

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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市鶴光路町 |
| | 地 番 | 197番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市鶴光路町 |
| | 地 番 | 218番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 316.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市鶴光路町 218番地、197番地1 |
| | 家屋 番号 | 218番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 98.75平方メートル |
| | | 2階 85.60平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 98.75平方メートル |
| | | 2階 約93.16平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 8 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

【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】

2 階部分

本件共有者 B, C が占有している。

その余の部分

本件共有者 A 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 前橋市鶴光路町
 地 番 197 番 1
 地 目 宅地
 地 積 83.66 平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市鶴光路町
 地 番 218 番
 地 目 宅地
 地 積 316.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市鶴光路町 218 番地、197 番地 1
 家屋 番号 218 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 98.75 平方メートル
 2 階 85.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 98.75 平方メートル
 2 階 約 93.16 平方メートル

共有者 B 持分 100 分の 54
 共有者 A 持分 100 分の 32
 共有者 C 持分 100 分の 14



令和7年(ケ)第 39号
令和7年 6月12日受理
令和7年 6月30日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 印

(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 前橋市鶴光路町
 地 番 197番1
 地 目 宅地
 地 積 83.66平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 前橋市鶴光路町
 地 番 218番
 地 目 宅地
 地 積 316.00平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 前橋市鶴光路町 218番地、197番地1
 家屋 番号 218番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 98.75平方メートル
 2階 85.60平方メートル
 共有者 B 持分100分の54
 共有者 A 持分100分の32
 共有者 C 持分100分の14

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市鶴光路町218番地付近（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 ☐ 概ね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	☒ 建物共有者ら（A、B、C） ☐ 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 ☒ B、C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」のとおり）		
その他の事項	■土地に定着する屋敷稲荷が存在する。		
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：2階 約93.16平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者B、Cが本建物の2階部分を居宅（空き家）として占有している ☒ 建物共有者Aが本建物のその余の部分を居宅（空き家）として占有している		
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 [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 (所有者)	1 共有者Cは長女、共有者BはCの元夫です。 2 本件建物は二世帯住宅で、1階部分で私が暮らしており、2階部分で長女夫婦（B、C）が暮らしていました。令和6年10月に転居し、以来、空き家でだれも使用していません。 3 建物敷地は私の所有地ですが、BやCから地代を受け取っているということはありません。 4 本件建物に雨漏り等の不具合はありません。一昨年、テラス付近が雹の被害を受けましたが修理しました。 5 長女夫婦が2階で犬を2匹飼っていましたが、汚れや傷はないと思います。 6 本件土地建物の動産は、すべて不要品なので、競売の買受人が使用するなり、処分するなりしていただきたいと思います。 7 孫が、本件土地の南西部にプレハブ住宅を置いて音楽教室をしていましたが、撤去しました。 8 土地の境界について、北隣の人から1センチ食い込んでいたと言われたことがあり、南隣の人から5センチ食い込んでいたと言われたことがあります。
■ B (建物共有者)	1 本件建物内の荷物は不要品です。 2 土地所有者Aに対して地代を支払っているということはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件土地の北側隣接地及び南側隣接地との各境界付近にはいずれもブロック塀が存在する。
- 2 評価人と共同で概測したところ、北東側の道路に接する部分が公図より少し短いため、本件土地は登記地積より少ないおそれがある。

(調査経過用)

調査の経過

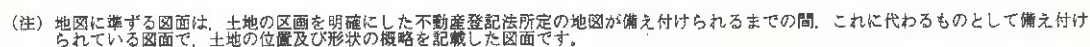
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月13日 13:05-13:25	前橋市役所	■家屋見取図交付
令和7年6月16日 11:25-11:40	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書投函
令和7年6月16日 12:55-13:05	前橋地方法務局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和7年6月16日 14:35-14:45	執行官室	■A、Bに照会書を作成・送付
令和7年6月26日 8:23-8:25	執行官室	■Bから電話聴取
令和7年6月26日 12:45-13:45	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
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 を立ち合わせ、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6月26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)



鶴光路町

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

登記年月日：平成14年10月24日

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6月16日 前橋地方法務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：17-1

凡例	地積の算出	地積の算出	地積の算出	地積の算出	地積の算出
石	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート
コ	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート
合	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート

