

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 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 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 場 所	令和 8年 1月27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 8年 2月17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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	6,190,000 4,952,000	一括	1,238,000	100,705	18,957
1	1,210,000				
2	30,000				
3	3,310,000				
4	1,360,000				
5	280,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市大胡町
地 番 378番1
地 目 宅地
地 積 161.36平方メートル
- 2 所 在 前橋市大胡町
地 番 378番2
地 目 宅地
地 積 3.99平方メートル
- 3 所 在 前橋市大胡町
地 番 378番3
地 目 宅地
地 積 442.63平方メートル
- 4 所 在 前橋市大胡町 378番地1、378番地3
家屋 番号 378番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 117.59平方メートル
2階 96.47平方メートル
- 5 所 在 前橋市大胡町 378番地3
家屋 番号 378番3



物 件 目 録

種 類	教習場 事務所
-----	---------

構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
-----	--------------------

床 面 積	1 階	4 9 . 1 9 平方メートル
	2 階	4 9 . 1 9 平方メートル

(現況)

種 類	事務所
-----	-----



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18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1～5】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 勢多郡大胡町大字大胡字中宮関539番2

原 因 昭和44年4月23日設定

目 的 送電線の支持物の設置を除く送電線路の架設並にその保守のための
土地に立入ることができる

この土地に建物の築造及び送電線路に支障となる竹木の植栽禁止

原 因 平成5年10月19日変更

目 的 1、送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における
建造物の築造禁止

2、爆発性、引火性を有する危険物を製造、取り扱いおよび貯蔵の禁
止

3、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線
路に支障となる一切の行為禁止

4、送電線路の設置およびその保全のための土地立入

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。



【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

ユー・エス・オパック株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

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 前橋市大胡町
 地 番 378 番 1
 地 目 宅地
 地 積 161.36 平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市大胡町
 地 番 378 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3.99 平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市大胡町
 地 番 378 番 3
 地 目 宅地
 地 積 442.63 平方メートル

所有者 A

4 所 在 前橋市大胡町 378 番地 1、378 番地 3
 家屋 番号 378 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 117.59 平方メートル
 2 階 96.47 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 前橋市大胡町 378番地3
家屋 番号 378番3
種 類 教習場 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.19平方メートル
2階 49.19平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 C



令和 7 年(ケ)第 32 号
令和 7 年 6 月 4 日受理
令和 7 年 7 月 3 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 前橋市大胡町
 地 番 378 番 1
 地 目 宅地
 地 積 161.36 平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 前橋市大胡町
 地 番 378 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3.99 平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 前橋市大胡町
 地 番 378 番 3
 地 目 宅地
 地 積 442.63 平方メートル
 所有者 A
- 4 所 在 前橋市大胡町 378 番地 1、378 番地 3
 家屋 番号 378 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 117.59 平方メートル
 2 階 96.47 平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 前橋市大胡町 378番地3

家屋 番号 378番3

種 類 教習場 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	49.19平方メートル
	2階	49.19平方メートル

所有者 C

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市大胡町378番地1 外（住居表示未実施）		
土地	物件1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 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 ☒ 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	☒ 物件3上に下記建物の他に物件5の建物が存在する。		
建物	物件4		
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） ☐ 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 上記の者が居宅として使用している ☐ 「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 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）

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原 (物件1、3関係)

占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件4の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成8年1月9日(登記記録上)	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県前橋市大胡町378番2（住居表示未実施）			
土地	物件 2			
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 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 ☐ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地（庭）として使用し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」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]			
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）			
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
 （5の1枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市大胡町378番地3（住居表示未実施）		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 3 ） ☐ 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 ☒ 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	☒ 物件3上に下記建物の他に物件4の建物が存在する。		
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） ☒ 種類：事務所 ☐ 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 上記の者が不使用状態の事務所として使用している ☒ 「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 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
 （5の2枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件5の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成2年5月10日(登記記録上)	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(6枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲	■全部 □		
占有者	□債務者 ■ユー・エス・オパック株式会社		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■不使用状態の事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人(■B(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □		
占有開始時期	平成8年1月9日(登記記録上)		
最初の契約日	平成 年 月 日		
契約等期間	平成 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 □その他の者()		
当事者借主	■占有者 □その他の者()		
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)		
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
(7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
■ B (物件4所有者)	(令和7年6月19日に聴取した。) 1 物件4には、私と夫のCが住んでいます。 2 台風みたいな強い雨が降る時に、雨漏りすることがあります。 3 物件1, 2, 3はAの所有ですが、AはCの母ですので、賃料は支払っていません。
■ C (物件5所有者)	(令和7年6月19日に聴取した。) 1 物件5は私が経営していたユー・エス・オパック株式会社が事務所として使っていました。私の所有する建物ですが、会社から賃料は貰っていません。現在会社はやっていません。 2 物件3は私の母Aの所有ですので、賃料は支払っていません。

(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)

執行官の意見

- 1 物件 1 上に物件 4 以外に登記された建物は存在しない。
2 物件 3 上に物件 4 及び 5 以外に登記された建物は存在しない。
3 物件 2 上に登記された建物は存在しない。
4 物件 3 上に鋼製仮設トイレ（約 0.90 平方メートル）が存在する。前記トイレは土地に定着しておらず、搬出が容易であるので売却対象外動産とした。
5 物件 2 に下記のとおり地役権が設定されている。
原因 昭和 44 年 4 月 23 日設定
目的 送電線の支持物の設置を除く送電線路の架設並にその保守のための土地に立入ることができる
この土地に建物の築造及び送電線路に支障となる竹木の植栽禁止
範囲 全部
要役地 前橋市大胡町 539 番 2
(登記記録上 勢多郡大胡町大字大胡字中宮関 539 番 2)
6 要役地である前橋市大胡町 539 番 2 (所有者 東京電力パワーグリッド) に下記のとおり要役地地役権変更登記がされている。
原因 平成 5 年 10 月 19 日変更
目的 1. 送電線線路の最下垂時における電線から 3・6 m の範囲内における建造物の築造禁止
2. 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取り扱いおよび貯蔵の禁止
3. 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為禁止
4. 送電線路の設置およびその保全のための土地立入

(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6月9日 (月) 11:15-11:30	■物件所在地	■基礎調査
令和7年6月17日 (火) 14:35-14:45	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年6月19日 (木) 9:50-10:45	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

