は外食です。 3 符号1の附属建物はコンクリートなので屋根は壊れていませんが、何十年も入っていません。 4 符号2の附属建物は壊れています。近づけません。 5 本件土地の隣の私名義の件外土地(地番551番2))も竹林となっています。 以上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

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 建物の朽廃

(1) 前橋市役所発行の公課証明書によれば、本件建物の建築年については、主である建物は大正3年、符号1の附属建物については昭和7年、符号2の附属建物については昭和3年となっている。主である建物については築100年ということになる。

なお、本件建物の建物図面（各階平面図）は法務局には備えつけられていない。

(2) 建物の老朽化に加えて、竹林や樹木の剪定がされていないことから、その影響により建物の大部分が立入調査が危険か困難な状況にある。

(3) 建物は使用不能な状態といえるので、もはや建物とはいえず「朽廃」（建物が既に建物としての効用を全うできない程度に腐朽頽廃した場合等をいう）しているといえる。

(4) 建物が朽廃している場合には、建物の存立という法定地上権の成立趣旨から考えて法定地上権は成立しないと思われる（本件の場合は一括売却相当なので評価上の問題となる）。

3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記ある建物は存在しなかった。

以 上

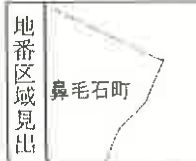
(調査の経過用)

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5月17日(金) -	執行官室	☒ 債務者宛に事務連絡発送 (切手84円使用) ☐ ☐
令和6年5月20日(月) 13:28 - 13:33	前橋地方法務局	☒ 家屋平面図交付申請 (5月24日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (5月24日受領) ☐
令和6年5月30日(木) 14:42 - 14:52	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6年6月7日(金) 9:55 - 10:22	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6月7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。



請 求 部 分	所 在				前橋市鼻毛石町				地 番	551番1					
出 力 縮	1/500		精 度 区	甲三		座標系 番号又は 記号		分 類	地図に準ずる図面				種 類	土地改良所在図	
作 成 年 月 日	昭和57年8月2日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年10月4日				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に縮小コピー