地番	197-1
土地の所在	前橋市観光路町

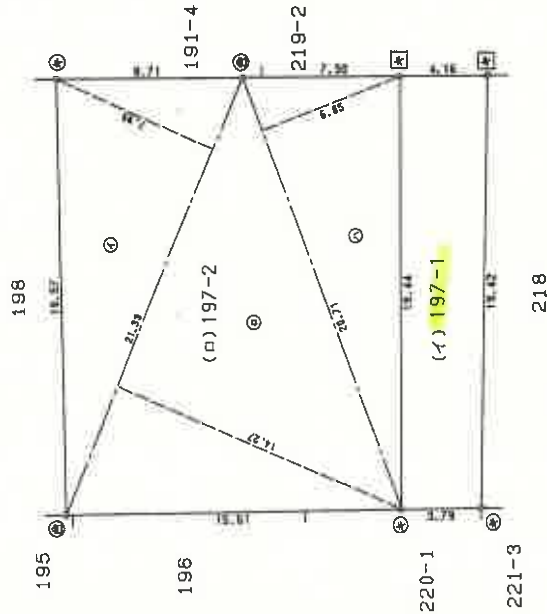
地積測量図

1188112

三斜求積表

測 量	197-2
測 点	測 点
イ	21.33
ロ	21.33
ハ	20.71
合 計	61.66
面 積	308.33450
地 積	308.33

測 量	197-1
測 点	測 点
イ	21.33
ロ	21.33
ハ	20.71
合 計	61.66
面 積	308.33450
地 積	308.33



縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

平成 14 年 10 月 22 日 (制作)	
------------------------	--

作製者	
-----	--

平成14年10月24日登記

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成17年5月17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9日

前橋地方広務局

登記官

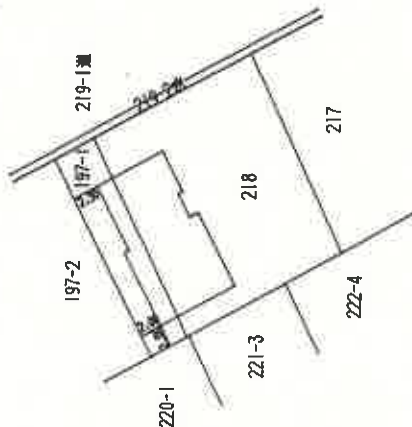
(8 枚目)

階 平 面 図

建 物 図 面 図

家 屋 番 号	218番
建物の所在	前橋市警光路即218番地、197番地1

2185147



平成 17 年 5 月 17 日 登記

作 製 者

作 製 年 月 日

平成 17 年 5 月 10 日

縮 尺

1 /

申 請 人

縮 尺

1 /

500

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9日 前橋地方務局

登記官

(9 枚目)

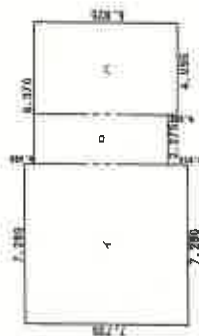
建物図面図

家屋番号	2/3番 1-97番
建物の所在	群馬県前橋市197番地 前橋市徳光路4丁218番地、197番地/17.5.17

6100140

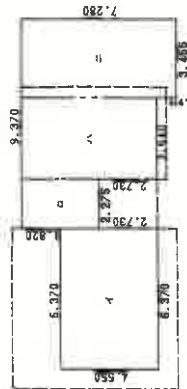
各階平面図

1階平面図

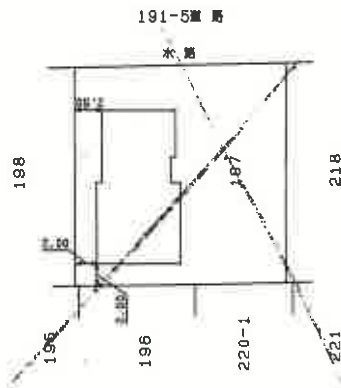


実積表	
イ	7.735 × 7.280 = 56.310800
ロ	6.370 × 2.275 = 14.431750
ハ	6.925 × 4.095 = 27.948375
合計	98.750925
床面積	98.75m ²

2階平面図



実積表	
イ	4.550 × 6.370 = 28.913500
ロ	3.640 × 2.275 = 8.281000
ハ	6.370 × 3.640 = 23.186800
合計	85.603700
床面積	85.60m ²



