

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 13 日から 令和 8 年 1 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 17 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 8 年 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 30 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 12 月 17 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）
1～5	27,720,000 22,176,000	一括	5,544,000	568,944	85,290
1	4,020,000				
2	5,680,000				
3	910,000				
4	30,000				
5	17,080,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市下小出町三丁目
 地 番 2 8 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 3 0 7. 1 7 平方メートル
- 2 所 在 前橋市下小出町三丁目
 地 番 2 9 番 4 0
 地 目 雑種地
 地 積 2 2 8 平方メートル
- 3 所 在 前橋市下小出町三丁目
 地 番 2 9 番 5 4
 地 目 雑種地
 地 積 4 6 平方メートル
- 4 所 在 前橋市下小出町三丁目
 地 番 2 9 番 5 8
 地 目 雑種地
 地 積 1. 3 6 平方メートル
- 5 所 在 前橋市下小出町三丁目 2 8 番地 2 1
 家屋 番号 2 8 番 2 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	121.00平方メートル
	2階	121.00平方メートル
	3階	121.00平方メートル
	4階	121.00平方メートル
	5階	121.00平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

床 面 積	1階	121.00平方メートル
	2階	121.00平方メートル
	3階	121.00平方メートル
	4階	121.00平方メートル
	5階	121.00平方メートル
	地下1階	約11平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 2 9 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 3】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 5】

共用部分、102号室部分及び302号室部分

本件所有者が占有している。

101号室部分

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

103号室部分

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

201号室部分

Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

202号室部分

Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

203号室部分

Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

205号室部分

Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

301号室部分

Hが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

303号室部分

Iが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

305号室部分

Jが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

401号室部分

Kが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

402号室部分

Lが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

403号室部分

Mが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

405号室部分

Nが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

501号室部分

Oが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

502号室部分

Pが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

503号室部分

Qが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

505号室部分

Rが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

北側隣地（河川）の一部と一体的に利用されている。

【物件番号3】

北側隣地（河川）の一部及び南側隣地（地番29番25）の一部と一体的に

に利用されている。

【物件番号4】

周辺土地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 | 前橋市下小出町三丁目 |
| | 地 番 | 2 8 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市下小出町三丁目 |
| | 地 番 | 2 9 番 4 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市下小出町三丁目 |
| | 地 番 | 2 9 番 5 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市下小出町三丁目 |
| | 地 番 | 2 9 番 5 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1. 3 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 前橋市下小出町三丁目 2 8 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 2 8 番 2 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	121.00平方メートル
	2階	121.00平方メートル
	3階	121.00平方メートル
	4階	121.00平方メートル
	5階	121.00平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

床 面 積	1階	121.00平方メートル
	2階	121.00平方メートル
	3階	121.00平方メートル
	4階	121.00平方メートル
	5階	121.00平方メートル
	地下1階	約11平方メートル

令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 1 月 3 1 日受理
令和 7 年 4 月 1 8 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 | 所 在 | 前橋市下小出町三丁目 |
| | 地 番 | 28 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.17 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市下小出町三丁目 |
| | 地 番 | 29 番 40 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 228 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市下小出町三丁目 |
| | 地 番 | 29 番 54 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 46 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市下小出町三丁目 |
| | 地 番 | 29 番 58 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1.36 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 前橋市下小出町三丁目 28 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 28 番 21 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	121.00平方メートル
	2階	121.00平方メートル
	3階	121.00平方メートル
	4階	121.00平方メートル
	5階	121.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市下小出町三丁目 28番地21 (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	☒ 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	
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	
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		
建物	物件5	
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 ☒ 床面積：1階 121.00㎡ 2階 121.00㎡ 3階 121.00㎡ 4階 121.00㎡ 5階 121.00 地下1階 約11㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	
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 共同住宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」(5～8枚目)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	☒ 本件建物の付属設備として、受水槽及びポンプ庫がある	
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	
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

(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市下小出町三丁目 28番地21 付近		
土地	物件2、3		
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 雑種地（物件2、3）		
形状	☒ 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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が、各々の指定区画を駐車場として占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」（9～11枚目）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には、1～3・5～12の番号が付された11台分の区画がある ☒ 物件3には、A～Eの記号が付された5台分の区画がある ☒ 駐車場の位置関係については、物件配置図（20枚目）及び駐車場配置図（32枚目）を参照		
土地	物件4		
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 雑種地（物件4）		
形状	☒ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「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			
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		
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

(4枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (建物、物件5関係 ①)							
占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
		現在の契約					
☐ 全部 ☒ 101 号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・6・13 自 令 6・6・13 至 令 8・6・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・賃料に管理費 3,000 円 を含む
☐ 全部 ☒ 102 号室 所有者 A (空き家)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☒ 103 号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・8・27 自 令 5・8・27 至 令 7・8・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 38,000 円	・賃料に管理費 3,000 円 を含む ・駐車場代別 (E 区画)
☐ 全部 ☒ 201 号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 28・8・1 自 令 6・8・1 至 令 8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 25,000 円	・賃料に駐車場代 (No. 11) を含む
☐ 全部 ☒ 202 号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・6・3 自 令 6・6・3 至 令 8・6・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 23,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・賃料に管理費 3,000 円 を含む ・駐車場代別 (No. 5)
☐ 全部 ☒ 203 号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・11・28 自 令 6・11・28 至 令 8・11・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 42,000 円	・賃料に管理費 3,000 円 を含む

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況

占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利

貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者

更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新

賃料 月: 毎月 年: 毎年

敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (建物、物件5関係 ②)							
占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
		現在の契約					
☐ 全部 ☒ 205 号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・7・20 自 令 5・7・20 至 令 7・7・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 68,000 円	・駐車場代別 (A区画)
☐ 全部 ☒ 301 号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 29・7・25 自 令 5・7・25 至 令 7・7・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 48,000 円	・賃料に駐車場代 (D区画) を含む
☐ 全部 ☒ 302 号室 所有者A (空き家)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☒ 303 号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4・6・30 自 令 6・6・30 至 令 8・6・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・賃料に管理費 2,000 円 を含む ・駐車場代別 (B区画)
☐ 全部 ☒ 305 号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4・12・8 自 令 6・12・8 至 令 8・12・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,850 円 ☒ 敷 ☐ 保 68,000 円	・賃料に管理費 2,850 円 を含む
☐ 全部 ☒ 401 号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 27・2・8 自 令 7・2・8 至 令 9・2・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況

占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利

貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者

更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新

賃料 月: 毎月 年: 毎年

敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（建物、物件5関係③）							
占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
☐ 全部 ☒ 402 号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・9・1 自 令 5・9・1 至 令 7・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・賃料に管理費 3,000 円 を含む ・駐車場代別 (No.9)
☐ 全部 ☒ 403 号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・7・14 自 令 5・7・14 至 令 7・7・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,520 円 ☒ 敷 ☐ 保 52,000 円	・賃料に管理費 2,520 円 を含む
☐ 全部 ☒ 405 号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・6・10 自 令 5・6・10 至 令 7・6・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・賃料に管理費 3,000 円 を含む ・駐車場代別 (No.8)
☐ 全部 ☒ 501 号室 O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 7・2・1 自 令 7・2・1 至 令 9・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 42,000 円	・賃料に管理費 3,000 円 を含む ・駐車場代別 (No.6 及びC区画)
☐ 全部 ☒ 502 号室 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 30・10・15 自 令 6・10・15 至 令 8・10・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 25,000 円	
☐ 全部 ☒ 503 号室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3・7・5 自 令 5・7・5 至 令 7・7・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,200 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（建物、物件5関係④）							
占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
		現在の契約				敷金等	
☐ 全部 ☒ 505号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・11・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000 円	・賃料に管理費 2,000 円 を含む ・駐車場代別 (No. 10 及び No. 12)
R		自令6・11・19 至令8・11・18				☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自 至				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（駐車場、物件2関係①）							
占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 1	☒ 駐車場	令4・10・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	No. 1 及び No. 2 は S が 駐車場のみを賃借してい る
S		自令6・10・17 至令8・10・16					
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 2	☒ 駐車場	令4・10・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
S		自令6・10・17 至令8・10・16					
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 3	☒ 駐車場	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
所有者A(空車)		自・ ・ 至・ ・					
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 5	☒ 駐車場	令6・6・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,850 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物（202号室）と一括 契約
E		自令6・6・3 至令8・6・2					
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 6	☒ 駐車場	令7・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,850 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物（501号室）と一括 契約
O		自令7・2・1 至令9・1・31					
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 7	☒ 駐車場	令5・4・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,850 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	No. 7 は T が駐車場のみ を賃借している
T		自令7・4・4 至令9・4・3					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（駐車場、物件2関係②）							
占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 8	☒ 駐車場	令5・6・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,850 円	建物（405号室）と一括契約
N		自 令5・6・10 至 令7・6・9				☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 9	☒ 駐車場	令5・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,850 円	建物（402号室）と一括契約
L		自 令5・9・1 至 令7・8・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 10	☒ 駐車場	令4・11・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円	建物（505号室）と一括契約
R		自 令6・11・19 至 令8・11・18				☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 11	☒ 駐車場	平28・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	・建物（201号室）と一括契約 ・建物の賃料に駐車場代を含む
D		自 令6・8・1 至 令8・7・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
☐ 全部 ☒ 駐車場 No. 12	☒ 駐車場	令4・11・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円	建物（505号室）と一括契約
R		自 令6・11・19 至 令8・11・18				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原（駐車場、物件3関係）							
占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
☐ 全部 ☒ 駐車場 A区画	☒ 駐車場	令5・7・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,850 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物（205 号室）と一括契 約
G		自 令5・7・20 至 令7・7・19					
☐ 全部 ☒ 駐車場 B区画	☒ 駐車場	令4・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物（303 号室）と一括契 約
I		自 令6・6・30 至 令8・6・29					
☐ 全部 ☒ 駐車場 C区画	☒ 駐車場	令7・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,850 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物（501 号室）と一括契 約
O		自 令7・2・1 至 令9・1・31					
☐ 全部 ☒ 駐車場 D区画	☒ 駐車場	平29・7・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	・建物（301 号室）と一括契 約 ・建物の賃料に駐車場代 を含む
H		自 令5・7・25 至 令7・7・24					
☐ 全部 ☒ 駐車場 E区画	☒ 駐車場	令5・8・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,850 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物（103 号室）と一括契 約
C		自 令5・8・27 至 令7・8・26					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11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、物件配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は共同住宅として使用されており、1階に3戸、2階～5階に各4戸(合計19戸)の居室がある(建物名「VILLA NOVA小出」)。
- 3 登記記録・建物図面には記載がないが、102号室のDKに階段が設置されており、その下に約11㎡の地下1階部分がある。
- 4 物件1の土地は、本件建物の敷地である。
- 5 物件2及び物件3の土地は、区画指定のある駐車場として使用されており、物件2には11台分、物件3には5台分の区画がある〔駐車場配置図(32枚目)参照〕。
- 6 物件2の土地は、北側隣地(河川)の一部を一体的に駐車場敷地として使用している。
また、物件3は、北側隣地(河川)の一部及び南側隣地(道路)の一部を一体的に駐車場敷地として使用している。
そのため、将来的に現況通りの駐車場利用を継続できないおそれがある。
- 7 物件4の土地は、道路を隔てて建物の正面にある狭小な更地である(写真②)。
- 8 本報告書提出時における本件土地建物の占有者については、「占有者及び占有権原」(建物につき5～8枚目、物件2の土地につき9～10枚目、物件3の土地につき11枚目)記載のとおりである。
- 9 101号室及び502号室については、入居者の都合により立入調査を実施しなかった。
- 10 305号室については、入居者と一切の連絡が取れておらず照会に対する回答もなかった。解錠・立入は実施しなかったが、管理会社に確認し、その占有を認定した。
- 11 犬・猫等のペットを飼育している居室が複数ある。
- 12 立入調査を実施した居室に関しては、雨漏り等の不具合は認められなかった。
- 13 2階パイプスペースの一部に漏水があるため、排水管に破損等の不具合が発生しているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12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3日 14：20－14：30	前橋地方法務局 本局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■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3日 15：20－15：30	前橋市役所	■家屋平面図交付申請 ■航空写真地籍図交付申請
令和7年2月4日 15：15－15：40	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年2月21日 15：00－15：40	物件所在地	■入居中の各戸訪問、協力依頼 ■照会書交付、投函 (返信用切手110円×18枚使用)
令和7年3月10日 9：40－12：10	物件所在地	■物件調査 ■立入調査 ■境界確認 ■評価人同行 ■写真撮影

