

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5, 6	3,230,000 2,584,000	一括	646,000	246,253	35,178
5	2,620,000				
6	610,000				

物 件 目 録

5 所 在 前橋市富士見町田島字新井
 地 番 8 5 2 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 4 8 . 8 8 平方メートル

6 所 在 前橋市富士見町田島字新井 8 5 2 番地 6
 家屋 番号 8 5 2 番 6
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 床 面 積 2 6 1 . 7 1 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき平家建

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 プレハブ造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 約 2 8 . 9 8 平方メートル
 2 階 約 1 9 . 8 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 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

1 不動産の表示

【物件番号 5, 6】

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 5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

本件所有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 6】

本件未登記附属建物のために、その敷地（地番 8 5 2 番 5 の一部、所有者 B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

5 所 在 前橋市富士見町田島字新井
 地 番 852 番 6
 地 目 宅地
 地 積 748.88 平方メートル

所有者 B

6 所 在 前橋市富士見町田島字新井 852 番地 6
 家屋 番号 852 番 6
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 床 面 積 261.71 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき平家建

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 約 28.98 平方メートル
 2 階 約 19.87 平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第81号
令和6年10月17日受理
令和6年12月10日提出

現況調査報告書

(物件 5、6)

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

5 所 在 前橋市富士見町田島字新井
地 番 852番6
地 目 宅地
地 積 748.88平方メートル

所有者 B

6 所 在 前橋市富士見町田島字新井 852番地6
家屋 番号 852番6
種 類 店舗
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 261.71平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	群馬県前橋市富士見町田島 852番地6 (住居表示未実施)											
土地	物件5											
現況地目	☒ 宅地 (物件5) ☐ 公衆用道路 () ☐ 宅地 (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												
建物	物件6											
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: 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき平家建 ☐ 床面積:											
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類: 物置</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造: プレハブ造陸屋根2階建</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積: 1階 約28.98㎡</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">2階 約19.87㎡</td> </tr> </table>		種類: 物置	構造: プレハブ造陸屋根2階建	床面積: 1階 約28.98㎡	2階 約19.87㎡						
種類: 物置												
構造: プレハブ造陸屋根2階建												
床面積: 1階 約28.98㎡												
2階 約19.87㎡												
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 店舗 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 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">支部</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">令和</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年 () 第</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">令和</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">年</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">月</td> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年 () 第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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)

(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 ☒ 建物所有者A	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 関係人(☒ Aの陳述 ☐ 提示文書(☐)		
占有権原	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	平成3年12月ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 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
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
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

(3 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件6 関係)		
所 在	群馬県前橋市富士見町田島	
地 番	8 5 2 番 5	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	3 1 6 m ² (☐ 全部 ☒ 一部約18 m ²)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人 (■A (建物所有者) ☐ ()) の陳述/□提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成3年12月ころ	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 ころ
	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	■土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	■建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月日 限り 月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()]	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ☐ 「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)

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 建物所有者)	1 私は本件建物の所有者です。 2 土地の所有者は私の息子である B です。B に対して地代の支払い等はしていません。 3 建物は飲食店の店舗として使用していました。 4 正面入口側にある大宴会場は 3 ～ 4 年くらい前まで営業していました。 5 裏口側にある居酒屋とホールは、令和 5 年 1 月から令和 6 年 9 月ころまで営業していました。 6 居酒屋の営業を開始するに当たり、令和 5 年 1 月に屋根を全て架け替えて天井のクロスも張りなおしたので、雨漏り等はありません。 7 店舗の前は駐車スペースとして近隣に開放しています。使用料などの支払いは受けていません。 8 本件建物の横にあるプレハブ造の建物は、本件建物とほぼ同時期に私が設置したもので、店舗営業のための倉庫になっています。一部が隣地（8 5 2 番 5 の土地）にかかって建てられていますが、隣地は本件土地と同じ B が所有しており、こちらも地代の支払い等はしていません。 8 5 2 番 5 の土地の登記地目は畑のままですが、平成 2 3 年頃に農業委員会の転用許可を得ています。 9 北西側の境界付近にある樹木が隣地（8 5 2 番 8 の土地）に越境しており、隣地からは切除してほしいと言われています。

(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)