令和6年3月5日
前橋地方法務局

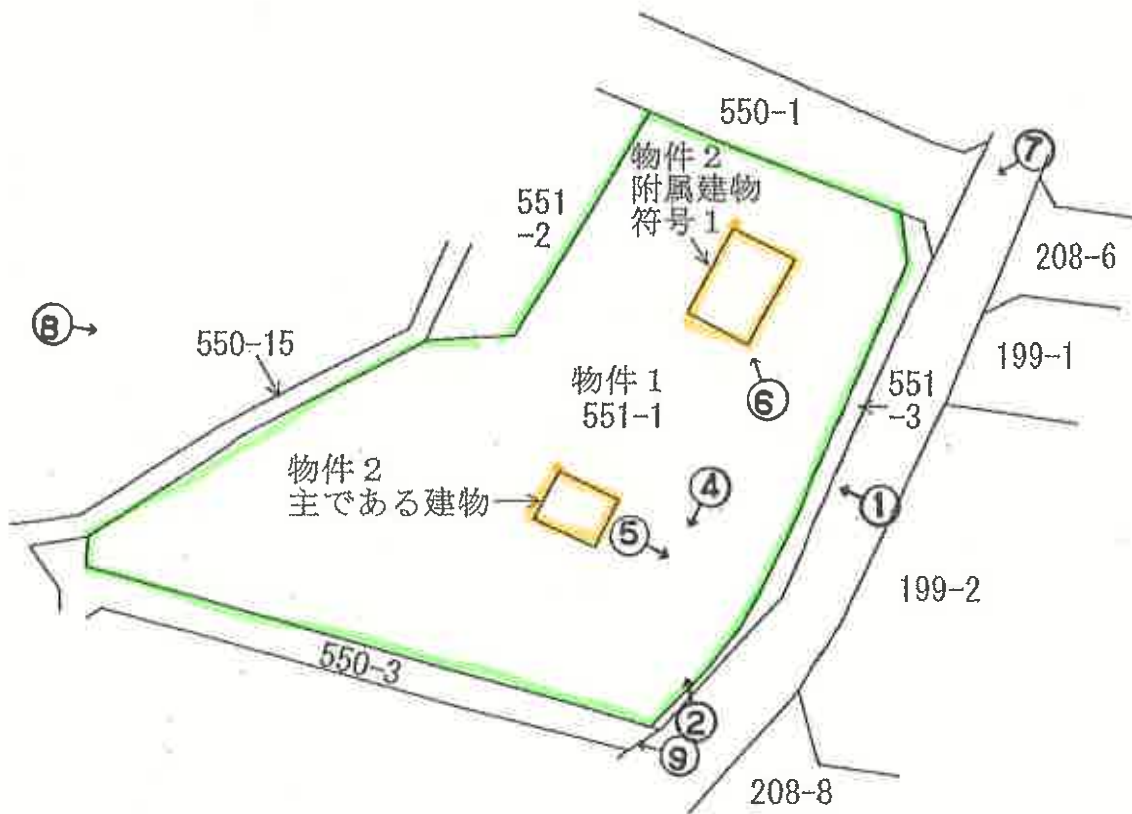
地図整理番号: M30822

登記官

(1/1)

(6 枚目)

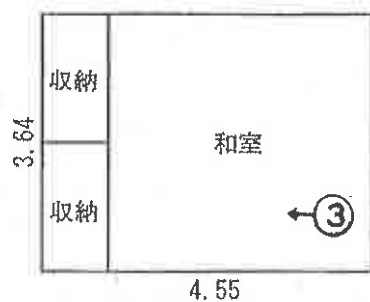
建物配置図



←○写真撮影位置・方向

建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100



既存面積 約16.56㎡

$$3.64 \times 4.55 = 16.562 \text{㎡}$$

登記面積 109.09㎡

登記面積－既存面積＝滅失部分面積
 $109.09 \text{㎡} - \text{約} 16.56 \text{㎡} = \text{約} 92.53 \text{㎡}$

←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

建物間取図

物件 2 附属建物符号 1 S=1/100



1 階・2 階同型



① 外観



主である建物

②敷地入口の
状況



③和室



④家の中の竹林



⑤崩落している天井



⑥符号1の附属建物



⑦敷地北東側



⑧敷地西側



⑨敷地南側

公衆用道路（地番 5
5 0 番 3）

令和6年（ヌ）第8号
令和7年6月4日現地調査
令和7年6月20日評価

前橋地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 630,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 550,000円
物件2（建物）	金 80,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地 番 地 目 地 積	前橋市鼻毛石町 551番1 宅地 1,201.84㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市鼻毛石町551番地1 551番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 109.09㎡ 1 倉庫 鉄筋コンクリート造 2階建 1階 33.05㎡ 2階 33.05㎡ 延 66.10㎡ 2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 39.66㎡	ほぼ同左 但し、主である建物のうち約 92.53㎡が滅失しており、床 面積は約16.56㎡である。 また、附属建物符号2が滅失 している。
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	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）

前回調査時から特段の変化はみられない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

前回調査時から特段の変化はみられない。

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)

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	12,600	0.24	1,201.84	0.8	2,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-29

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 141 = 12,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 角地、形状、規模大、伐採・整地を要する、供給処理施設の状況等を検討して、△76%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2)

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 (円/㎡) ア	現況延べ床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
物件2主である建物	80,000	16.56	0.01	10,000
物件2附属建物符号1	120,000	66.10	0.01	80,000
合 計				90,000

ウ 現 価 率

現価率のみ1%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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	2,910,000	0.10	場所的利益相当	290,000

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権は成立せず、場所的利益相当の10%と判断した。

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	2,910,000	-290,000	—	0.35	0.60	550,000
2	90,000	+290,000	1.00	0.35	0.60	80,000
一括価格 (合計)						630,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 市場性の劣る郊外部に位置し、建物は保守管理の状態が著しく劣るため需要が乏しく、前回の期間入札・特別売却においても買受の申出がなかった事実にも照らし判断し、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

地価公示価格（前橋-29）

所 在：前橋市鼻毛石町201番45ほか

価 格：17,800円／㎡

位 置：上毛電鉄線「大胡」駅から道路距離で約3.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：513㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側7.4m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、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、工場等が見られる住宅地域