(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。

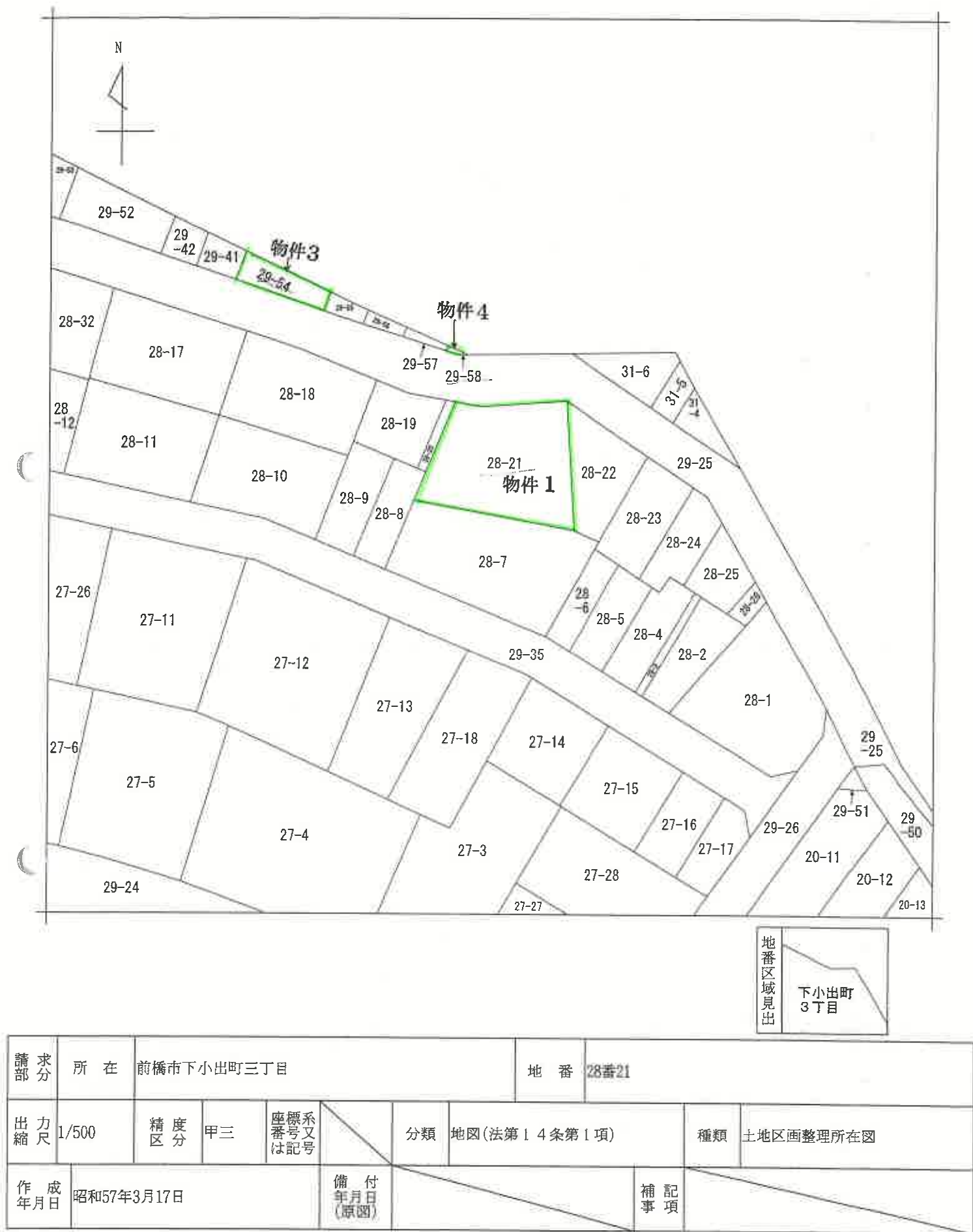
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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10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

(13枚目)



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。

(前橋地方法律局管轄)

令和7年1月8日

東京法律局

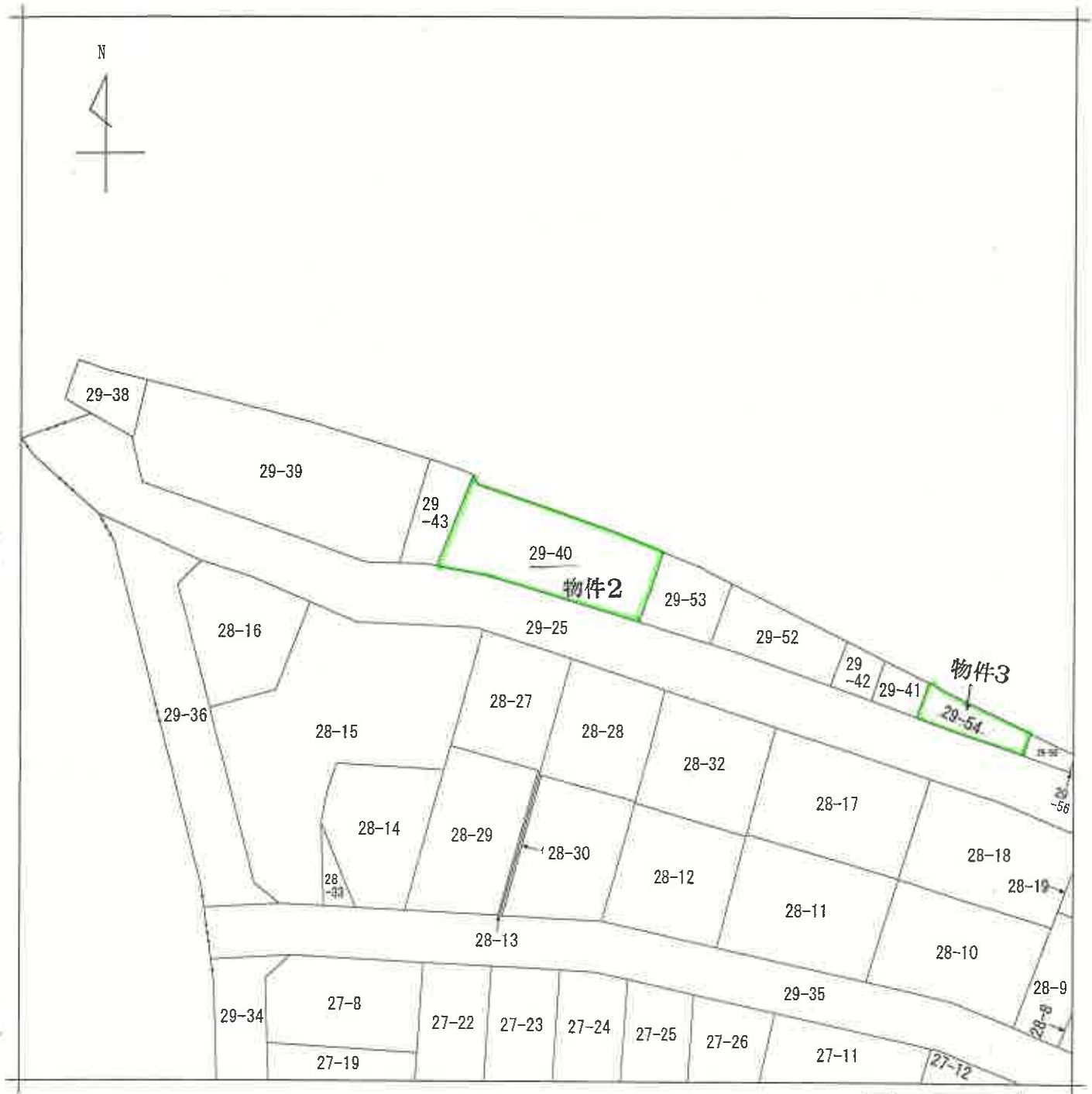
A3をA4に縮小

請求番号：9-1

登記官

(14枚目)

(1/1)



請求部	所在	前橋市下小出町三丁目				地番	29番40			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年3月17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1月8日

東京法務局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年8月28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。

(前橋地方支務局管轄)

令和7年1月8日

東京支務局

登記官

(17枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：9-1

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	金属杭	ブ	プレート
合	成	杭	金	金属杭	金	金属杭

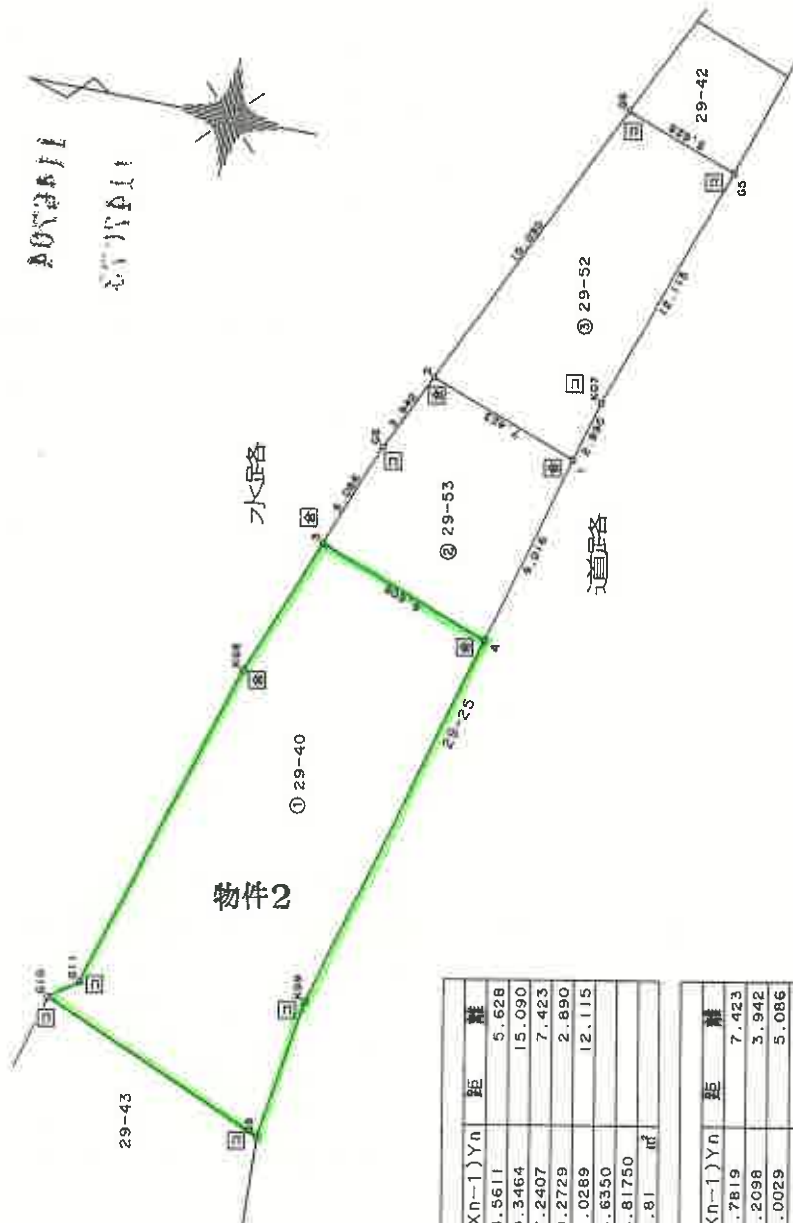
地番 29-53 29-40

地積測量

土地の所在 前橋市下小出町三丁目

1146795

1147074



(座標値は日本測地系)
座標求積表

地番	① 29-52	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
G5	46402.620	-68772.466	-87804.561	5.628	
G6	46407.930	-68776.601	-813459.346	15.090	
2	46414.451	-68770.209	33147.240	7.423	
1	46407.448	-68772.669	536289.272	2.890	
KG7	46406.653	-68769.890	332021.028	12.115	
倍面積			193.6350		
地積			96.81750		m ²