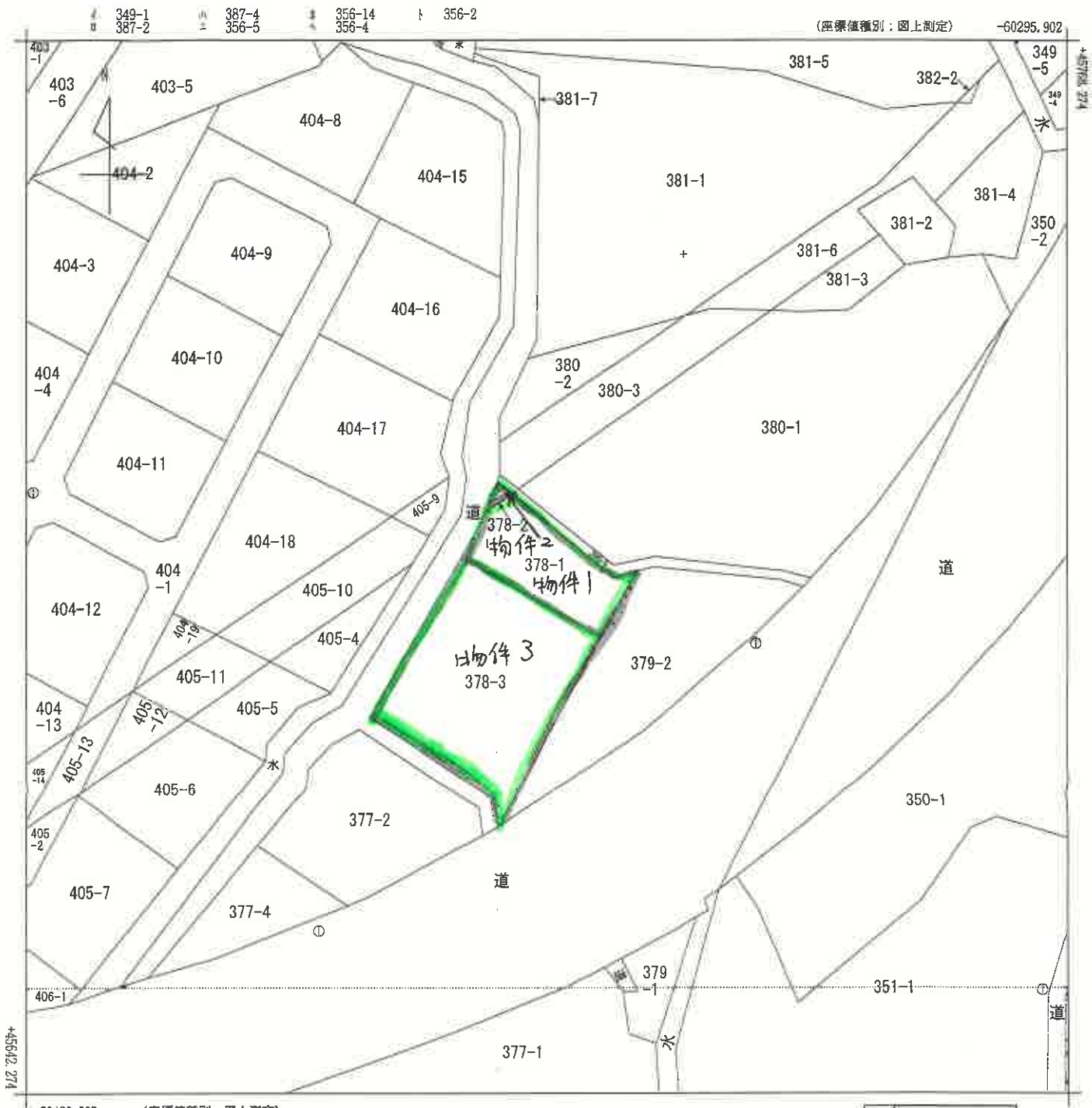
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わせ、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6月19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
(10枚目)



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大胡町

A3をA4に縮小コピー

請 求 部 分	所 在					前橋市大胡町					地 番	378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	地籍図		
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)	昭和62年7月20日					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4月11日
前橋地方法務局

請求番号: 10-1
(1/1)

登記官

(11枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 前橋地方方法務局

登記官

(13 枚目)

作製者
年月日

平成 8 年 1 月 19

縮尺 1/250

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

各階平面図

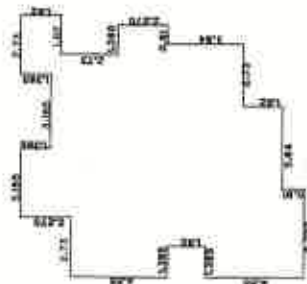
図面図

家屋番号 378-1

建物の所在 群馬県太田市大字大田字中宮378番地1,378番地3

2052381

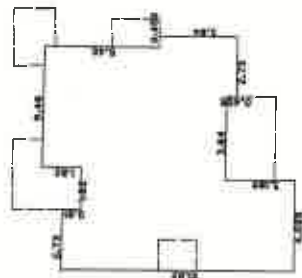
1 階



1階床面積求積

3.185	×	2.275	=	7.245875
3.185	×	0.91	=	2.89835
0.91	×	2.275	=	2.07025
1.82	×	1.82	=	3.3124
4.55	×	1.365	=	6.21075
4.55	×	8.645	=	39.33475
2.275	×	1.365	=	3.105375
3.64	×	9.10	=	33.1240
1.365	×	4.55	=	6.21075
1.82	×	6.37	=	11.5834
0.91	×	2.73	=	2.4843
合計				117.5802
床面積				117.59㎡

2 階



2階床面積求積

2.73	×	0.91	=	2.4843
1.82	×	5.46	=	9.9372
6.825	×	10.01	=	68.31825
0.455	×	3.185	=	1.449175
4.095	×	3.185	=	13.042575
0.455	×	2.73	=	1.24215
合計				96.47865
床面積				96.47㎡

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成8年7月25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4月11日 前橋地方方法務局 登記官

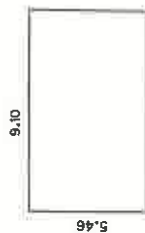
(14枚目)