平成10年6月3日

作製者
年月日

縮尺
1/250

申請人

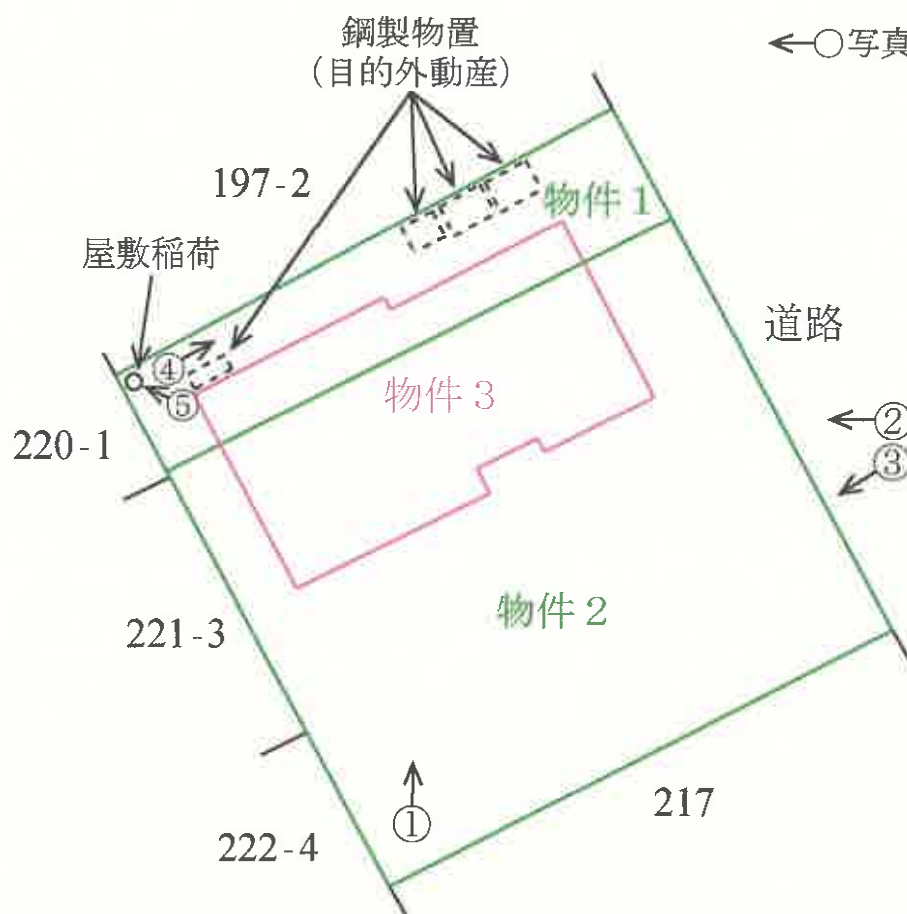
縮尺
1/500

(群馬県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



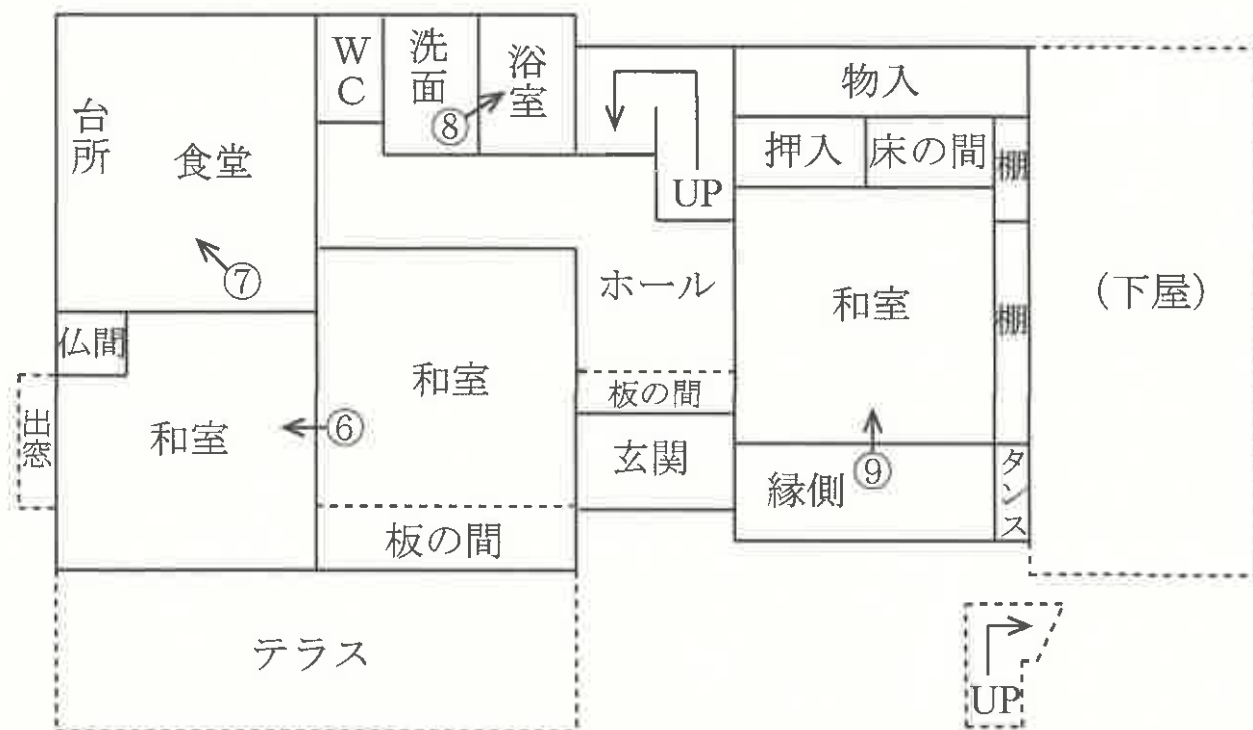
←○写真撮影位置・方向



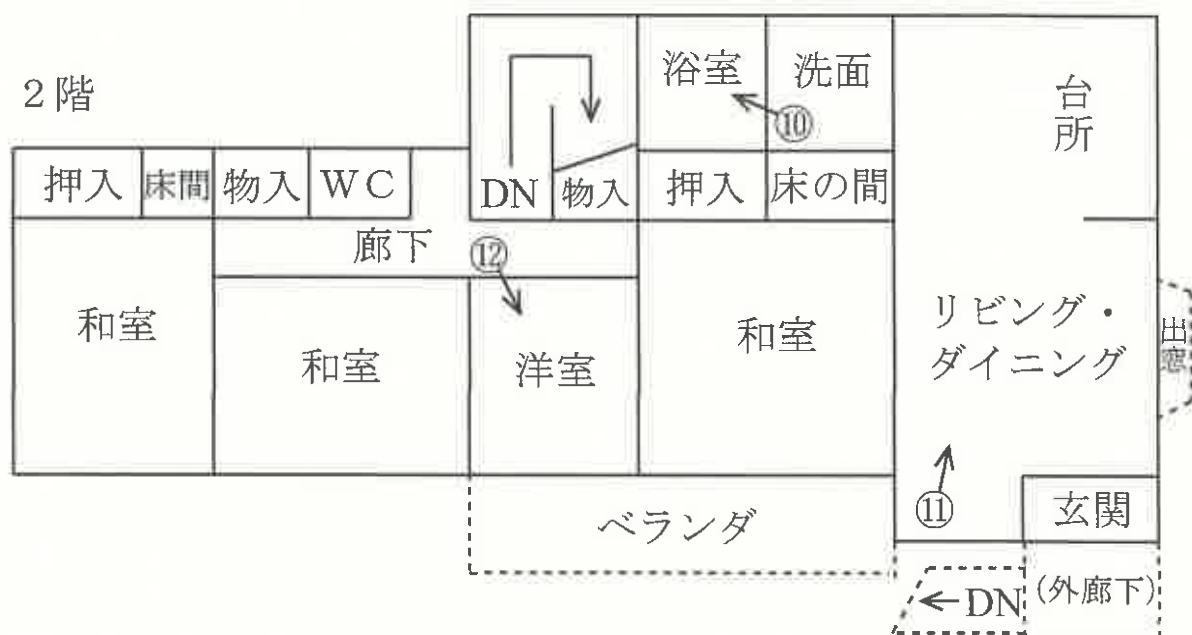
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







④



⑤



⑥

(13枚目)



⑦



⑧



⑨

(14枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 6 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 4 日 評 価
評価書番号 第 3770 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 4,450,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 460,000 円
物件 2	(土地)	金 1,730,000 円
物件 3	(建物)	金 2,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3 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 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	前橋市鶴光路町 197番1 宅地 83.66 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	前橋市鶴光路町 218番 宅地 316.00 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市鶴光路町 218番地、197番地1 218番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 98.75 m ² 2階 85.60 m ²	2階 約 93.16 m ²
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1～2）

位置・交通	J R 両毛線駒形駅の南西方道路距離約5.1 k m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅等のほか農地が介在する郊外の農家集落地域。周辺街路の状態は普通、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢はほぼ平坦で起伏はない。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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % — 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 洪水浸水想定区域 (利根川 (県央区間)、0.5～3.0m未満)		