執行官の意見

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 未登記附属建物（写真⑧）

(1) 本件建物の北東側に建物がある。

前橋地方法務局本局で確認したところ、本件土地上に本件建物以外の登記建物は存在しない。そのため、この建物は未登記建物である。

(2) 前橋市役所で確認したところ、上記未登記建物は本件建物と同時期に建築されたもので、本件建物と所有者は同一である。

(3) 上記未登記建物は物置として利用されており、本件建物の常用に供されているといえる。

(4) 以上から、上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、本件建物の附属建物として売却対象となる。

(5) 目的外土地（4枚目参照）の一部が、この附属建物の敷地となっている。

3 その他

本件土地の南東側に、店舗の看板及び配電盤が設置されている（写真⑫）。

これは鋼製の柱をコンクリートに埋め込んで設置されており、土地の定着物といえるため売却対象となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

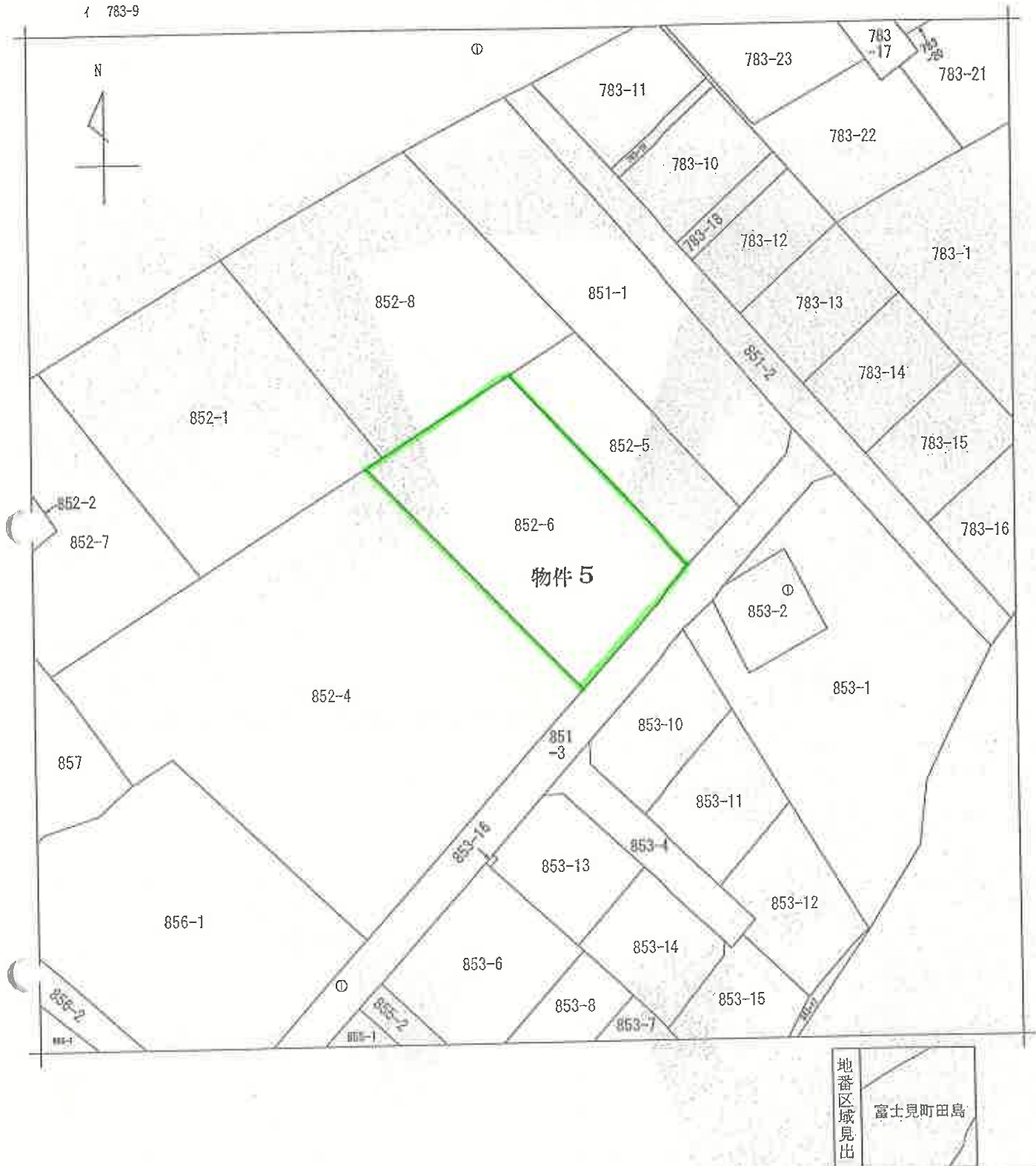
(6 枚目)