A3をA4に縮小コピー

各階平面図

2052382

(1階.2階同型)



1階床面積求積

5.46 × 9.10 = 49.1960

合計 49.1960

床面積 49.19㎡

2階床面積求積

5.46 × 9.10 = 49.1960

合計 49.1960

床面積 49.19㎡

建物各階平面図

家屋番号 378-3

建物の所在

群馬県前橋市大胡町
群馬大学大胡キャンパス
群馬大学大胡キャンパス378番地3

平成八年七月廿五日



作製者

作年

平成8年7月18日

縮尺 1/250

申請人

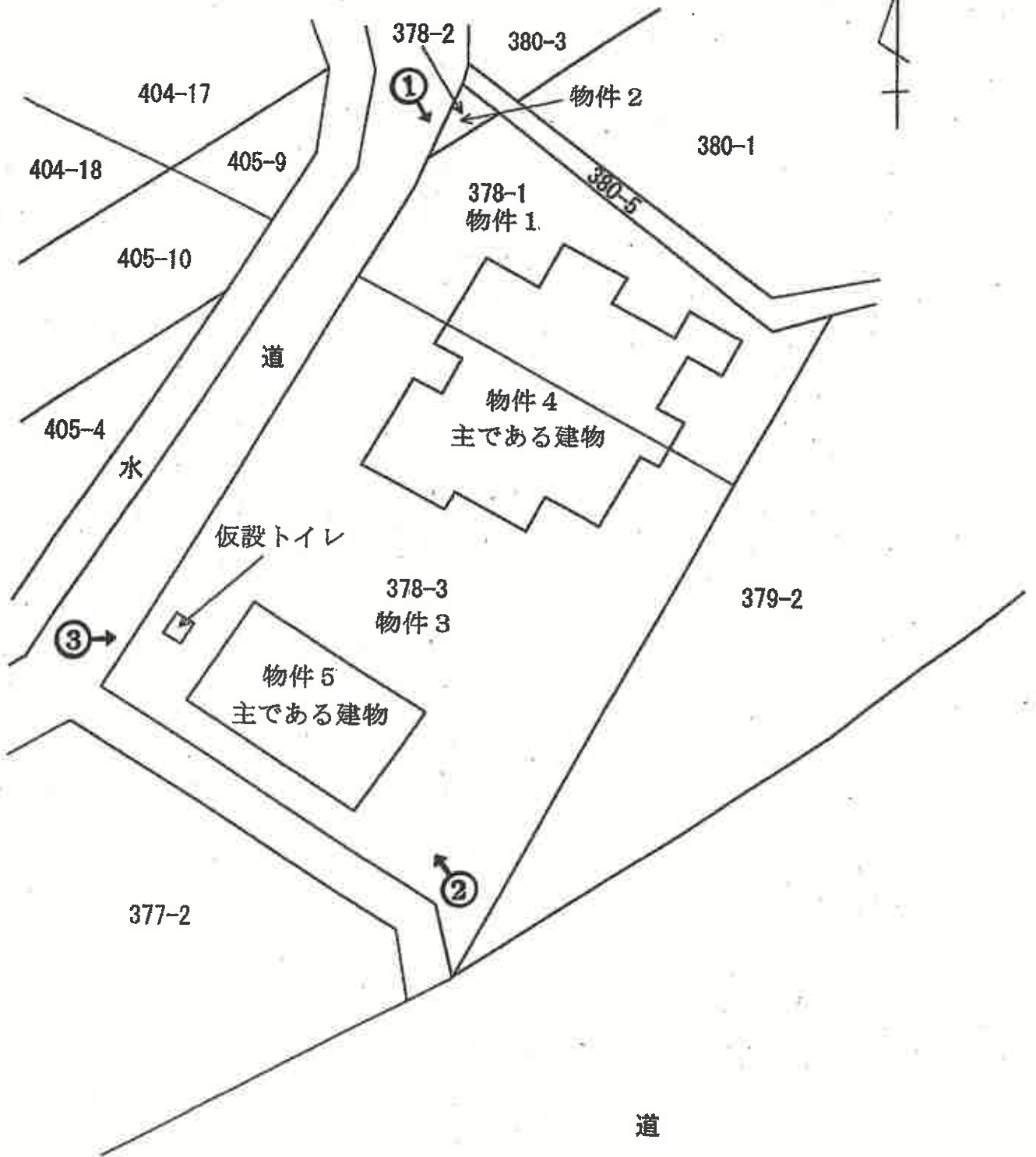
縮尺 1/500

(群馬県土地家屋調査士会)