地番	② 29-53	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
1	46407.448	-68772.669	-311058.781	7.423	
2	46414.451	-68770.209	-598762.209	3.942	
G8	46416.155	-68773.764	-247446.002	5.086	
3	46418.049	-68778.484	428283.619	8.608	
4	46409.928	-68781.337	729150.953	9.016	
倍面積			145.5788		
地積			72.78940		m ²

地番	③ 29-40	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
公積	398.4825			169.60650	
地積				228.87560	
地積				228.87	m ²

作製者

土地家屋調査士

申請人

(平成15年8月28日作製)

(群馬土地家屋調査)

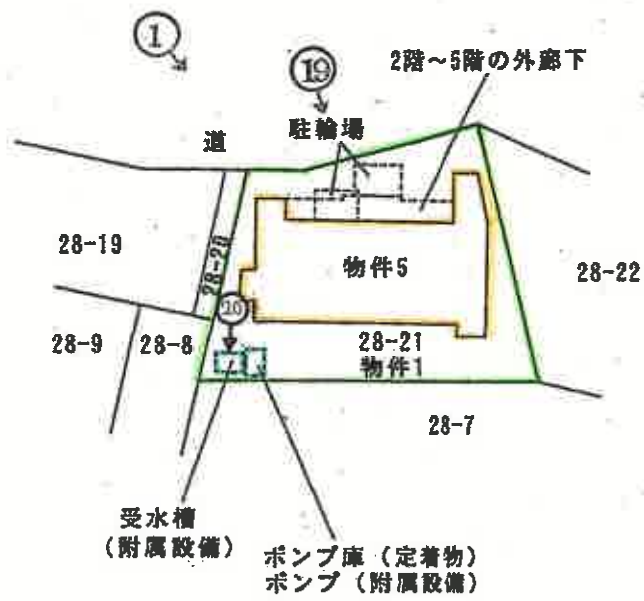
縮尺 1/250

平成15年8月28日登記

建物配置図



s = 1/500



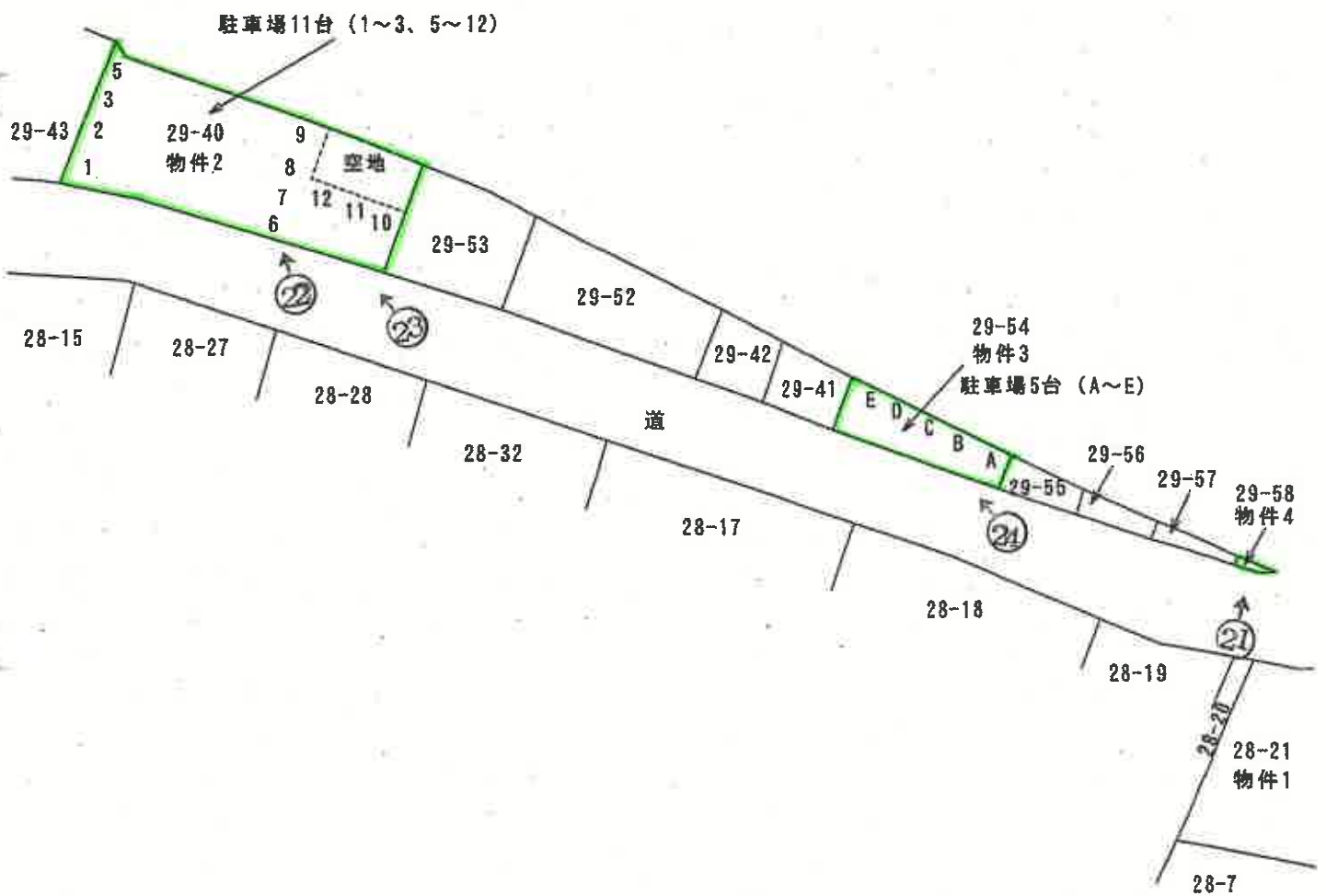
←○ 写真撮影位置・方向

(19 枚目)