以 上

令和6年（ヌ）第8号
令和6年6月7日現地調査
令和6年7月1日評価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,570,000円
物件2（建物）	金 230,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	前橋市鼻毛石町 551番1 宅地 1,201.84㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市鼻毛石町551番地1 551番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 109.09㎡ 1 倉庫 鉄筋コンクリート造 2階建 1階 33.05㎡ 2階 33.05㎡ 延 66.10㎡ 2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 39.66㎡	ほぼ同左 但し、主である建物のうち約 92.53㎡が滅失しており、床 面積は約16.56㎡である。 また、附属建物符号2が滅失 している。
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	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）

位 置 ・ 交 通	上毛電鉄線「大胡」駅の北東方・道路距離約3.7km	
付 近 の 状 況	一般住宅、農地等の混在する住宅地域。地勢は全体的に南向き緩傾斜地。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 (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	非線引き都市計画区域
	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	特定用途制限地域（田園居住地区）
画 地 条 件	東側約41mが幅員約6mの舗装市道に、北側約19mが幅員約4mの舗装市道に、それぞれ概ね等高に接面する、規模1,201.84㎡の不整形の角地である。	
接 面 道 路 の 状 況	東側：幅員約6mの舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号） 北側：幅員約4mの舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号）	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物はその大部分が朽廃しており、現況調査報告書記載のとおり、法定地上権は成立しないと判断した。周辺には一般住宅、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（特記事項参照）
	（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、通常のコスト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

- ・ 本件土地の南側に存する地番550番3は、前橋市の所有する登記地目公衆用道路の土地で、現況幅約1.5～2mの未舗装通路となっているが、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。
- ・ 本件土地の南西方及び南方至近に墓地が存する。
- ・ 本件土地の大部分は竹林及び樹木で覆われており、ほとんどの部分が立入困難であった。本件土地を有効活用するためには抜根整地に多額の費用を要すると考えられるため、買受人は注意を要する。
- ・ 前橋市水道局において確認したところ、上水道について本件土地のためのメーターは撤去済とのことである。
- ・ 本件土地の北側接面道路沿いに下水道本管が埋設されているが、本件土地自体は下水道の処理区域外となっており、接続はされていない。
- ・ 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ていない。
- ・ 土壌汚染に関する事項について、昭和57年、平成6年、同15年の住宅地図では一般住宅の記載があり、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2）

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（登記記載）：大正13年（公課証明書による） 経 過 年 数 ： 約100年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 木造平家建 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 ： 板張りほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： 合板ほか 床 ： 畳ほか 設 備 ： 電気設備ほか その他：－
床面積（現況）	約16.56㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	建物所有者が主である建物の一部を住居として、符号1の附属建物を倉庫として占有している。
特記事項	・主である建物について、屋根の一部が崩落し、建物内に竹林が生じていることから大部分が建物として使用不能となっている。 ・下記の附属建物符号1が存する。なお、附属建物符号2は滅失している。 種類：倉庫 構造：鉄筋コンクリート造2階建 床面積：延66.10㎡ 建築年月日：昭和7年頃新築（公課証明書による）

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。

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	12,600	0.24	1,201.84	0.8	2,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-29

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,000 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 141 = 12,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 角地、形状、規模大、伐採・整地を要する、供給処理施設の状況等を検討して、△76%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2)

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 (円/㎡) ア	現況延べ床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
物件2主である建物	80,000	16.56	0.01	10,000
物件2附属建物符号1	120,000	66.10	0.01	80,000
合 計				90,000

ウ 現 価 率

現価率のみ1%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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格（円） ア×イ
1	2,910,000	0.10	場所的利益相当	290,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権は成立せず、場所的利益相当の10%と判断した。

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	2,910,000	-290,000	—	1.00	0.60	1,570,000
2	90,000	+290,000	1.00	1.00	0.60	230,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						1,800,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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-29）

所 在：前橋市鼻毛石町201番45

価 格：18,000円／㎡

位 置：上毛電鉄線「大胡」駅から道路距離で約3.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：432㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側7.4m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、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、工場等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上



位置図

10,000
鼻毛石町

物件所在地

公示地
(前橋-29)

550-5



(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。



「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

請求部	所在	前橋市鼻毛石町				地番	551番1				
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年8月2日				発行年月日(原図)	昭和57年10月4日			補記事項		