(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6年10月21日(月) 11:00-11:10	前橋市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請
令和6年10月22日(火) 14:40-14:50	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡交付 ☒ 写真撮影
令和6年10月23日(水) 14:00-14:10	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項要約書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和6年11月7日(木) 13:25-14:10	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡交付 ☒ 写真撮影 ☒ Aから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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 を立ち会わせ、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6年11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

(7枚目)



請求部	所在	前橋市富士見町田島字新井				地番	852番6			
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和53年3月10日				備考・付年月日(原図)	昭和55年2月27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。

A3をA4に縮小

令和6年6月25日
前橋地方法務局
登記官

請求番号：23-4
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成4年1月9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6月25日 前橋地方務局

登記簿

(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：23-5

建物平面図

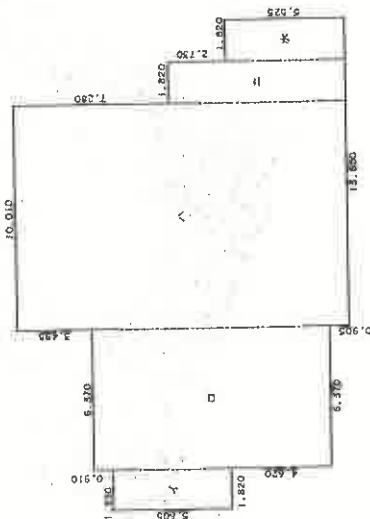
家屋番号 852-6

建物の所在 群馬県前橋市富士見町田島 852-6

前橋市富士見町田島

各階平面図

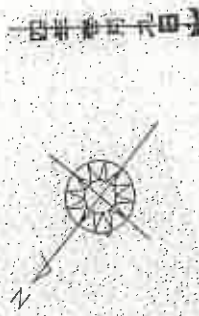
2178734



求積表

イ	5.605 X 1.820	=	10.201100
ロ	11.135 X 6.370	=	70.929950
ハ	15.535 X 10.010	=	155.505350
ニ	8.255 X 1.820	=	15.024100
ホ	5.525 X 1.820	=	10.055500
合計			261.716000

床面積 261.71 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士
作製年 平成4年1月6日

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



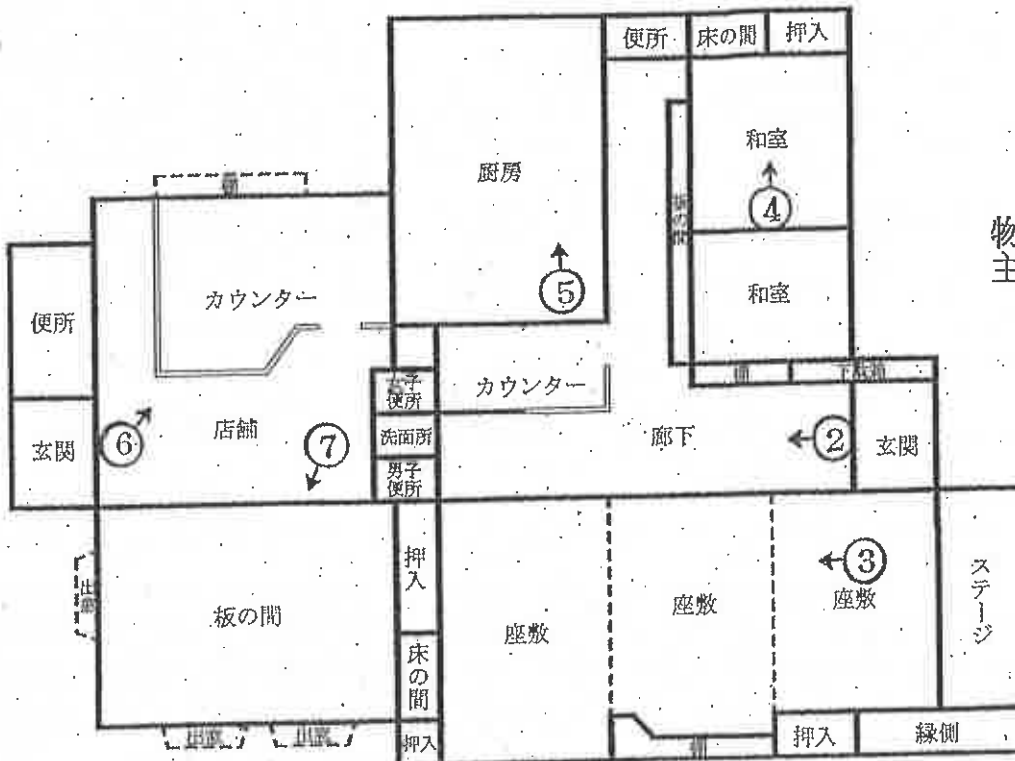
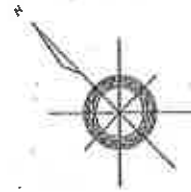
S=1:500