画 地 条 件	地 積 : 間口・奥行 : 形 状 : 接道状況 : そ の 他 :	399.66 m ² 北 東 側間口約 21 m、奥行約 20 m ほぼ正方形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、南側過半はコンクリート舗装されている。		
接面道路の状況	北東側幅員約6.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路) にほぼ等高に接面する中間画地。特記事項参照。			
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 83.66 m ² 物件2 316.00 m ²	物件3建物敷地 物件3建物敷地	物件3建物共有者ら 物件3建物共有者ら	法定地上権 法定地上権
供給処理施設	目的外建物	なし		
	水 道 :	あり		
	ガス配管 :	なし		
	下 水 道 :	なし		
(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

公図上、北東側は水路が介在している。建築指導課での聴取によると、市道認定が水路部分も含めた幅員となっており、暗渠であるため、水路部分も道路の一部とみなして差し支えない、とのことである。

最先担保権設定時に物件3建物は存在し建物共有者の一人が土地所有者と同一であるので、物件1及び2土地に法定地上権が成立する。

前橋市建築指導課での聴取によると、物件1及び2は市街化調整区域内の土地であるが、物件3建物新築時に用途が分家住宅として都市計画法第34条の許可を得ている（昭和59年10月23日、第310号）。しかし、許可内容が分家住宅であり、所有者変更があった場合には違法状態となり建替え・居住等は不可である、とのことである。買受人が適正に利用するためには、開発許可を改めて申請する必要があるものと思料する。

画地北東側境界付近、北西側境界付近及び南西側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、南東側にコンクリートブロックによる塀及びフェンスが設置されているが、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。

現地調査の結果、間口が公図と比較して若干短く、南東側及び北西側の塀が若干内側に設置されている可能性がある。買受人は隣接地所有者と境界について話し合いが必要となる可能性があるので、留意する必要がある。

次のとおり動産が所在している。

動産ア	……	物件1南西側	鋼製	物置	約0.96㎡
動産イ	……	物件1北側	鋼製	物置	約0.50㎡
動産ウ	……	物件1北側	鋼製	物置	約1.12㎡
動産エ	……	物件1北側	鋼製	物置	約1.26㎡