物件配置図



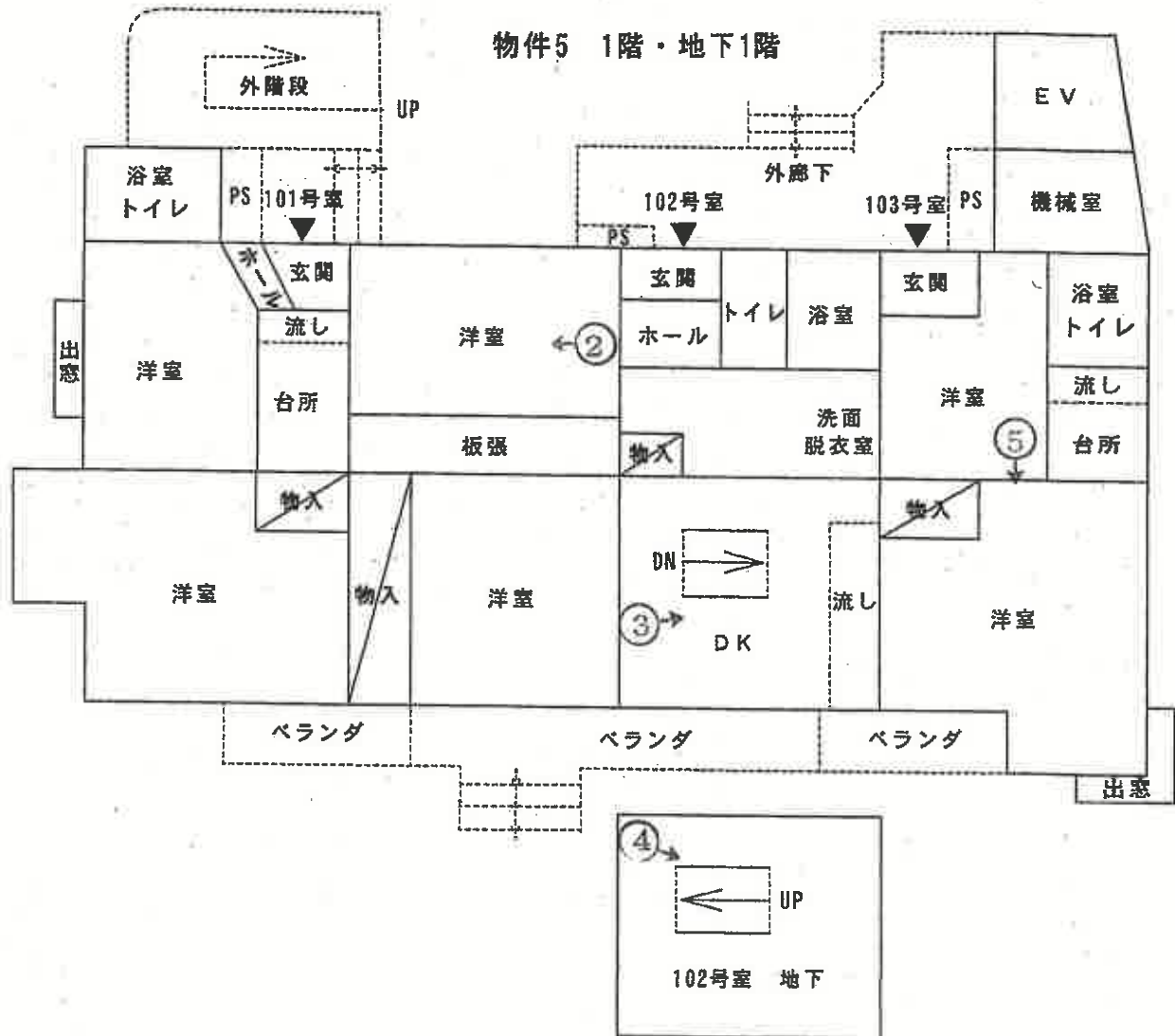
s = 1/500



←○ 写真撮影位置・方向

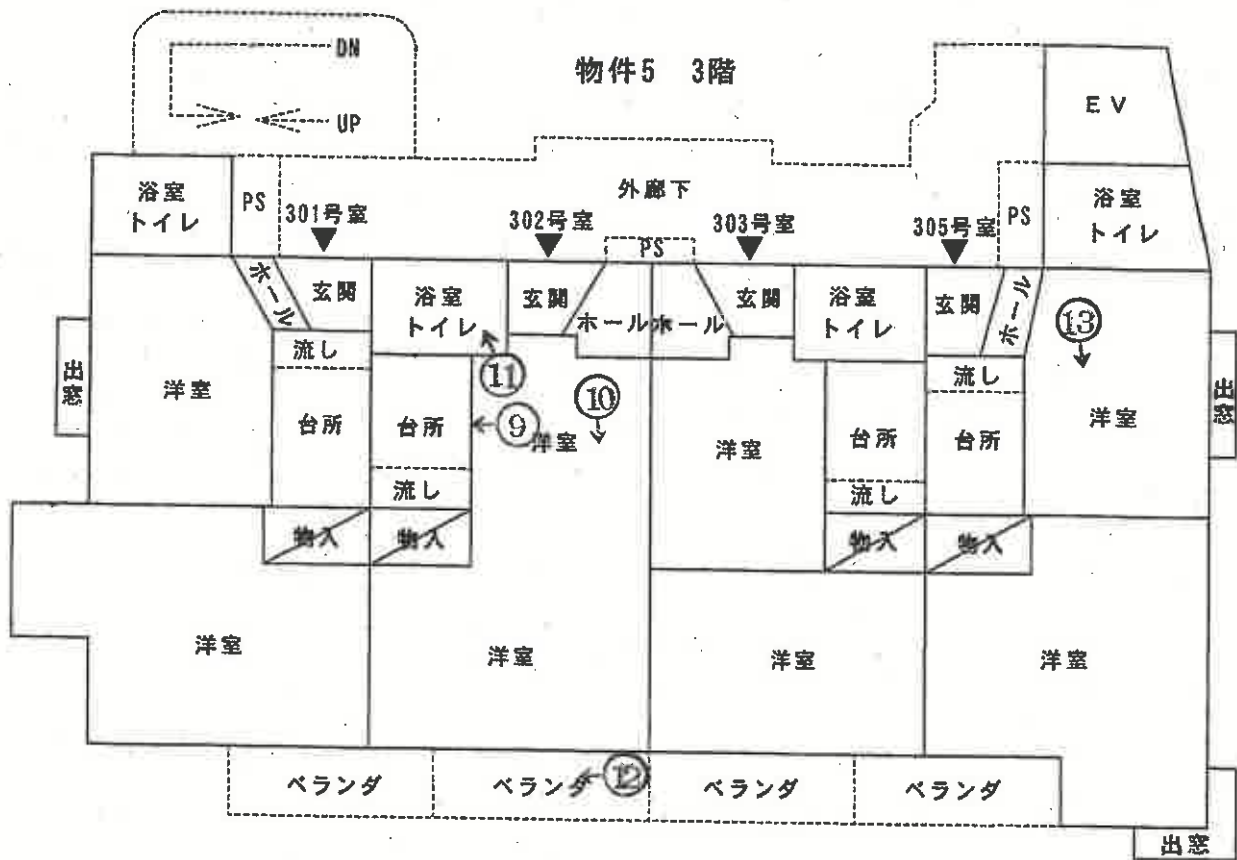
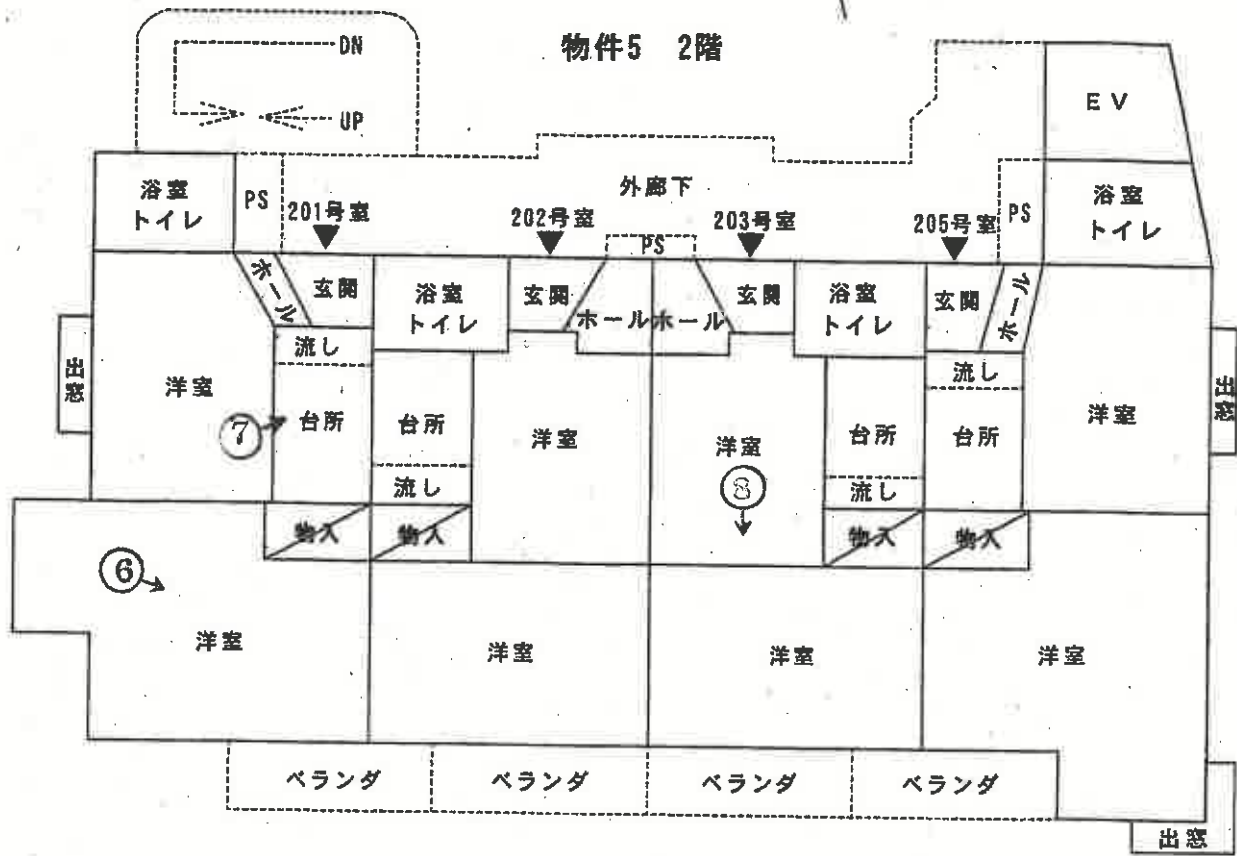
(20枚目)

間取図



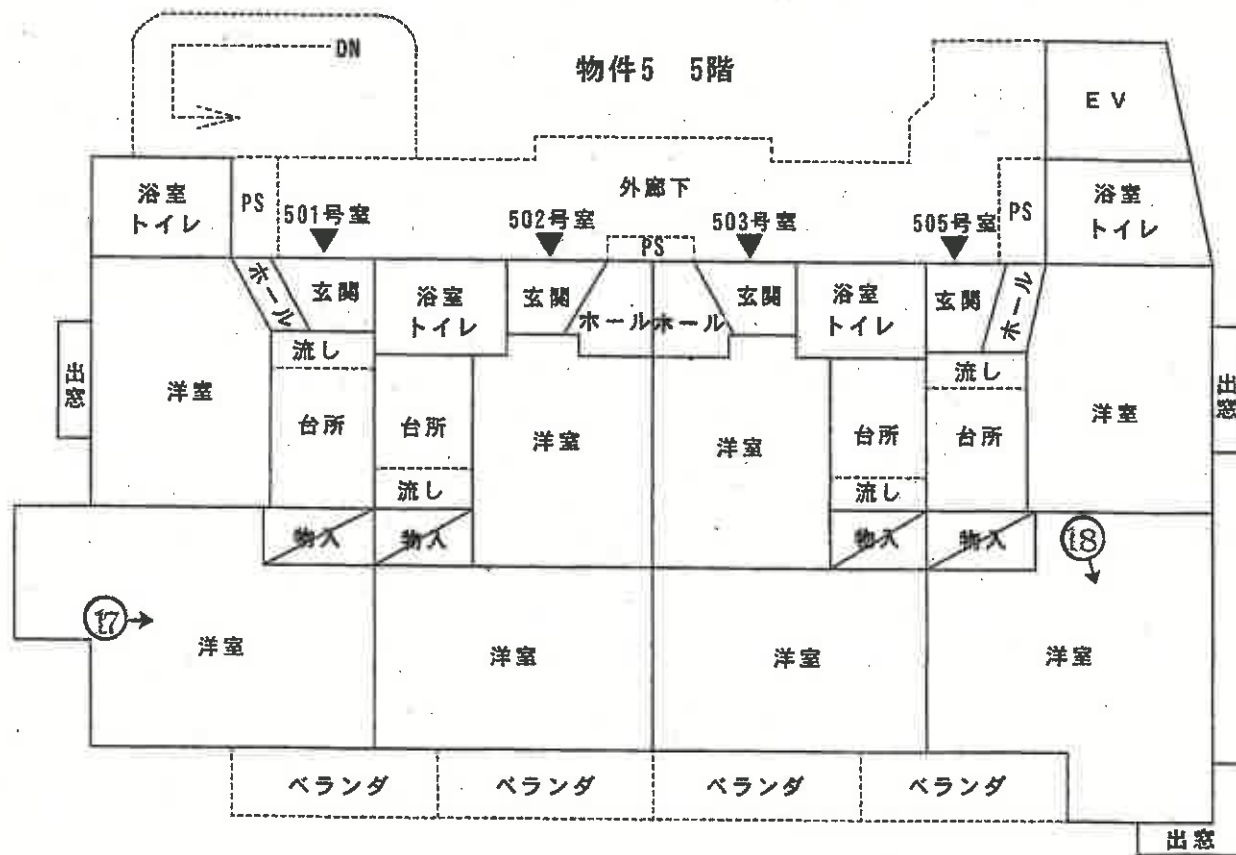
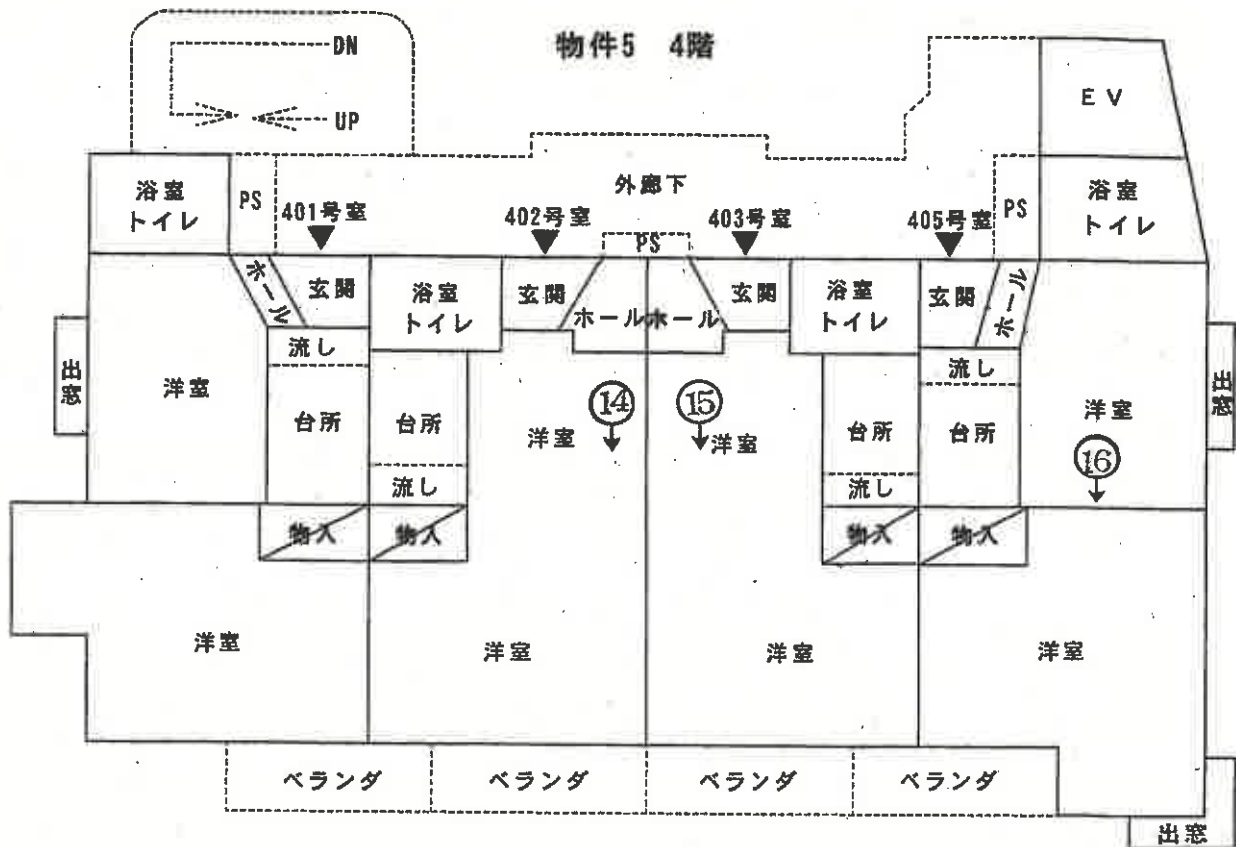
←○ 写真撮影位置・方向