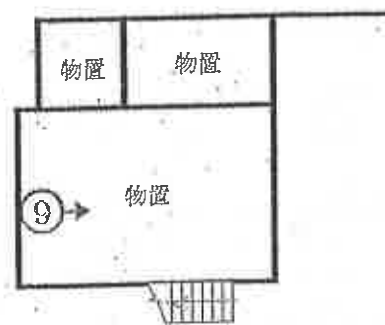
○ 写真撮影位置・方向

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6
主である建物



物件6
未登記附属建物ア
1階



物件6
未登記附属建物ア
2階

○ 写真撮影位置・方向

①



②



③



(1 2 枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和 6 年 (ケ) 第 81 号
令和 7 年 10 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 3 日 評 価
評価書番号 第 3791 号

前橋地方裁判所民事部 御中

再 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 3,230,000 円		
内訳価格		
物件5	(土地)	金 2,620,000 円
物件6	(建物)	金 610,000 円

- 1 一括価格は、物件5～6 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
5	所在 地番 地目 地積	前橋市富士見町田島字新井 852番6 宅地 748.88 m ²	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (未登記 附属建物) 符号 種類 構造 床面積	前橋市富士見町田島字新井 852番地6 852番6 店舗 鉄骨造陸屋根平家建 261.71 m ²	同左 鉄骨造陸屋根・合金メッキ 鋼板ぶき平家建 ア 物置 プレハブ造陸屋根2階建 1階 約 28.98 m ² 2階 約 19.87 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5及び目的外土地 a）

未使用の状態となっている様子で、画地内に雑草が見られる。
その他については、前回調査時から特段の変化は見られない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

施錠されており、未使用の状態となっている様子である。
その他については、前回調査時から特段の変化は見られない。

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5及び目的外土地 a）

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 別 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	㎡		
5	21,800	0.97	物件6主である建物敷地	約 669.88	0.90	12,749,000
			未登記附属建物6-ア敷地	約 79.00	0.90	1,503,000
						計
a	21,800	0.97	未登記附属建物6-ア敷地	約 18.00	0.90	343,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県) -33

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,900 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/105 \times 100/100 = 21,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位南東向き等を考慮した。

◇ 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

5及びa : 0.97 規模大、形状やや劣る、方位南東向き、定着物・庭木等含む

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6）

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
6 (主)	160,000	261.71	0.035	1,466,000
6 ア	60,000	約 48.85	0.015	44,000
6 計				1,510,000

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)	観察減価法	現価率
6 (主)	$[1 - \{1 - 5.0\% \times \{30 / (30 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{30 / (30 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) =$		0.035
6 ア	$[1 - \{1 - 5.0\% \times \{20 / (20 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{20 / (20 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.70) =$		0.015

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			
5	物件6主である建物敷地	12,749,000	0.10	使用借権
	未登記附属建物6-ア敷地	1,503,000	0.10	使用借権
				計
a	未登記附属建物6-ア敷地	343,000	0.10	使用借権
物件6 土地利用権等価格 (合計)				1,459,000

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0.10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
5	14,252,000	-1,425,000		0.34	0.60	2,620,000
6	1,510,000	+1,459,000	-	0.34	0.60	610,000
一括価格 (合計)						3,230,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件6未登記附属建物アについて、敷地の一部が目的外土地であることによる減価を0.95、前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した減価を0.36と査定し、相乗積により上記の通り査定した。

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) - 33
所 在	： 前橋市富士見町田島字新井867番3
価 格	： 22,900 円/㎡
位 置	： J R 両毛線前橋駅の北方道路距離約9.5 k m
価 格 時 点	： 令和7年7月1日
地 積	： 332 m ²
供給処理施設	： 水道、下水
接 面 街 路	： 南東 5.0 m 市道
用 途 指 定 等	： 非線引都市計画区域 、 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要	： 一般住宅の中に公共施設が介在し農地も見られる住宅地域