上記はいずれも売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。

画地南東側を中心に、1階の高さ程度の庭木が複数所在している。

画地北西側端部に屋敷稲荷がある。

画地北東側端部に電柱が所在している。

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（登記記載）： 昭和60年3月31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： 瓦葺 外壁： サイディング、吹付タイル 等 内壁： クロス、京壁、板張 等 天井： 敷目板、化粧石膏ボード、クロス 等 床： 畳、クッションフロア、フローリング 等 設備： 電気、LPガス、浄化槽、衛生 等 その他： 1階と2階で2世帯住宅仕様となっている。
床面積（現況）	1階 98.75 m ² 2階 93.16 m ² 延 191.91 m ² 増改築あり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者B、Cが2階部分を居宅（空き家）として占有している。 建物共有者Aがその余の部分を居宅（空き家）として占有している。
特記事項	建物内に多数の動産類が所在している。 建物共有者への聴取によると、2階の室内で犬を2匹飼っていた、とのことである。床の一部にクロスが敷かれているものの、床や壁等に引っかき傷は見られない。 1階、2階の各所で、改築や修繕をした様子であるが、建物の機能を向上させているとまではいえないものと思料する。

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
			利用状況	㎡		
1	29,800	0.86	物件3建物敷地	83.66	0.90	1,930,000
2	29,800	0.86	物件3建物敷地	316.00	0.90	7,289,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋（県）-36

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,500 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/102 = 29,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地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 : 方位北向き、形状等を考慮した。

◇ 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2 : 0.86 方位北東向き、開発許可の必要性、庭木・屋敷稲荷・電柱等含む

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
3 (主)	160,000	191.91	0.035	1,075,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法

観察減価法

現価率

（定額法）

（定率法）

3 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}} / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$

観察減価

管理の状態、内部の損傷の状態、開発許可の内容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3建物敷地	1,930,000	0.45	法定地上権	869,000
2	物件3建物敷地	7,289,000	0.45	法定地上権	3,280,000
物件3 土地利用権等価格 (合計)					4,149,000

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0.45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 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	1,930,000	-869,000		0.72	0.60	460,000
2	7,289,000	-3,280,000		0.72	0.60	1,730,000
3	1,075,000	+4,149,000	-	0.72	0.60	2,260,000
一括価格 (合計)						4,450,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 開発許可の必要性を考慮した減価を0.80、隣接地所有者との話し合いの必要性を考慮した減価を0.90と査定し、相乗積により上記のとおり査定した。