請求番号：10-3

←○写真撮影位置・方向

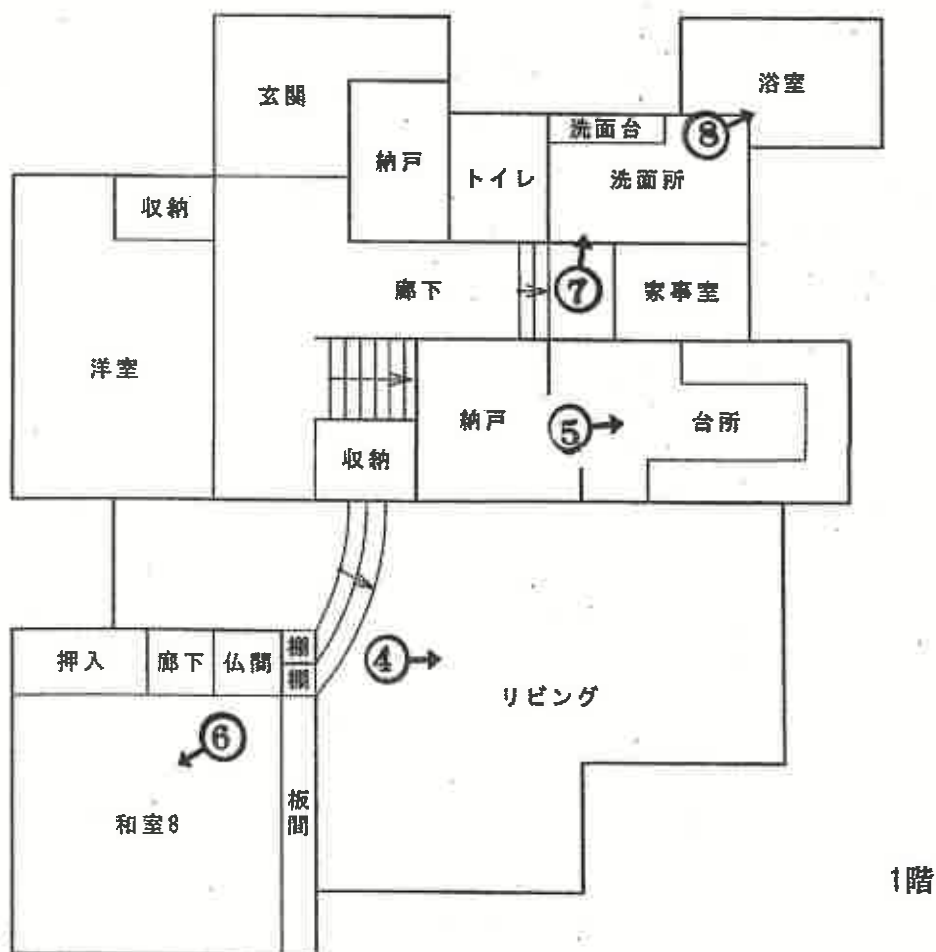
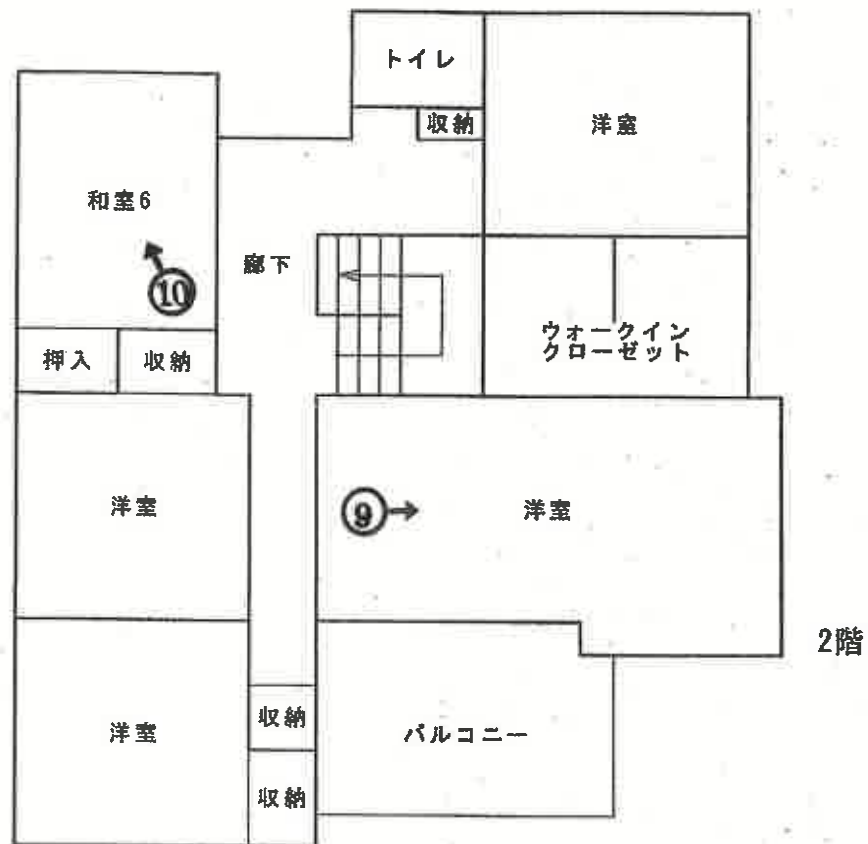
建物配置図



←○写真撮影位置・方向

建物間取図

物件 4 主である建物 S=1/100

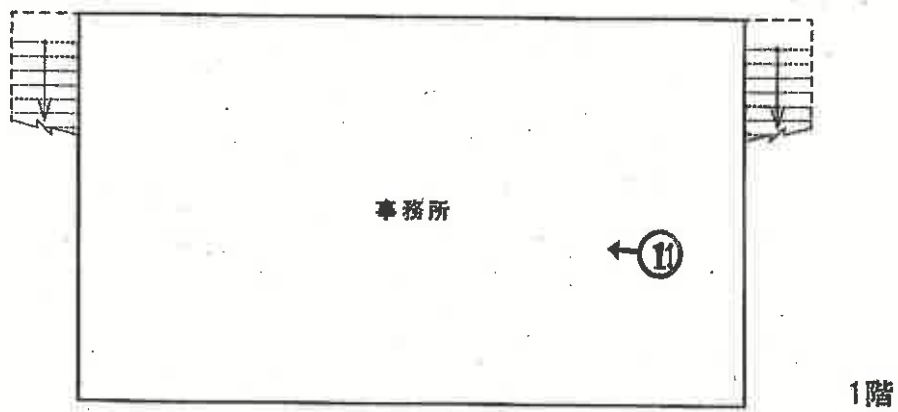
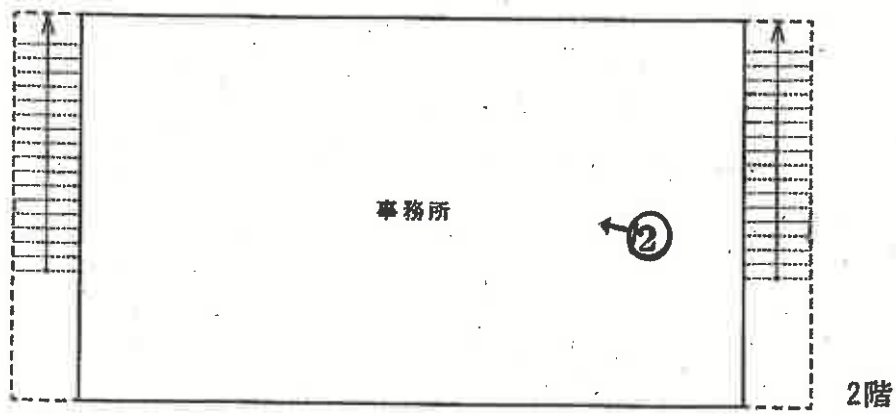


(16 枚目)