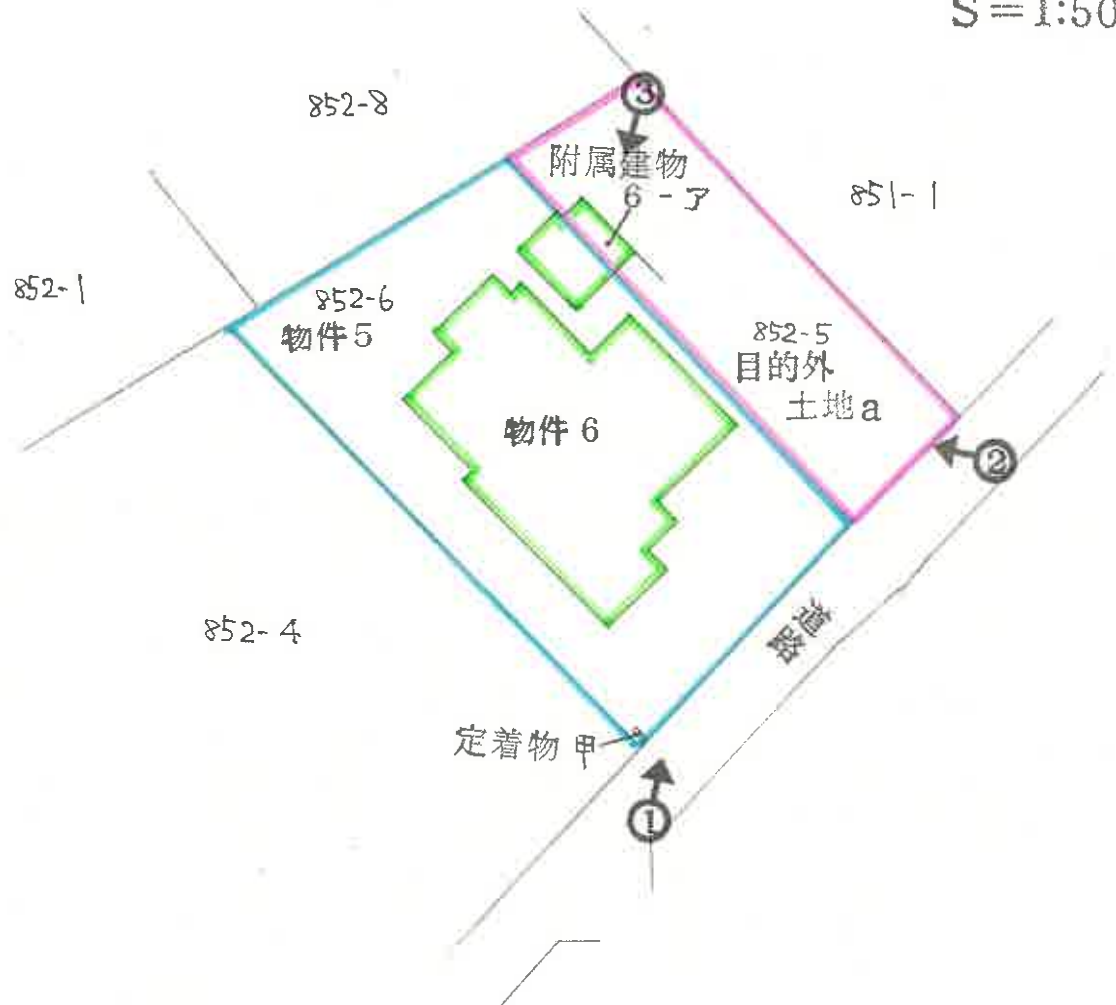
第7 附属資料

- 1 土地建物位置関係図
- 2 写真

土地建物位置関係図



S = 1:500



○➡ 写真

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。



写 真 ①



写 真 ②



写 真 ③

求 意 見 書

田 中 聡 一 殿

令和 7年 5月30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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 5月30日
評価人

田 中 聡

物 件 目 録

5 所 在 前橋市富士見町田島字新井
 地 番 852番6
 地 目 宅地
 地 積 748.88平方メートル

6 所 在 前橋市富士見町田島字新井 852番地6
 家屋 番号 852番6
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 床 面 積 261.71平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき平家建