間取図



←○ 写真撮影位置・方向

間取図



←○ 写真撮影位置・方向

(23枚目)



①



②

102号室



③

102号室



④

102号室



⑤

103号室



⑥

201号室



⑦

201号室



⑧

203号室



⑨

302号室



⑩

302号室



⑪

302号室



⑫

302号室



⑬

303号室



⑭

402号室



⑮

403号室



⑩

405号室



⑪

501号室



⑫

505号室



⑪

自転車置場



⑫

ポンプ庫、受水槽



⑬

物件4の土地



②②

物件2の土地



②③

物件2の土地

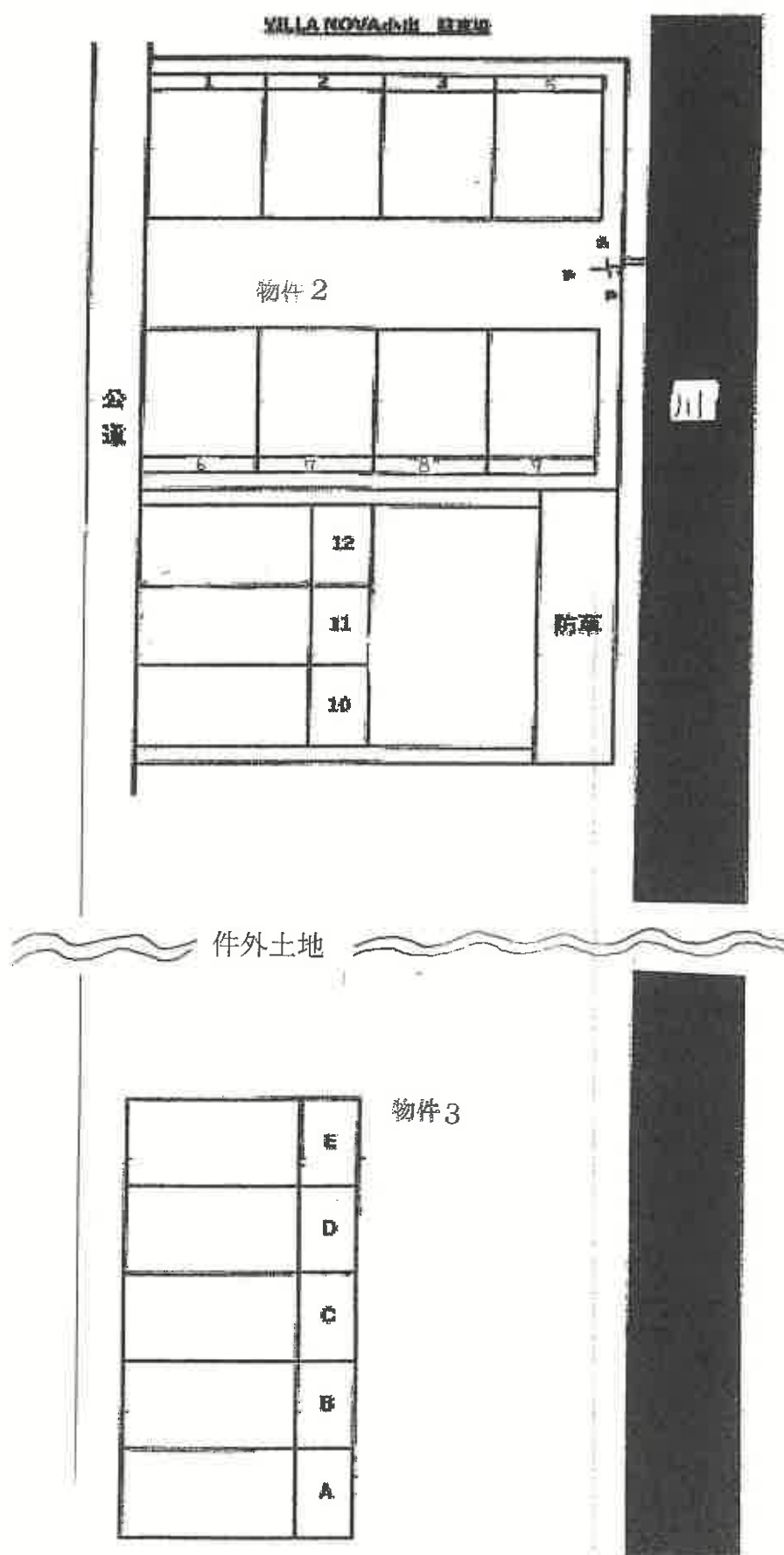


②④

物件3の土地

【参考】

駐 車 場 配 置 図



駐車場区画の位置関係のみを示すものであり、縮尺等は考慮していない

武鑑評 第 0988 号
令和7年（ケ）第4号
令和7年3月10日 現地調査
令和7年5月1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 27,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,020,000円
物件2（土地）	金 5,680,000円
物件3（土地）	金 910,000円
物件4（土地）	金 30,000円
物件5（建物）	金 17,080,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 在番 目積	前橋市下小出町三丁目 28番21 宅地 307.17平方メートル	同左
2	所在地 在番 目積	前橋市下小出町三丁目 29番40 雑種地 228平方メートル	同左
3	所在地 在番 目積	前橋市下小出町三丁目 29番54 雑種地 46平方メートル	同左
4	所在地 在番 目積	前橋市下小出町三丁目 29番58 雑種地 1.36平方メートル	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市下小出町三丁目 28番地21 28番21 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 121.00平方メートル 2階 121.00平方メートル 3階 121.00平方メートル 4階 121.00平方メートル 5階 121.00平方メートル	構造 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建 床面積 1階 121.00平方メートル 2階 121.00平方メートル 3階 121.00平方メートル 4階 121.00平方メートル 5階 121.00平方メートル 地下1階 約11平方メートル

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乃至4)

位 置 ・ 交 通	JR両毛線「前橋駅」の北西方道路距離約4.7km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	前橋市の市街地北方で、国道17号と一級河川「桃ノ木川」の間に位置する住宅地域であり（物件1は区画整理済み、物件2乃至4は区画整理事業区域外）、戸建住宅を中心に共同住宅、駐車場等も見られる地域である。	
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% — 河川法55条等（特記事項※1参照）
画 地 条 件	（物件1） 北側間口約16m、奥行約15～18m、登記地積307.17㎡のやや不整形地で、北側市道に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。 （物件2） 南側間口約25m、奥行約8.6～11.5m、登記地積228㎡のほぼ整形地で、南側市道に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。 （物件3） 南側間口約13.5m、奥行約2.7～4.2m、登記地積46㎡のほぼ台形地で、南側市道に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。 （物件4） 南側間口約3m、奥行約0～0.6m、登記地積1.36㎡の不整形地で、南側市道に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。なお狭小地で周辺土地との境界が判然としない。	
接面道路の状況	（物件1） 北側認定幅員約5.1～5.2m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。公図上の幅員は約6.5～6.8mであり、認定部分以外（対面側幅1.5m前後）は未舗装状態である。 （物件2） 南側認定幅員約4.4～5.5m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。公図上の幅員は約6.5～7mであり、認定部分以外（接面側幅2m前後）は未舗装状態である。	

接面道路の状況 (続 き)	(物件3) 南側認定幅員約4.5m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。公図上の幅員は約6～6.3mであり、認定部分以外（接面側幅1.5m前後）は未舗装状態である。 (物件4) 南側認定幅員約5.1m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。公図上の幅員は約6.5mであり、認定部分以外（接面側幅1.5m前後）は未舗装状態である。												
土地の利用状況等	(物件1) 物件5の建物敷地の用に供されている。物件5建物の物件1土地に対する土地利用権原は所有権である（法定地上権が成立するものと判断した）。 (物件2) 北東隅付近の一部（空き地）を除いて未舗装の駐車場（11台分）の用に供されている。また北側隣接土地（河川）の一部と一体的に利用されている模様である（特記事項※2参照）。なお、買受人の引き受けとなる土地利用権等はないものと判断した。 (物件3) 未舗装の駐車場（5台分）の用に供されている。北側隣接土地（河川）の一部及び南側隣接土地（29番25…所有者：前橋市、地目：公衆用道路）の一部と一体的に利用されている模様である（特記事項※2参照）。なお、買受人の引き受けとなる土地利用権等はないものと判断した。 (物件4) 狭小地で周辺土地との境界が判然としない空地の状態で本件土地所有者が所有して占有している。なお、買受人の引き受けとなる土地利用権等はないものと判断した。 上記の各物件の状況については、附属資料建物配置図、現況調査報告書も併せて参照されたい。												
供給処理施設	<table><tr><td>水</td><td>道</td><td>あり</td></tr><tr><td>ガ</td><td>ス</td><td>配</td></tr><tr><td>下</td><td>水</td><td>道</td></tr><tr><td></td><td></td><td>あり</td></tr></table>	水	道	あり	ガ	ス	配	下	水	道			あり
水	道	あり											
ガ	ス	配											
下	水	道											
		あり											

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、通常のコスト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1乃至4は一級河川「桃ノ木川」の河川保全区域に該当する。 ※2 現況において隣接土地の一部と一体的に駐車場として利用されているため、隣接土地を含まない単独の土地のみでは現況通りの駐車場利用ができない可能性があることに買受人は十分留意されたい。 ・土地の定着物たるポンプ庫がある(附属資料建物配置図参照)。 ・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5)

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 : 昭和62年7月15日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約 38 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 12 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付タイル等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : 石膏ボード・ビニールクロス等 床 : クッションフロアー・フローリング等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階～5階 各121.00㎡、地下1階 約11㎡ (特記事項※参照) 延 約616㎡
現 況 用 途 等	現況用途: 共同住宅 間 取 り : (附属資料「間取図」参照)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※ 建築計画概要書によれば5階建であるが、現況において、1階102号室に地下1階 (約11㎡、附属資料間取図参照) があり、遵法性や構造上の安全性等は不明である。 ・「VILLA NOVA小出」の名称で共同住宅として利用されており、合計19戸の居室 (1階3戸、2～5階各4戸) から構成されている。 ・排水管に不具合がある模様で、調査時において2階部分のパイプスペース (PS) から水が漏れていた。 ・3室 (1階101号室、3階305号室、5階502号室) 以外の部屋につき内部調査を行った結果、汚れ、傷み等の見られる部屋が

特 記 事 項
(続 き)

あり、また猫・犬が飼われている部屋があった。

- ・ 内部調査ができなかった部分については、推察等によって評価を行うものとする。
- ・ 本件建物の附属設備として受水槽及びポンプがあり、また、建物に付着する駐輪場がある（附属資料建物配置図参照）。これらについては建物価格に含めて評価する。
- ・ 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。
- ・ 本件建物については建築時期及び構造等に照らして、吹付けアスベスト等の使用可能性を否定することはできない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1乃至4）

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	60,900	0.97	307.17	0.90	16,330,000
2	60,900	0.75	228.00	1.00	10,410,000
3	60,900	0.60	46.00	1.00	1,680,000
4	60,900	0.40	1.36	1.00	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-5

公示価格等 67,700円/㎡ 時点修正 ×100.0/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/110.0 = 標準画地価格 60,900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 : +1% (方位、角地)

◇ 地域格差 : +10% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : 物件1…▲3% (方位、形状、定着物含む等)
物件2…▲25% (方位、形状、間口奥行関係、周辺利用状態等)
物件3…▲40% (方位、形状、規模、間口奥行関係、周辺利用状態等)
物件4…▲60% (方位、形状、規模、間口奥行関係、周辺利用状態等)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 物件1につき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5）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	220,000	616.00	0.164	22,230,000