建物間取図

←○ 写真撮影位置・方向

物件 5 主である建物 S=1/100



1



2







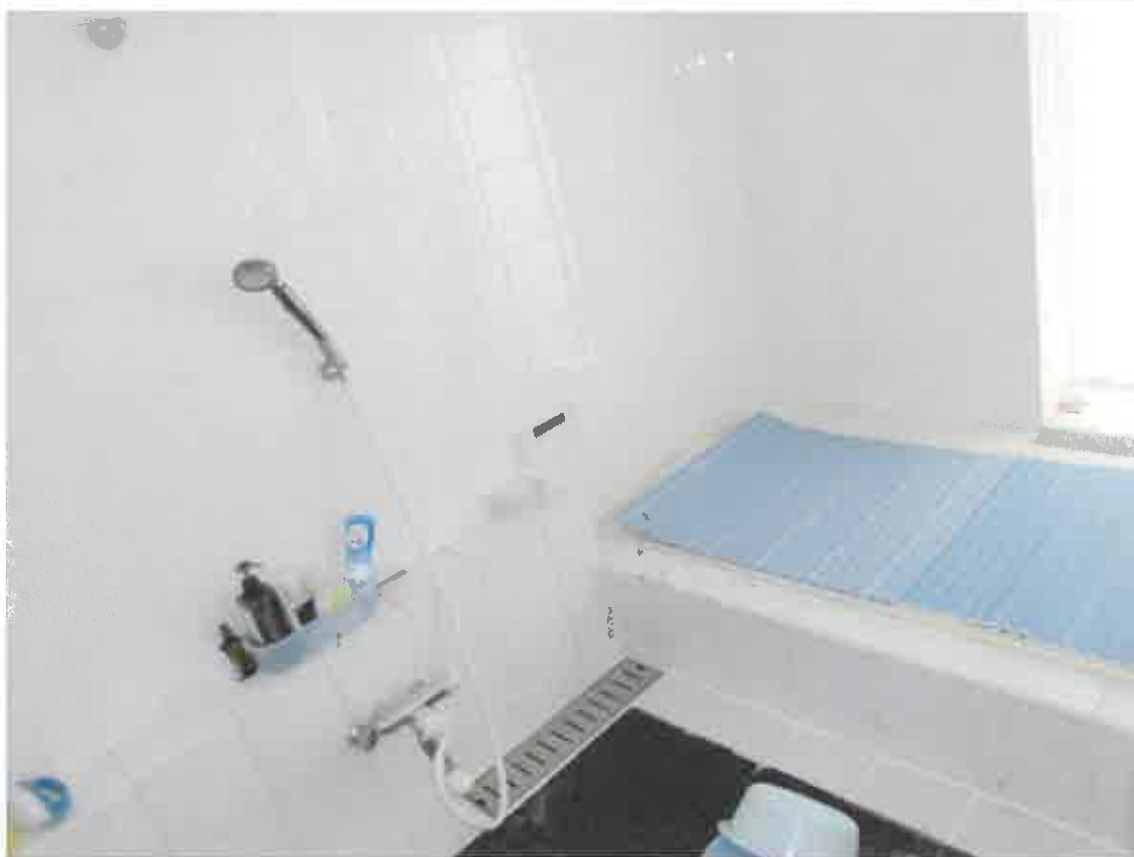
5



6



7



8



9



10



11



12

令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 6 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 8 日 評 価
評価書番号 第 3768 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第1 評価額

一括価格		
金 6,190,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,210,000 円
物件2	(土地)	金 30,000 円
物件3	(土地)	金 3,310,000 円
物件4	(建物)	金 1,360,000 円
物件5	(建物)	金 280,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 地番 地目 地積	前橋市大胡町 378番1 宅地 161.36 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	前橋市大胡町 378番2 宅地 3.99 m ²	同左
3	所在地 地番 地目 地積	前橋市大胡町 378番3 宅地 442.63 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市大胡町 378番地1、378番地3 378番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 117.59 m ² 2階 96.47 m ²	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市大胡町 378番地3 378番3 教習所 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 49.19 m ² 2階 49.19 m ²	事務所
番号	特 記 事 項		
	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1～3）

位置・交通	上毛電鉄線大胡駅の南東方道路距離約820m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、事業所等が混在する幹線道路背後の混在住宅地域。周辺街路の状態は劣る、中心地・主要施設等への接近性はやや劣る。地勢は北向き傾斜で起伏も大きい。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
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	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80 % 200 % — 前橋市景観条例 都市機能誘導区域内 (大胡地区) 居住誘導区域内 ハザードマップ該当なし			
画地条件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	607.98 m ² 北西 側間口約 32 m、奥行約 20 m 不整形地 角地 画地内の物件3中央付近に段差があり、北東側が約0.6m高い。それぞれほぼ平坦。また、画地北西側に一部道路と等高な部分があり、駐車スペースとして利用されている。 画地の北東側で葬儀場に隣接している。			
接面道路の状況	北西側現況幅員約4.0～4.5m未舗装市道（市道認定は約2.2～2.7m、建築基準法第42条1項1号道路及び建築基準法第42条2項道路）とほぼ等高～約0.6m高く接面し、南西側幅員約2.0m未舗装市道（建築基準法第42条2項道路）にほぼ等高に接面する角地。特記事項参照。なお南東側に県道があるが、点でのみ接面しており、出入りができない。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	物件1	161.36 m ²	物件4建物敷地	物件4建物所有者	使用借権
	物件2	3.99 m ²	庭の一部	土地所有者	所有権
	物件3北東側	約 246.63 m ²	物件4建物敷地	物件4建物所有者	使用借権
	物件3南西側	約 196.00 m ²	物件5建物敷地	物件5建物所有者	使用借権
	目的外建物	なし			
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、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でき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

前橋市建築指導課での聴取によると、北西側道路は公図上の水路が改修された部分も含め4.0m以上の部分は建築基準法第42条1項1号道路として、4.0m未満の部分は建築基準法第42条2項道路として取り扱う。水路側から4mのセットバックが必要である。

また、南西側道路は建築基準法第42条2項道路として取り扱う。道路の中心線から2mずつのセットバックが必要である（相談票No. 166、平成19年12月10日）、とのことである。

現況では南西側道路は境界が判然としておらず、一部は南西側隣接地と一体で舗装されている部分も見られる。

次のとおり動産が所在している。

動産ア …… 物件3南西側 鋼製 便所 約0.90㎡
上記は売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。