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 プレハブ造陸屋根2階建

床 面 積 1階 約28.98平方メートル
 2階 約19.87平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (ケ) 第 81 号
令和 6 年 11 月 7 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 12 日 評 価
評価書番号 第 3719-3 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 9,040,000 円		
内訳価格		
物件5	(土地)	金 7,340,000 円
物件6	(建物)	金 1,700,000 円

- 1 一括価格は、物件5～6 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
5	所在地 地番 地目 地積	前橋市富士見町田島字新井 852番6 宅地 748.88 m ²	同左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (未登記 附属建物) 符号 種類 構造 床面積	前橋市富士見町田島字新井 852番地6 852番6 店舗 鉄骨造陸屋根平家建 261.71 m ²	鉄骨造陸屋根・合金メッキ 鋼板ぶき平家建 ア 物置 プレハブ造陸屋根2階建 1階 約 28.98 m ² 2階 約 19.87 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5及び目的外土地a）

位置・交通	J R 両毛線前橋駅の北方道路距離約10.1 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、併用住宅等のほか農地が介在する緩傾斜地勢の農家集落地域。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。地勢は南西向き微傾斜で起伏は小さい。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 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % － 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 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：	748.88 m ² 南東 側間口約 20 m、奥行約 33～39 m 台形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、南東側道路は南西向きに微傾斜しており、南西側画地からは約1m高い。			
接面道路の状況	南東側幅員約4.9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に道なりにほぼ等高に接面する中間画地。				
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5南側	約 669.88 m ²	物件6主である建物敷地	物件6建物所有者	使用借権
	物件5北側	約 79.00 m ²	未登記附属建物6-ア敷地	物件6建物所有者	使用借権
	目的外土地 a 北西側	約 18.00 m ²	未登記附属建物6-ア敷地	物件6建物所有者	使用借権
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：	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	目的外土地 a 所在：前橋市富士見町田島字新井 地番：852番5 地目：畑 地積：316㎡ 次のとおり使用借権がある。 範 囲：物件5全部及び目的外土地 a 北西側 貸 主：物件5土地所有者 借 主：物件6建物所有者 期間等：平成3年12月ころより期間の定めなし 買受人の引受ではない。 次のとおり定着物が所在している。 定着物甲 …… 物件5南側 看板及び配電盤 約0.20㎡ 画地南西側境界付近にコンクリートブロックによる擁壁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。 画地北西側境界付近に生け垣及び2階の屋根の高さ程度の庭木複数が存在している。また、南西側境界付近に2階の屋根の高さ程度の庭木が複数存在している。枝の一部はそれぞれ上空で隣接地に越境しているものと見られる。買受人は留意する必要がある。 本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 土壌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畑であったと思料される。よって、土壌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6）

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3年12月6日 新築 経過年数： 約 30 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： 鉄骨造 屋根： 陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 外壁： サイディング 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、板張、クッションフロア、フローリング 等 設備： 電気、LPガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	延 261.71 m ²
現況用途等	現況用途： 店舗 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	建物所有者が店舗として使用している。
特記事項	所有者への聴取によると、屋根及び天井クロスを令和5年1月ころに修繕している、とのことである。

(物件6)

区分	未登記附属建物 ア
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 不明 経過年数： 約 20 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： プレハブ造 屋根： 陸屋根 外壁： 鋼板 等 内壁： 板張 等 天井： 板張 等 床： 板張 等 設備： なし その他：
床面積（現況）	1階 約 28.98 m ² 2階 約 19.87 m ² 延 約 48.85 m ²
現況用途等	現況用途： 物置 間取り： 別添「間取図」参照
品等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が物置として使用している。
特記事項	北西側の外壁がへこんで穴が開いており、雨漏りする状態である。

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5及び目的外土地a）

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	㎡		
5	21,900	0.97	物件6主である建物敷地	約 669.88	0.90	12,807,000
			未登記附属建物6-ア敷地	約 79.00	0.90	1,510,000
			計			14,317,000
a	21,900	0.97	未登記附属建物6-ア敷地	約 18.00	0.90	344,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県) -33

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,100 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 = 21,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位南東向き等を考慮した。

◇ 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

5及びa 0.97 規模大、形状やや劣る、方位南東向き、定着物・庭木等含む

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6）

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
6 (主)	160,000	261.71	0.035	1,466,000
6 ア	60,000	約 48.85	0.015	44,000
6 計				1,510,000