ウ 現価率 :

(物件5 主である建物)

・ 残価率 : 5%

経過年数：38年

経済的残存耐用年数：12年

観察減価率：50%

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

$$\text{現価率} = \frac{\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times \text{観察減価率}$$
$$0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{12}{50} \times (1 - 0.50) = 0.164$$

(2) 積算価格の試算

基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

①土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	16,330,000	0.55	法定地上権	8,980,000
2	10,410,000	—	負担利用権なし	0
3	1,680,000	—	負担利用権なし	0
4	30,000	—	負担利用権なし	0

イ土地利用権等割合：物件1に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。なお物件2乃至4については控除すべき土地利用権等価格はないものと判断した。

②積算価格

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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	価格割合
1	16,330,000	－8,980,000	—	7,350,000	14.5%
2	10,410,000	—0	—	10,410,000	20.5%
3	1,680,000	—0	—	1,680,000	3.3%
4	30,000	—0	—	30,000	0.1%
5	22,230,000	＋8,980,000	1.00	31,210,000	61.6%
合 計				50,680,000	100.0%

ウ 占有減価修正：物件5に係る占有については収益物件であるため減価不要と判断した。

2 収益価格の試算（直接還元法で、粗利回りによる場合）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
6, 274, 440	1. 00	15. 0%	1. 00	41, 830, 000

ア 総収益： 空室に係る賃料は総収益に含まず、現行の賃料（管理費が含まれている）・駐車場使用料を基に査定した。なお競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも当該収益等が実現するものとは限らない。

イ 家賃等補正： 特になし

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正： 特になし

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

積算価格は土地価格に建物価格を加算したもので、原価性に着目した価格である。収益価格は現に賃貸に供されている共同住宅の収益性に着目した価格である。積算価格と収益価格はともに妥当な根拠を有しているので、調整後の価格については2価格の概ね平均値（十万円未満切り捨て）をもって下記の通り求めた。

	試算価格 (円)
積算価格	50, 680, 000
収益価格	41, 830, 000
調整後の価格	46, 200, 000

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	46, 200, 000	14. 5%	6, 700, 000
2		20. 5%	9, 470, 000
3		3. 3%	1, 520, 000
4		0. 1%	50, 000
5		61. 6%	28, 460, 000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円)	市場性 修正	競売 市場 修正	その他の 控除減価 (敷金等) (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	6,700,000	1.0	0.6	—	4,020,000
2	9,470,000	1.0	0.6	—	5,680,000
3	1,520,000	1.0	0.6	—	910,000
4	50,000	1.0	0.6	—	30,000
5	28,460,000	1.0	0.6	0	17,080,000
一括価格（合計）					27,720,000

イ 市場性修正：特になし。

ウ 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。

エ その他の控除減価（敷金等）：買受人が引き受けるべき敷金等はない。

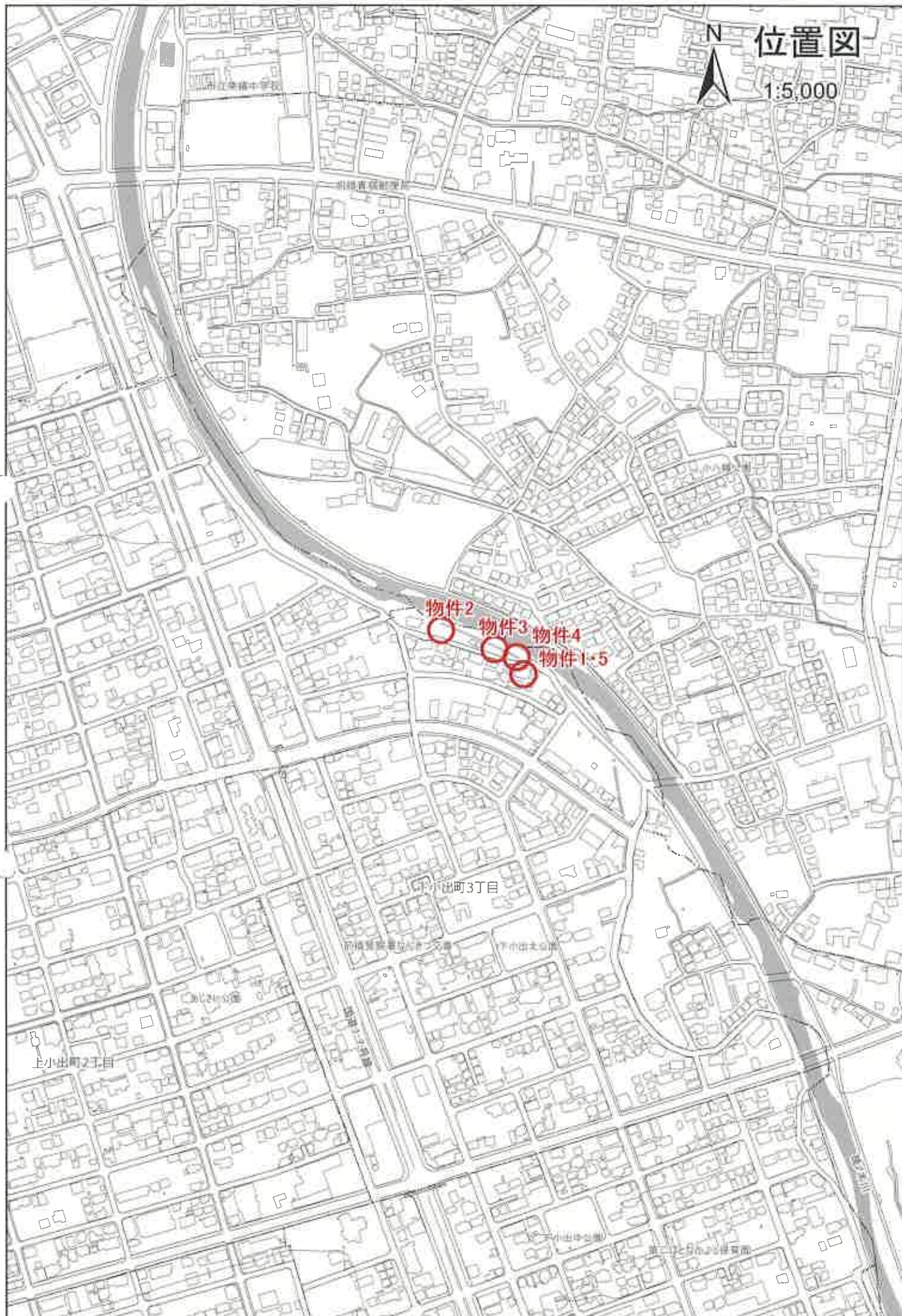
第6 参考価格資料

地価公示価格 (前橋-5)
所 在 : 前橋市下小出町3丁目17番10
価 格 : 67,700円/m²
位 置 : JR両毛線「前橋駅」の北西方道路距離約4.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 204m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西6m市道、南西側道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第2種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率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

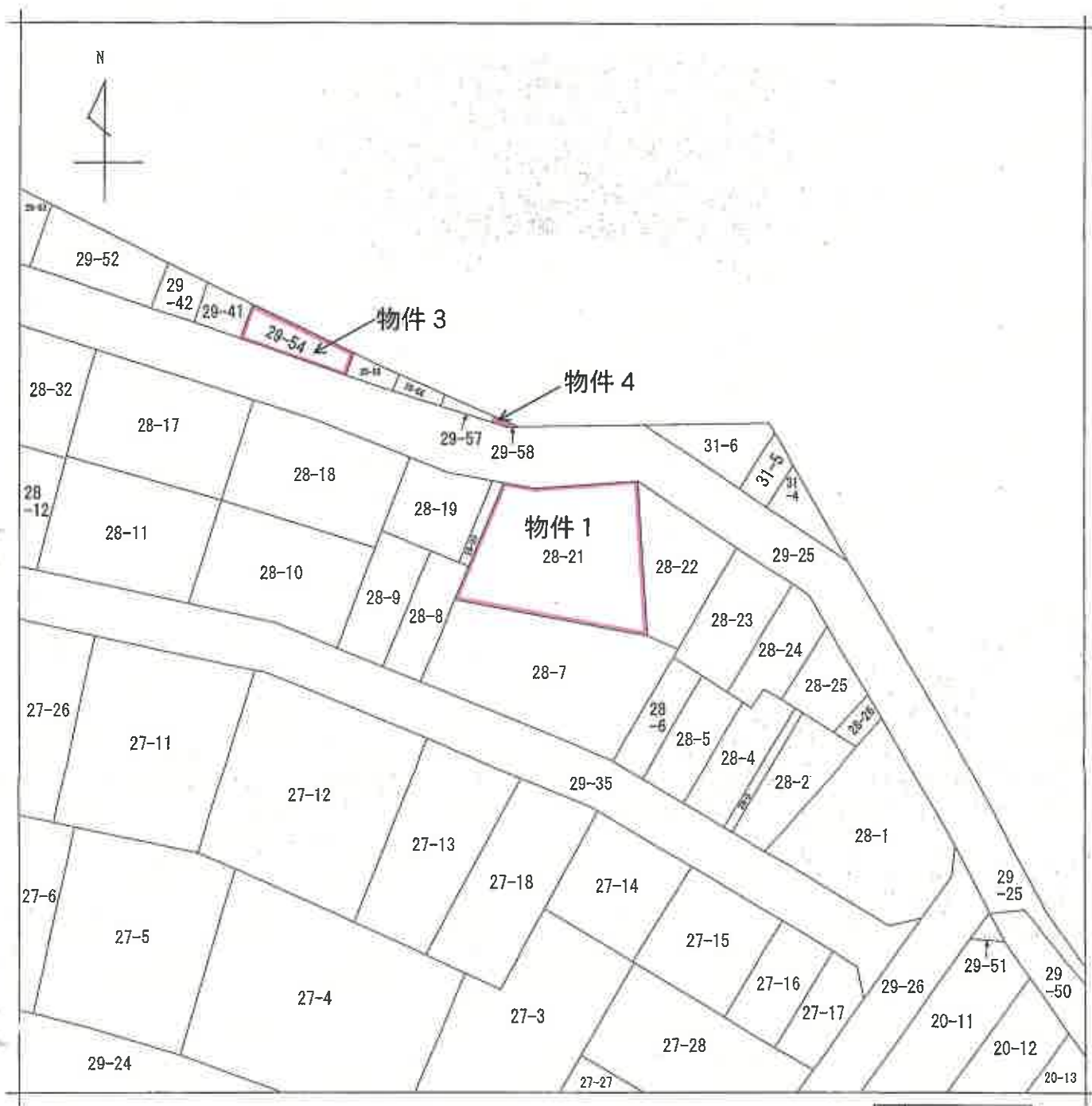
第7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図写
建物配置図
物件配置図
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
下小出町
3丁目

請求部	所在	前橋市下小出町三丁目				地番	28番21			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年3月17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。

(前橋地方務局管轄)

令和7年1月8日

東京法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)



請求部	所在	前橋市下小出町三丁目				地番	29番40			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年3月17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1月8日

東京法務局

請求番号 : 9-3

登記官

(1/1)

地積測量図写 (A3をA4に縮小コピー)

平成 五年 八月 八日 登記

縮尺 1/250

(群馬土地家産調査)

申請人

(平成 年 月 日作成)

作製者

土地家産調査

請求番号: 9-4

登記年月日: 平成15年8月28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。

(前橋地方方法務局管轄)

令和 7 年 1 月 8 日 東京法務局

登記官

凡例	測量地の種類	記号	測量地の種類	記号	測量地の種類	記号
石	コンクリート杭	△	石	金	金	金
石	コンクリート杭	△	石	金	金	金
石	コンクリート杭	△	石	金	金	金