次のとおり使用借権がある。

範 囲：物件4建物敷地部分（物件1土地及び物件3土地北東側）
貸 主：物件1及び3土地所有者
借 主：物件4建物所有者
期間等：平成8年1月9日より期間の定めなし

範 囲：物件5建物敷地部分（物件3土地南西側）
貸 主：物件3土地所有者
借 主：物件5建物所有者
期間等：平成2年5月10日より期間の定めなし

次のとおり地役権が設定されている（登記あり）。

原 因：昭和44年4月23日設定
目 的：送電線の支持物の設置を除く送電線路の架設並にその保守のための土地に立入ることができる
この土地に建物の築造及び送電線路に支障となる竹木の植栽禁止

範 囲：物件2全部
要役地：勢多郡大胡町大字大胡字中宮関539番2

北東側境界付近にフェンスが、北西側の北寄り部分の境界付近及び物件3土地中央付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンスが、南東側境界付近にコンクリートブロックによる塀がそれぞれ設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は農地であったと思料される。よって、土壤汚染の端緒は確認できなかった。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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）：平成8年1月9日 新築 経過年数：約 25 年以上 経済的残存耐用年数：約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：窯業系サイディング 等 内壁：クロス、京壁 等 天井：敷目板、クロス 等 床：畳、フローリング、クッションフロア 等 設備：電気、LPガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	1階 117.59 m ² 2階 96.47 m ² 延 214.06 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：7 L K（別添「間取図」参照）
品等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	所有者への聴取によると、大雨時に雨漏りをする部分がある、とのことである。しかし、雨漏り跡は確認できない。

(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（登記記載）：平成2年5月1日 新築 経過年数：約 25 年以上 経済的残存耐用年数：約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：板張等 天井：板張等 床：クッションフロア等 設備：電気等 その他：
床面積（現況）	1階 49.19 m ² 2階 49.19 m ² 延 98.38 m ²
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	その他の者（ユー・エス・オパック株式会社）が事務所として使用している。
特記事項	次のとおり使用借権がある。 範囲：物件5建物全部 貸主：物件5建物所有者 借主：ユー・エス・オパック株式会社 期間等：平成2年5月10日より期間の定めなし 所有者への聴取によると、台風時に屋根が破損したことがあり、修繕している、とのことである。現況では雨漏り等の跡は確認できないものの、経年劣化による損傷が著しい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1～3）

目的土地の更地価格又は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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ		建付減価 エ	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	20,000	0.77	物件4建物敷地	161.36	0.90	2,236,000
2	20,000	0.70	庭の一部	3.99	1.00	56,000
3	20,000	0.77	物件4建物敷地	約 246.63	0.90	3,418,000
			物件5建物敷地	約 196.00	0.90	2,717,000
			計			6,135,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -13

公示価格 19,300 円/㎡ × 時点修正 99.5 /100 × 標準化補正 100/ 102 × 地域格差 100/ 94 = 標準画地価格 20,000 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格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 : 方位西向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1及び3 : 0.77 形状劣る、方位北西向き、規模大、角地、隣接不動産等周囲の状態劣る、セットバックあり、画地内段差あり、庭木等含む

2 : 0.70 高压線下地

ウ 地 積 : 登記数量に土地利用権等範囲を考慮した。

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4及び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
4 (主)	165,000	214.06	0.048	1,695,000
5 (主)	80,000	98.38	0.025	197,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 (定額法) (定率法) 観察減価法 現価率

4 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.05) = 0.048$

5 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.50) = 0.025$

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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
	利用状況				
1	物件4建物敷地	2,236,000	0.10	使用借権	224,000
2	庭の一部	56,000	0.00	所有権	0
3	物件4建物敷地	3,418,000	0.10	使用借権	342,000
	物件5建物敷地	2,717,000	0.10	使用借権	272,000
	計				614,000
物件4 土地利用権等価格（合計）					566,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合をそれぞれ査定した。

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	2,236,000	-224,000		1.00	0.60	1,210,000
2	56,000	0		1.00	0.60	30,000
3	6,135,000	-614,000		1.00	0.60	3,310,000
4	1,695,000	+566,000	-	1.00	0.60	1,360,000
5	197,000	+272,000	1.00	1.00	0.60	280,000
一括価格（合計）						6,190,000