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

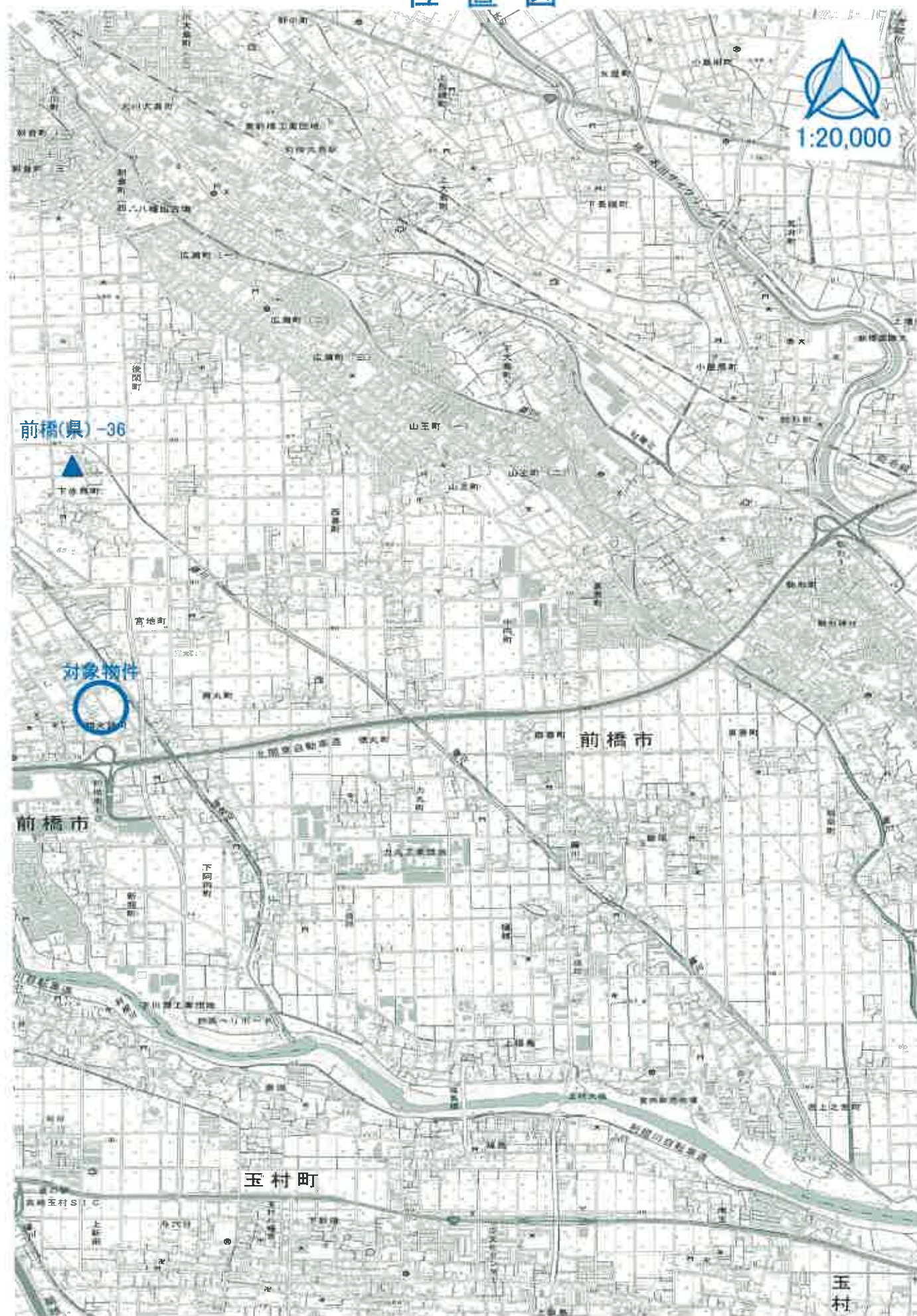
第6 参考価格資料

地価調査価格	： 前橋 (県) - 36
所 在	： 前橋市下佐鳥町83番
価 格	： 30,500 円/㎡
位 置	： J R 両毛線前橋大島駅の南西方道路距離約2.8 k m
価 格 時 点	： 令和6年7月1日
地 積	： 587 m ²
供給処理施設	： 水道
接 面 街 路	： 北 6.0 m 市道
用 途 指 定 等	： 市街化調整区域 、 用途指定なし (建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要	： 農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域

第7 附属資料

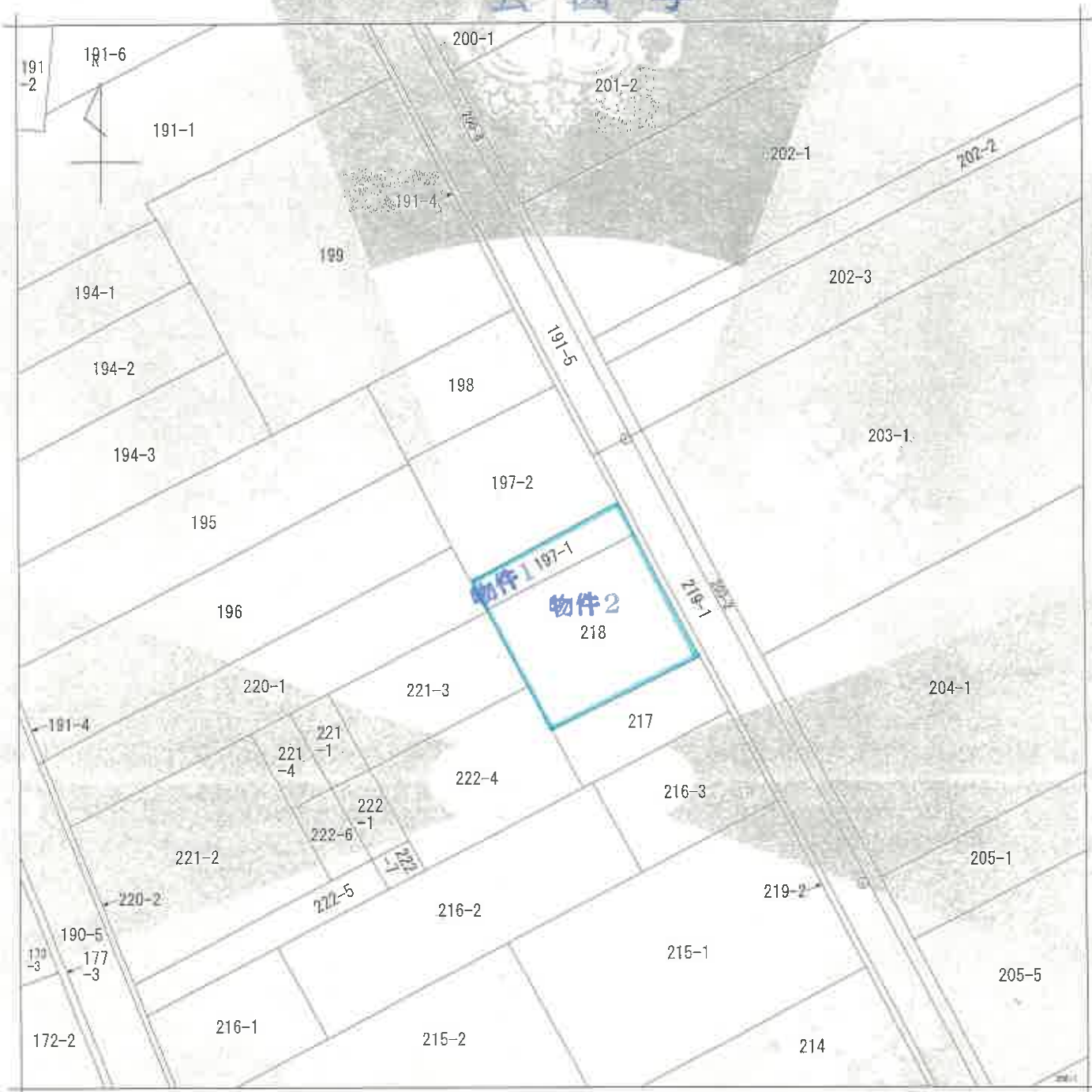
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