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)
 6 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{30 / (30 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{30 / (30 + 0)\}} / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$
 6 ア : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{20 / (20 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{20 / (20 + 0)\}} / 2 \times (1 - 0.70) = 0.015$

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				
5	物件6主である建物敷地	12,807,000	0.10	使用借権	1,281,000
	未登記附属建物6-ア敷地	1,510,000	0.10	使用借権	151,000
	計				1,432,000
a	未登記附属建物6-ア敷地	344,000	0.10	使用借権	34,000
物件6 土地利用権等価格 (合計)					1,466,000

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0.10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
5	14,317,000	-1,432,000		0.95	0.60	7,340,000
6	1,510,000	+1,466,000	-	0.95	0.60	1,700,000
一括価格 (合計)						9,040,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件6未登記附属建物アについて、敷地の一部が目的外土地であることによる減価を考慮して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)	33
所在	前橋市富士見町田島字新井867番3	
価格	23,100 円/㎡	
位置	J R 両毛線前橋駅の北方道路距離約9.5 k m	
価格時点	令和6年7月1日	
地積	332 ㎡	
供給処理施設	水道、下水	
接面街路	南東 5.0 m 市道	
用途指定等	非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)	
地域の概要	一般住宅の中に公共施設が介在し農地も見られる住宅地域	