ウ 占有減価修正： 物件5については、使用借権のため占有減価はないものと査定した。

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

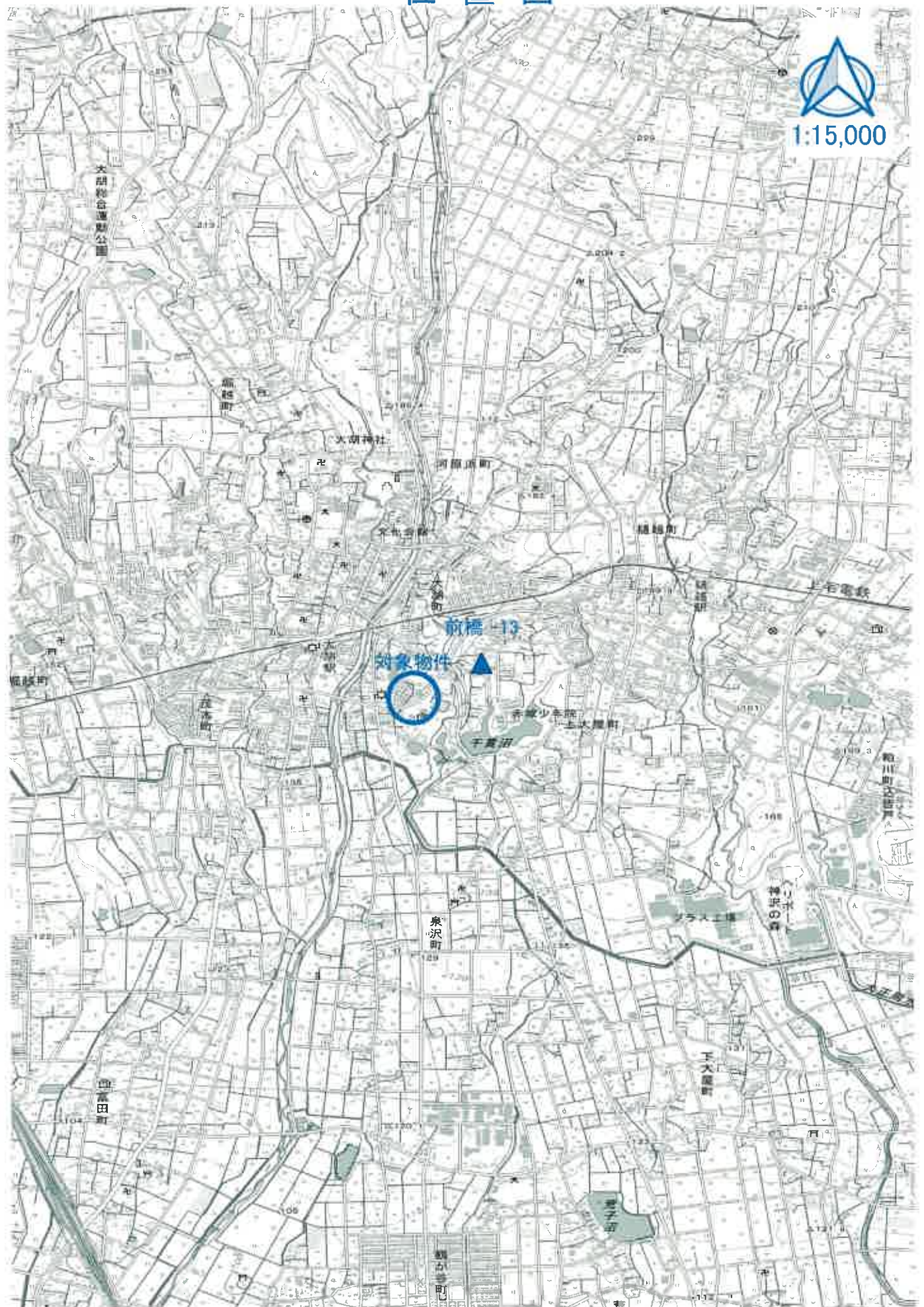
第6 参考価格資料

地価公示価格	： 前橋 - 13
所 在	： 前橋市上大屋町87番3外
価 格	： 19,300 円/㎡
位 置	： 上毛電鉄線大胡駅の南東方道路距離約850m
価 格 時 点	： 令和7年1月1日
地 積	： 580 ㎡
供給処理施設	： 水道、下水
接 面 街 路	： 西 5.6 m 市道
用 途 指 定 等	： 非線引都市計画区域 、 第1種住居地域 (建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要	： 街路配置のやや劣る高台の住宅地域

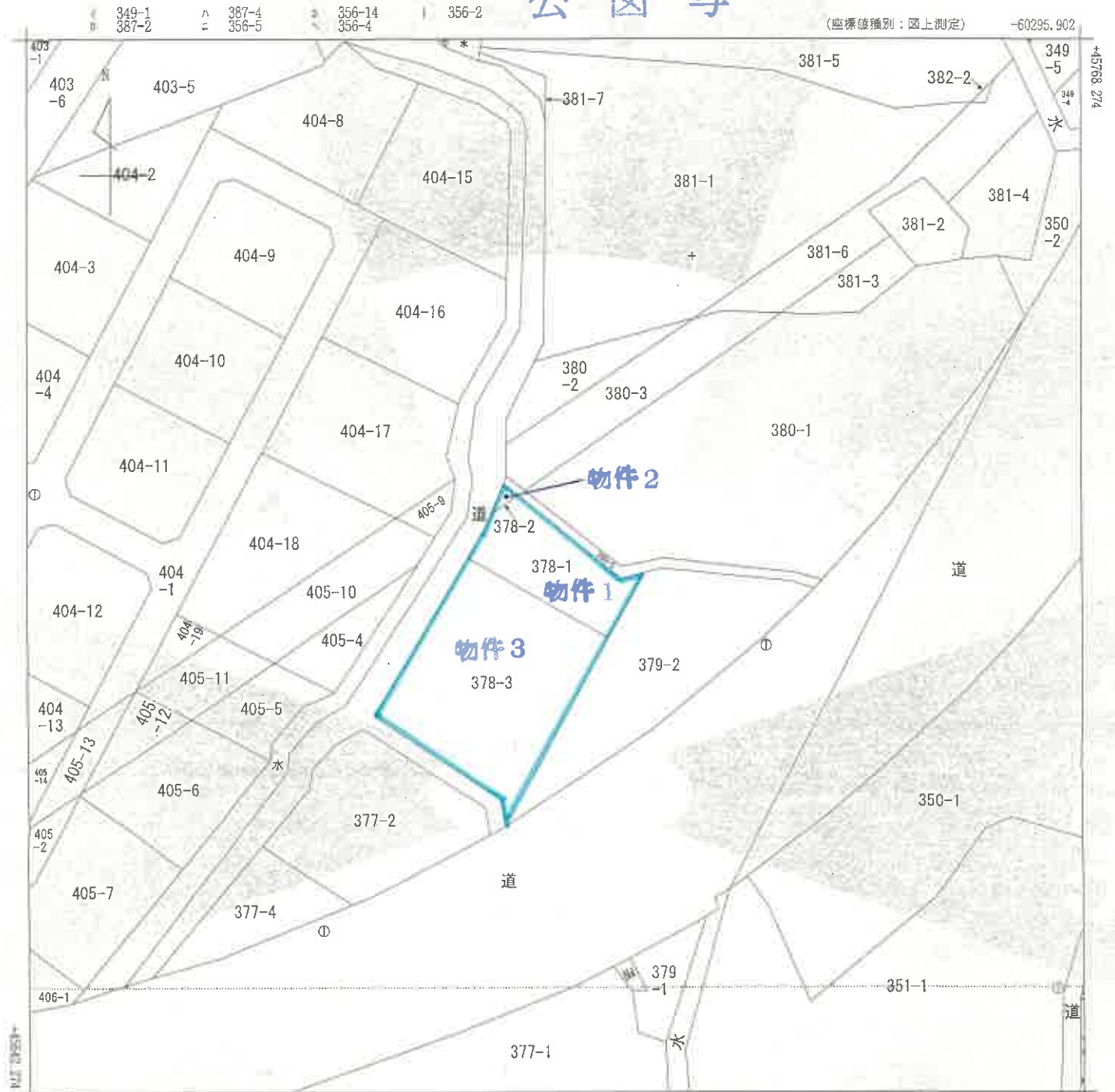
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