出典：国土地理院(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)「地理院地図」、一部追記

公 図 写



(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。

地番区域見出し
鶴光路町

請求部	所在	前橋市鶴光路町				地番	197番1			
出力縮	1/500	精度区分	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50年3月15日			備付年月日 (原図)		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。

令和7年5月9日
前橋地方法務局
登記官

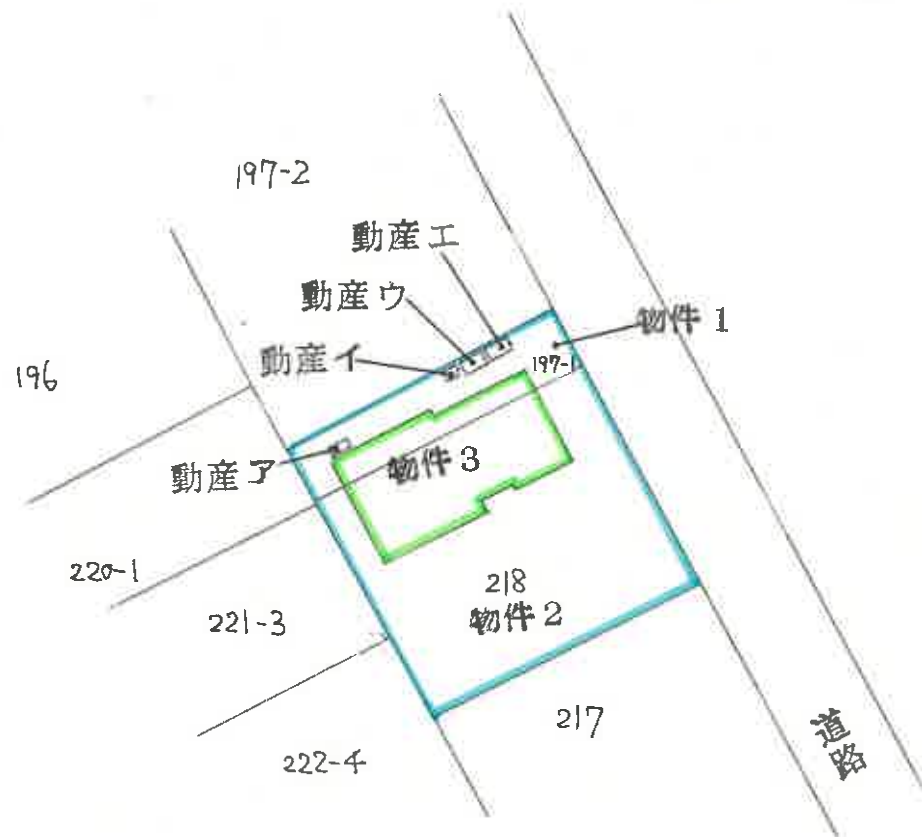
請求番号：11-1
(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:500