地積測量

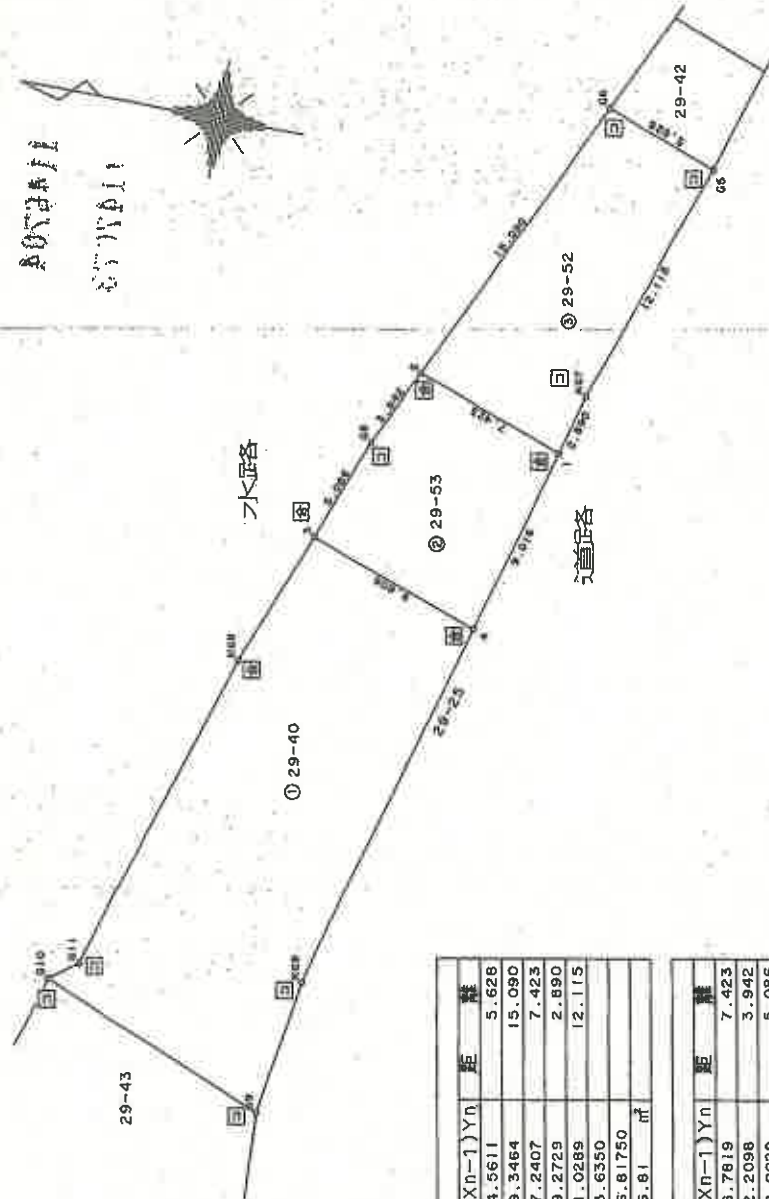
29-53 29-40

地番

土地の所在 青森県下小田町三丁目

1146705

1147074



(座標値は日本測地系)

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
29-52	G5	46402.620	-68758.466	-87804.5611	5.628
	G6	46407.930	-68756.601	-813459.3464	15.090
	2	46414.451	-68770.209	33147.2407	7.423
	1	46407.448	-68772.669	536289.2729	2.890
	KG7	46406.653	-68769.890	332021.0289	12.115
			面積	193.6350	
			地積	96.81750	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
29-53	1	46407.448	-68772.669	-311058.7819	7.423
	2	46414.451	-68770.209	-598782.2098	3.942
	G8	46416.155	-68773.764	-247448.0029	5.086
	3	46418.049	-68778.484	428283.6199	9.608
	4	46409.928	-68781.337	729150.9535	9.016
			面積	145.5788	
			地積	72.78940	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
29-40	公算	398.4825	169.60690	228.87560	
			面積	228.87	m ²

登記年月日：平成15年3月28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。
(前橋地方方法務局管轄)
令和7年1月8日 東京法務局

登記官

請求番号：9-6

凡例	地番	境界線の種類	地番	境界線の種類	地番	境界線の種類
石コンクリート杭	29-54	抗	金	金	金	金
合成杭	29-55	杭	鉄	鉄	鉄	鉄
金	29-56	鉄	金	金	金	金

1146707 (座標値は日本測地系) 1147075

座標値

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
29-54	8	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	9	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	10	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	11	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	12	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
29-55	8	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	9	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	10	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	11	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	12	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
29-56	8	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	9	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	10	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	11	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	12	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
29-57	8	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	9	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	10	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	11	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	12	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
29-58	8	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	9	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	10	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	11	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	12	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
29-59	8	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	9	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	10	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	11	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223
	12	46397.330	-68734.325	-121543.9481	4.223

作製者

土地家屋調査士

(平成15年 3月 28日作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士)

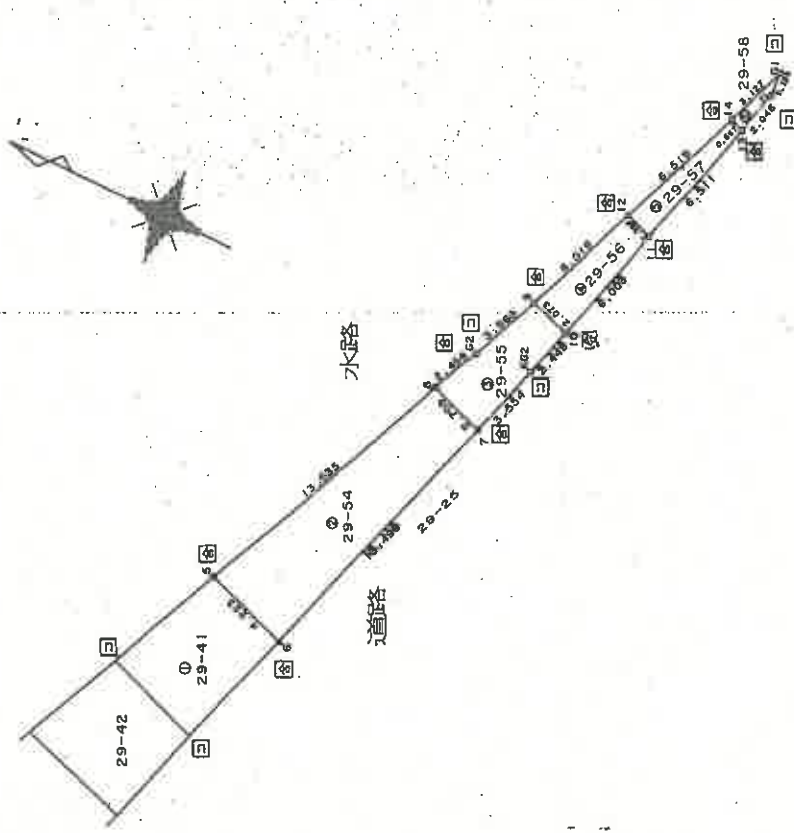
地積測量図写 (A3をA4に縮小コピー)