公 図 写



地番区域見出
大胡町

請求部	所在	前橋市大胡町				地番	378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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和62年7月20日		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4月11日
前橋地方務局
登記官

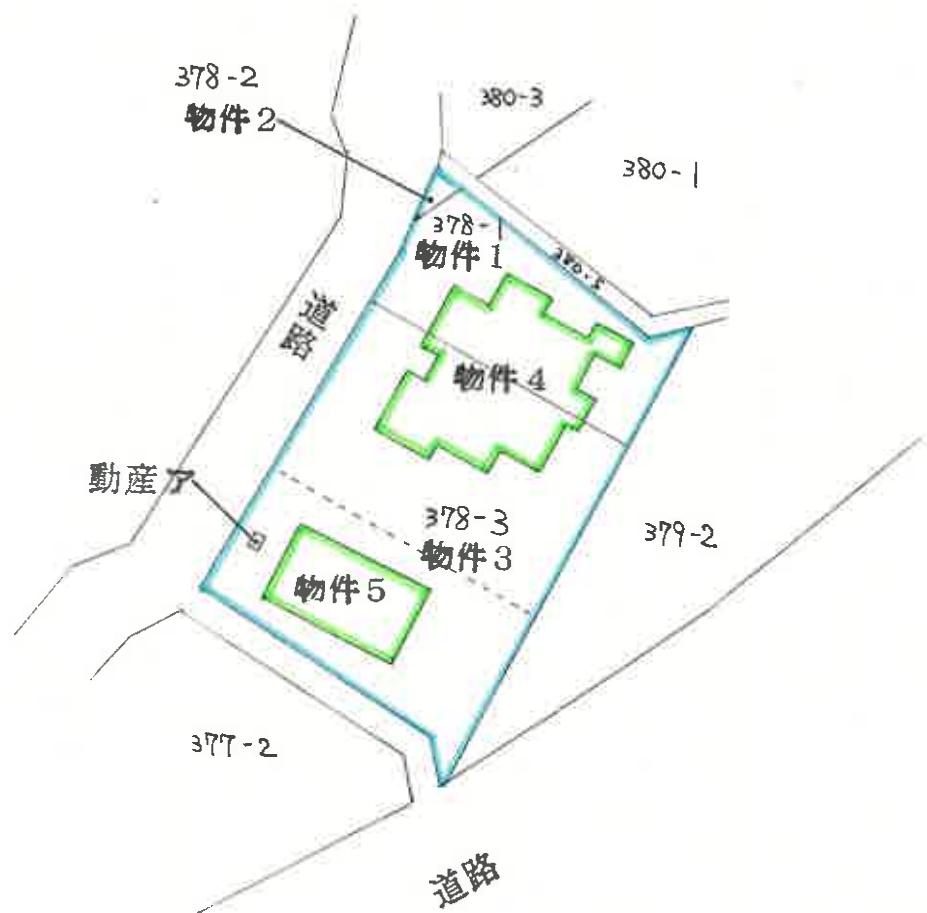
請求番号：10-1
(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

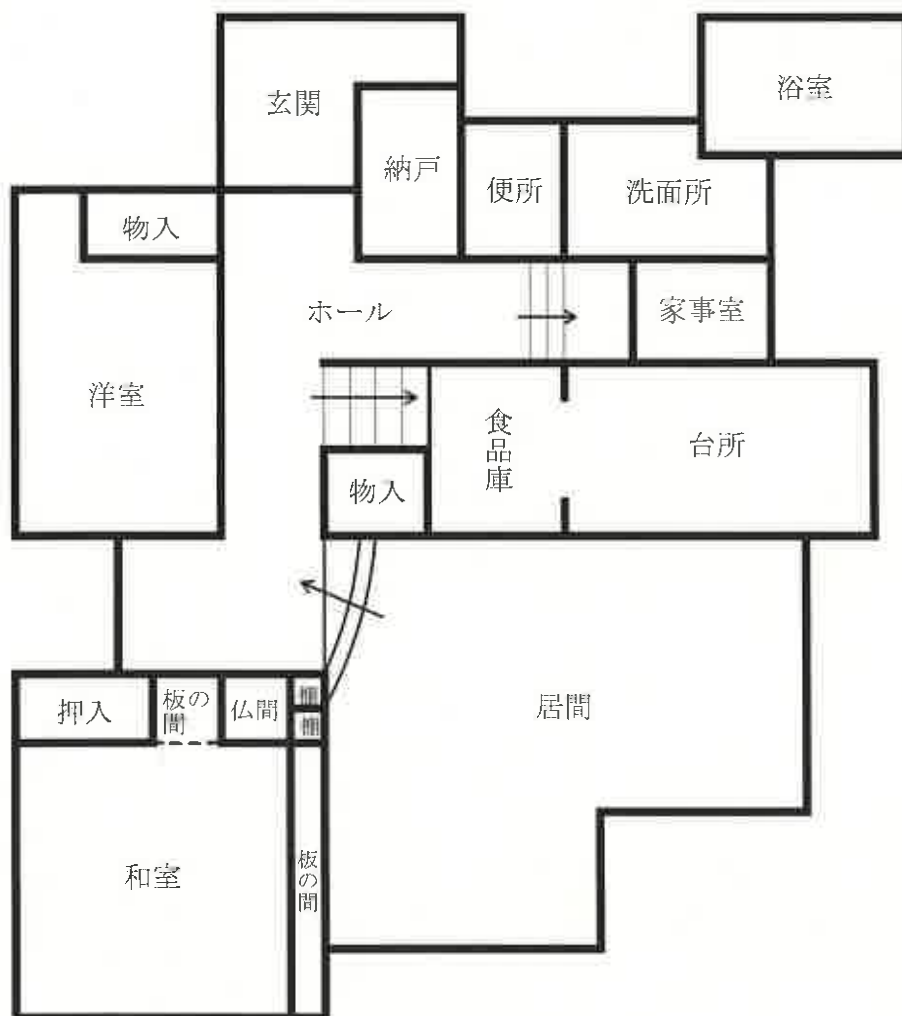


S=1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図



間 取 図



物件5
1 階



物件5
2 階