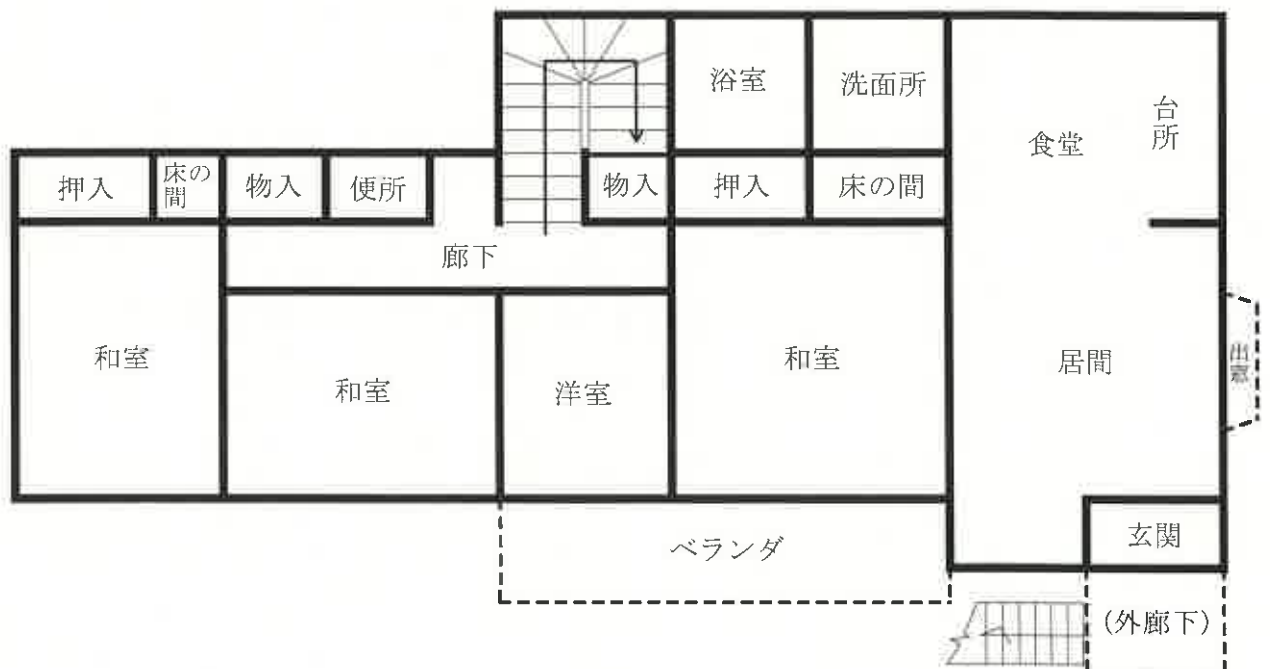
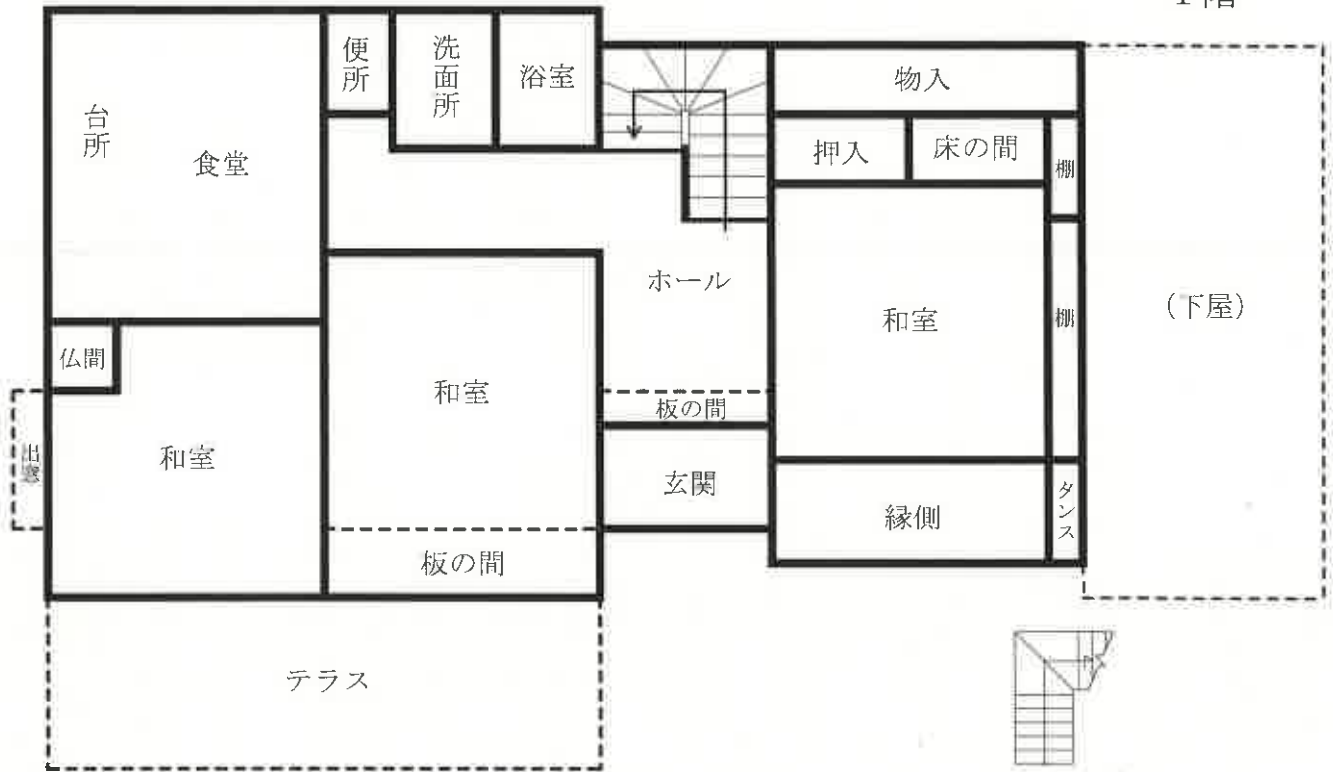


当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図



物件3
1階



物件3
2階