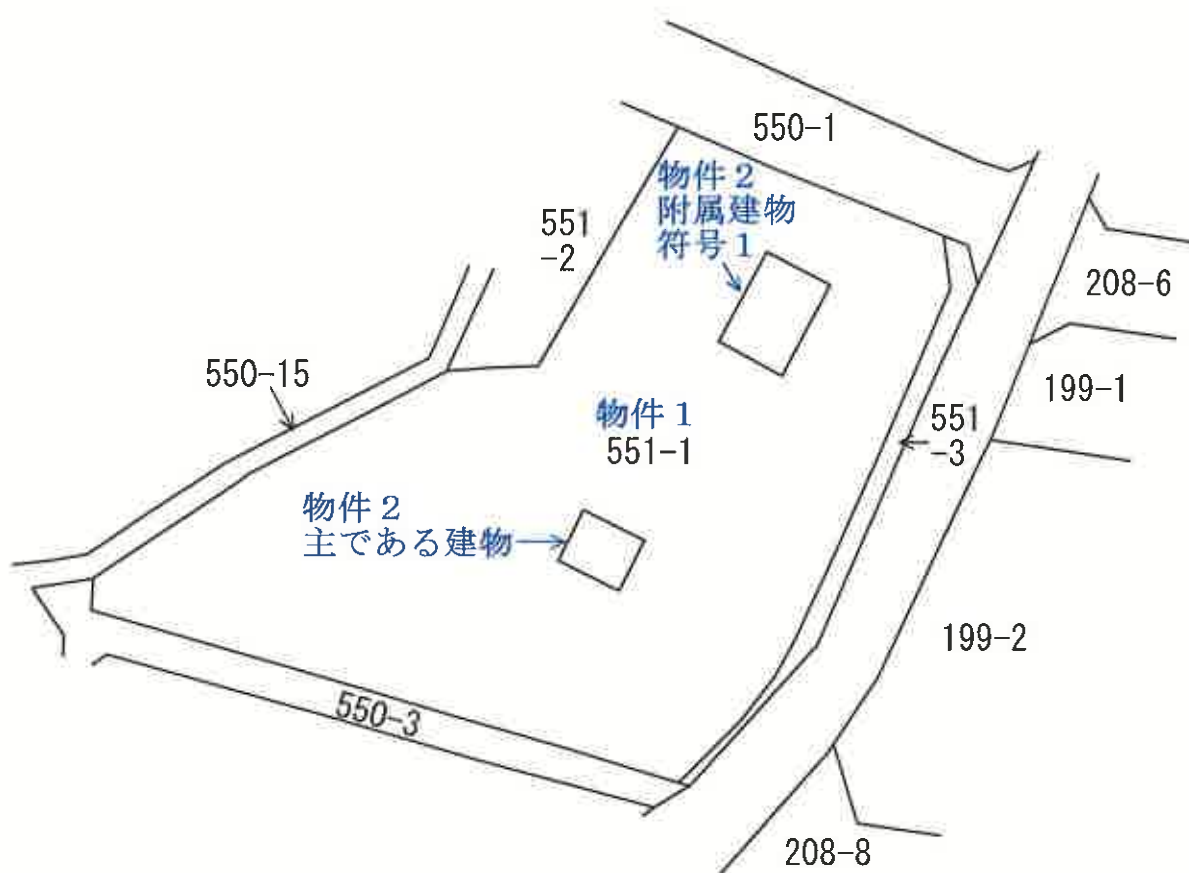
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和6年3月5日
前橋地方法務局

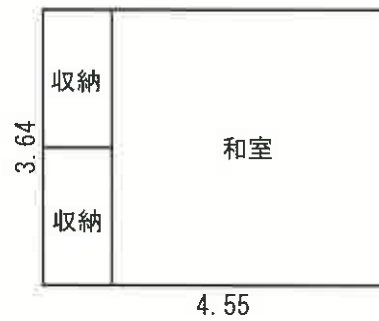
地図整理番号：M30822

(1/1)

建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100



既存面積 約16.56㎡

$$3.64 \times 4.55 = 16.562 \text{㎡}$$

登記面積 109.09㎡

登記面積－既存面積＝滅失部分面積

$$109.09 \text{㎡} - \text{約}16.56 \text{㎡} = \text{約}92.53 \text{㎡}$$

物件 2 附属建物符号 1 S=1/100



1 階・2 階同型