平成 15 年 3 月 28 日 登記

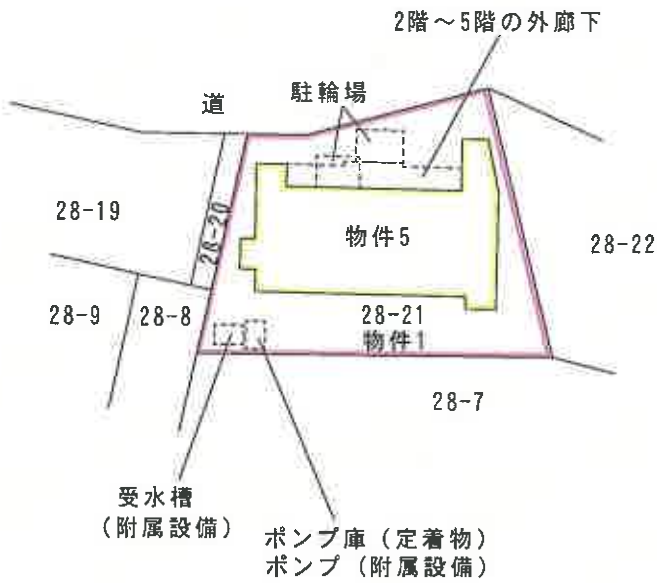
地積測量

地番 29-54, 29-55, 29-56

土地の所在 前橋市下ノ出町三丁目



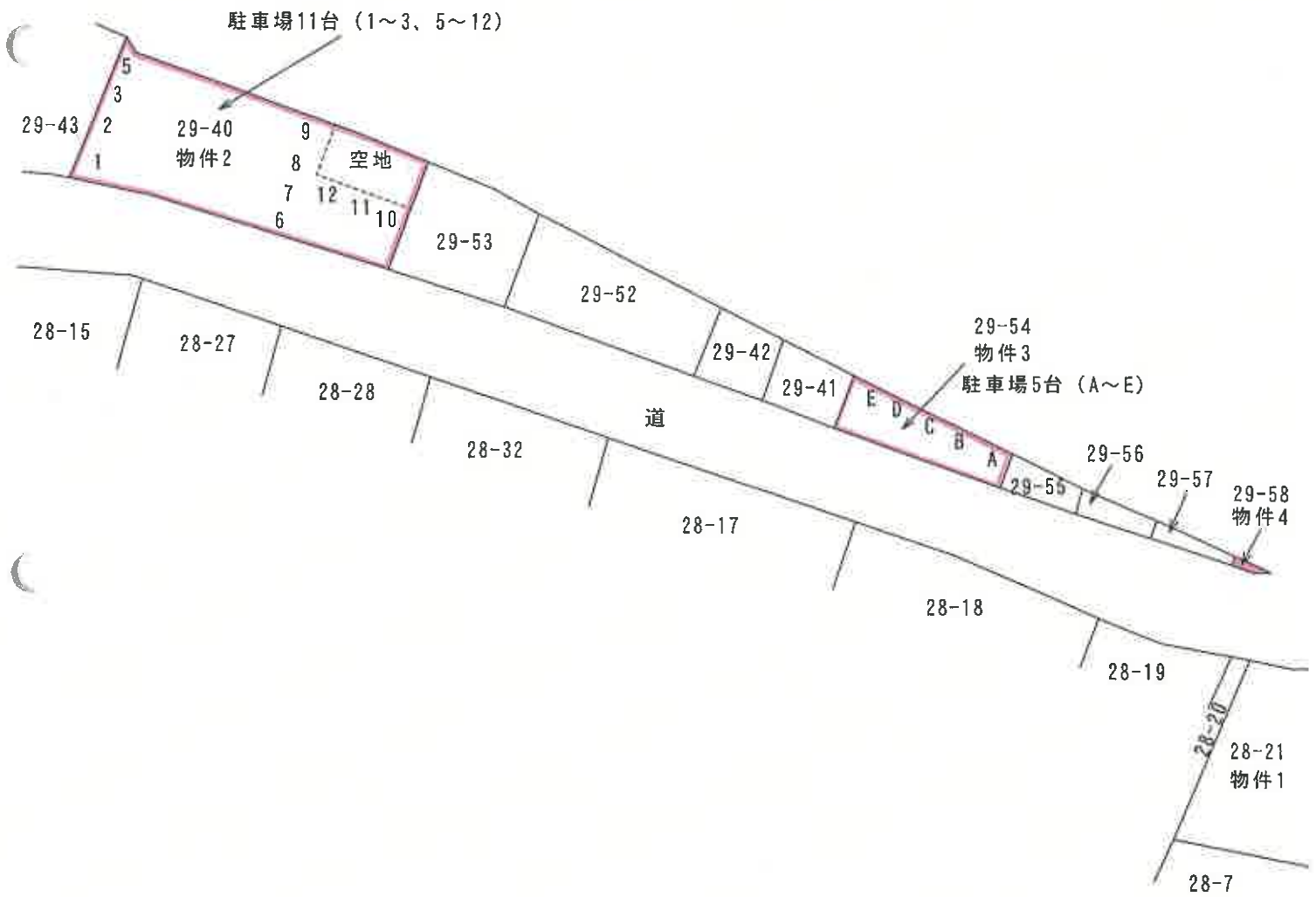
建物配置図



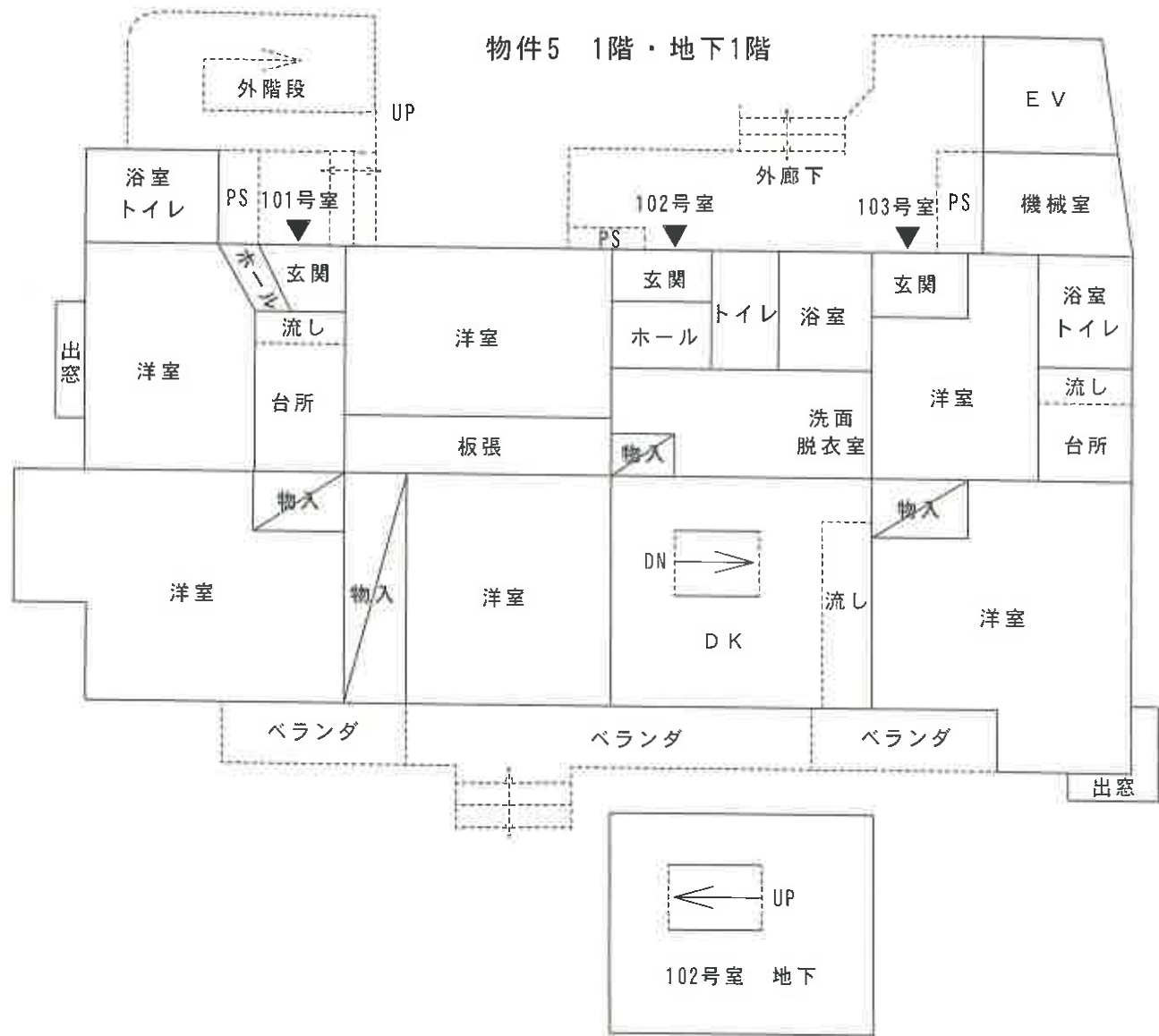
物件配置図



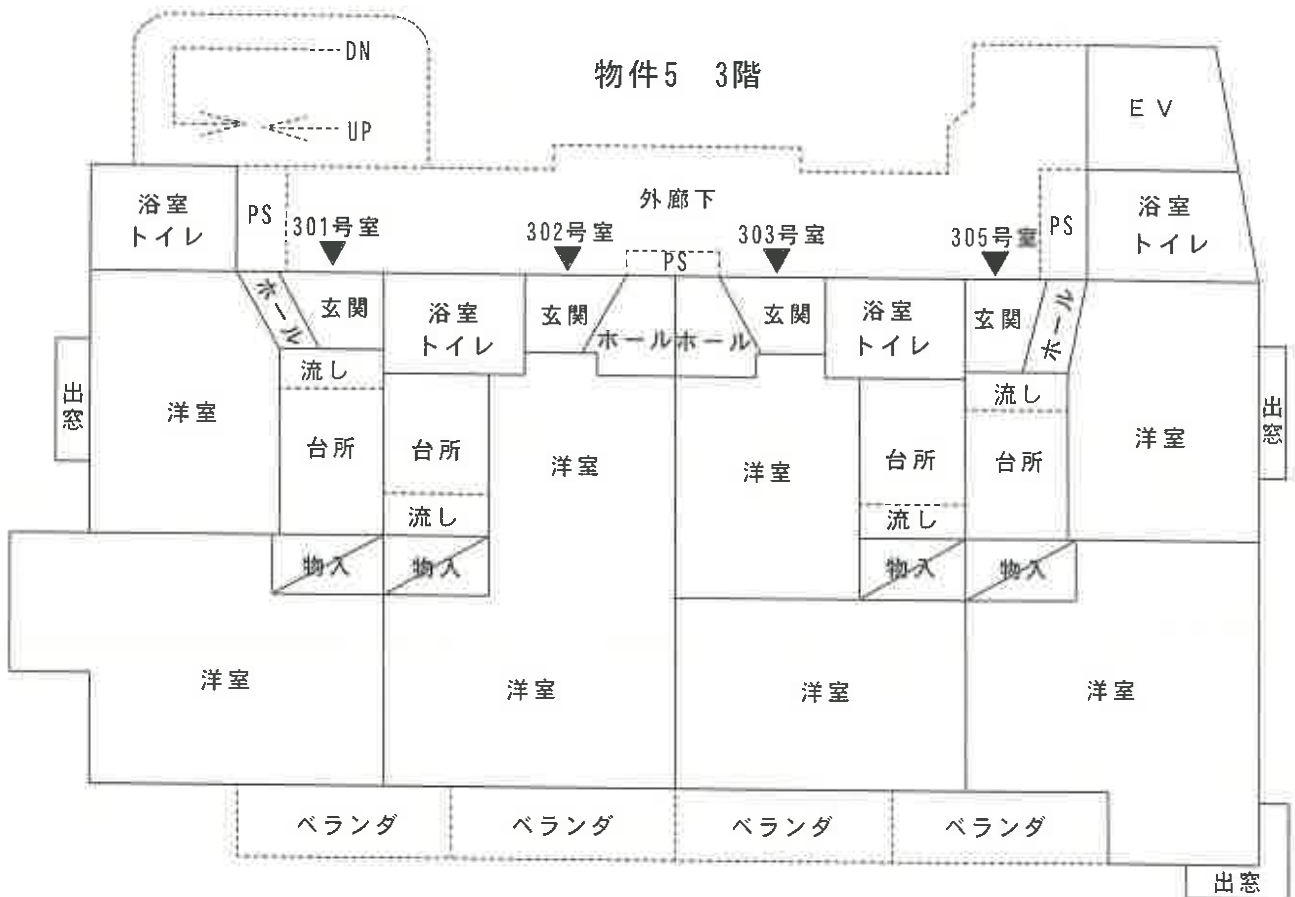
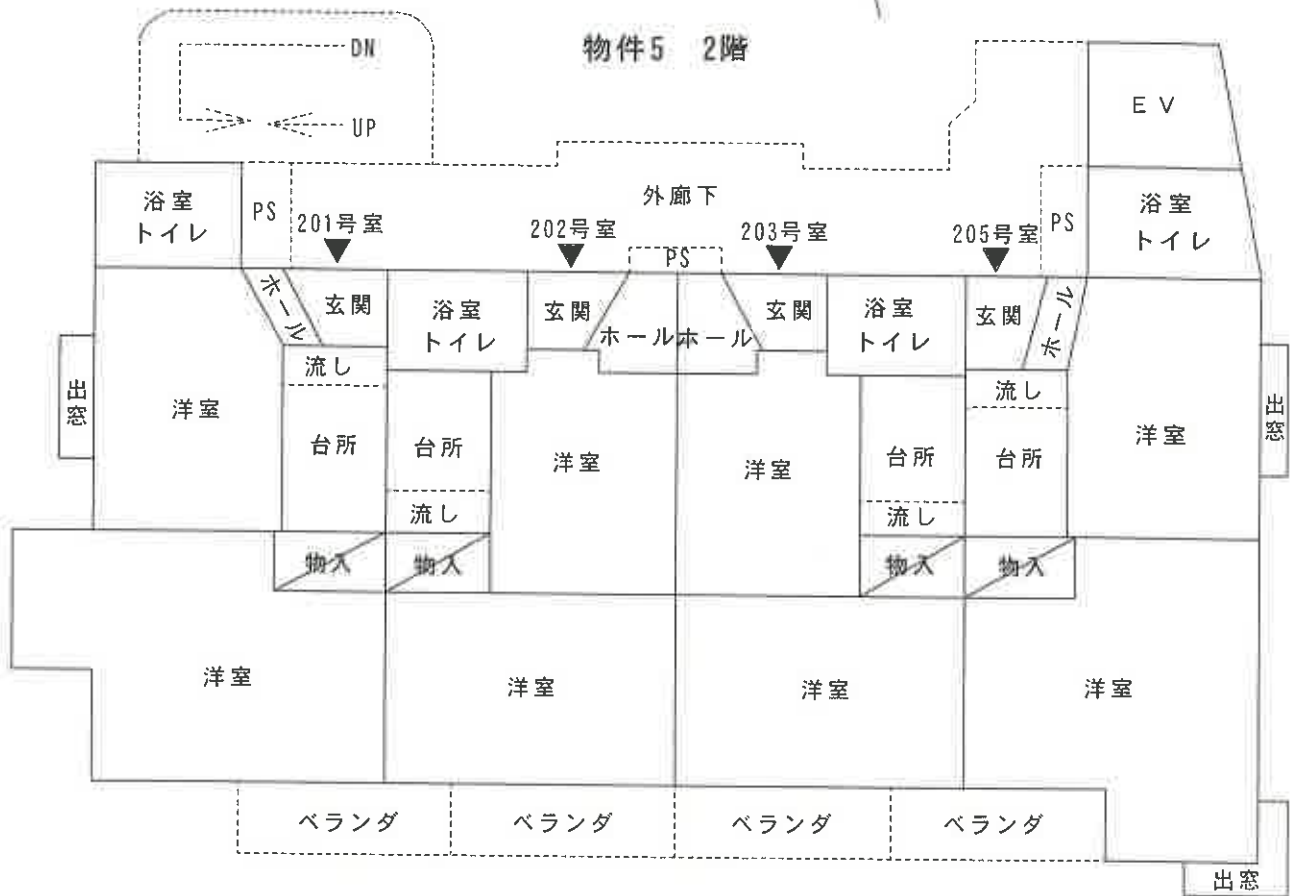
s = 1/500



間取図



間取図



間取図