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



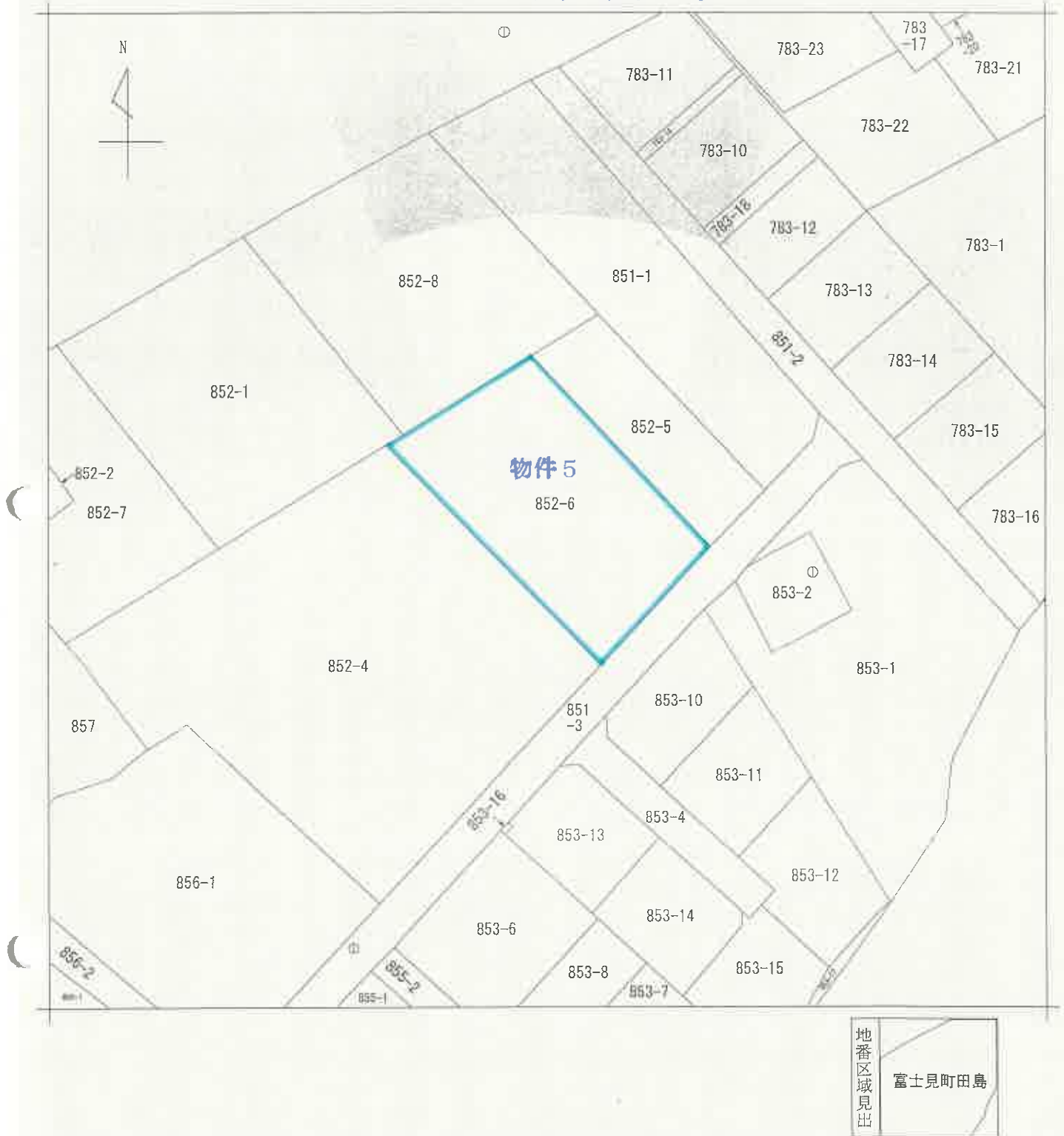
S=1:25,000

対象物件

(県) - 33

公 図 写

4 783-9



地番区域見出
富士見町田島

請求部	所在	前橋市富士見町田島字新井				地番	852番6			
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和53年3月10日			備付年月日(原図)	昭和55年2月27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6年6月25日
前橋地方法務局
登記官

請求番号：23-4
(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

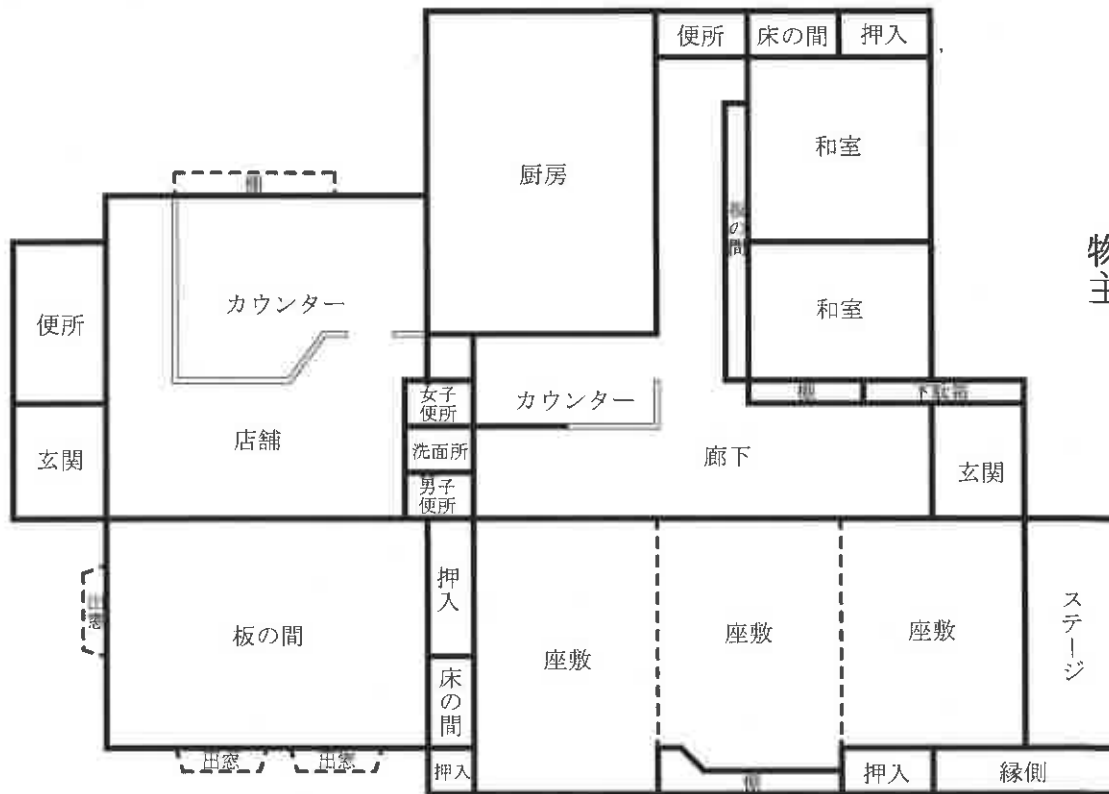
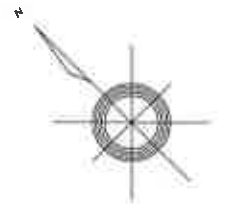


S=1:500



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6
主である建物



物件6
未登記附属建物ア
1階



物件6
未登記附属建物ア
2階