

## 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<br>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<br>場 所 前橋地方裁判所売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 2 月 17 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 前橋地方裁判所民事部執行係                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 1 月 30 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 30 日 午後 5 時 00 分まで                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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, 2 | 13, 630, 000<br>10, 904, 000 | 一括       | 2, 726, 000 | 109, 732 | 18, 954  |
| 1    | 3, 930, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 9, 700, 000                  |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      | </                           |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 前橋市緑が丘町                              |
|   | 地 番   | 16 番 36                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 212.47 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 前橋市緑が丘町 16 番地 36                     |
|   | 家屋 番号 | 16 番 36                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 54.27 平方メートル<br>2 階 52.65 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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, 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

【物件番号1, 2】

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   | 前橋市緑が丘町                                    |
|   | 地 番   | 1 6 番 3 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 1 2. 4 7 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 前橋市緑が丘町 1 6 番地 3 6                         |
|   | 家屋 番号 | 1 6 番 3 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 4. 2 7 平方メートル<br>2 階 5 2. 6 5 平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 24 号  
令和 7 年 4 月 22 日受理  
令和 7 年 5 月 13 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   | 前橋市緑が丘町                              |
|   | 地 番   | 16 番 36                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 212.47 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 前橋市緑が丘町 16 番地 36                     |
|   | 家屋 番号 | 16 番 36                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 54.27 平方メートル<br>2 階 52.65 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 群馬県前橋市緑が丘町16番地36（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                           |
| ■ A<br>(所有者)      | (令和7年5月8日に聴取した。)<br>1 物件2には、私と妻が住んでいます。<br>2 雨漏りや境界争いはありません。<br>3 物件2には、東京ガスのエネファームが取り付けられています。これは建物を新築したときに取り付け、住宅ローンに含まれています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

## 執行官の意見

- 1 物件 1 上に物件 2 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 1 上に土地の定着物であるパーゴラ（約 9. 0 0 平方メートル）が存在する。前記パーゴラは土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。
- 3 物件 1 上に売却対象外動産であるスチール製物置（約 2. 4 平方メートル）が存在する。前記物置は容易に搬出でき定着性がないので、動産と認定した。
- 4 物件 1 上に、物件 2 の附属設備として、燃料電池ユニットである東京ガスのエネファームが存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4 枚目)

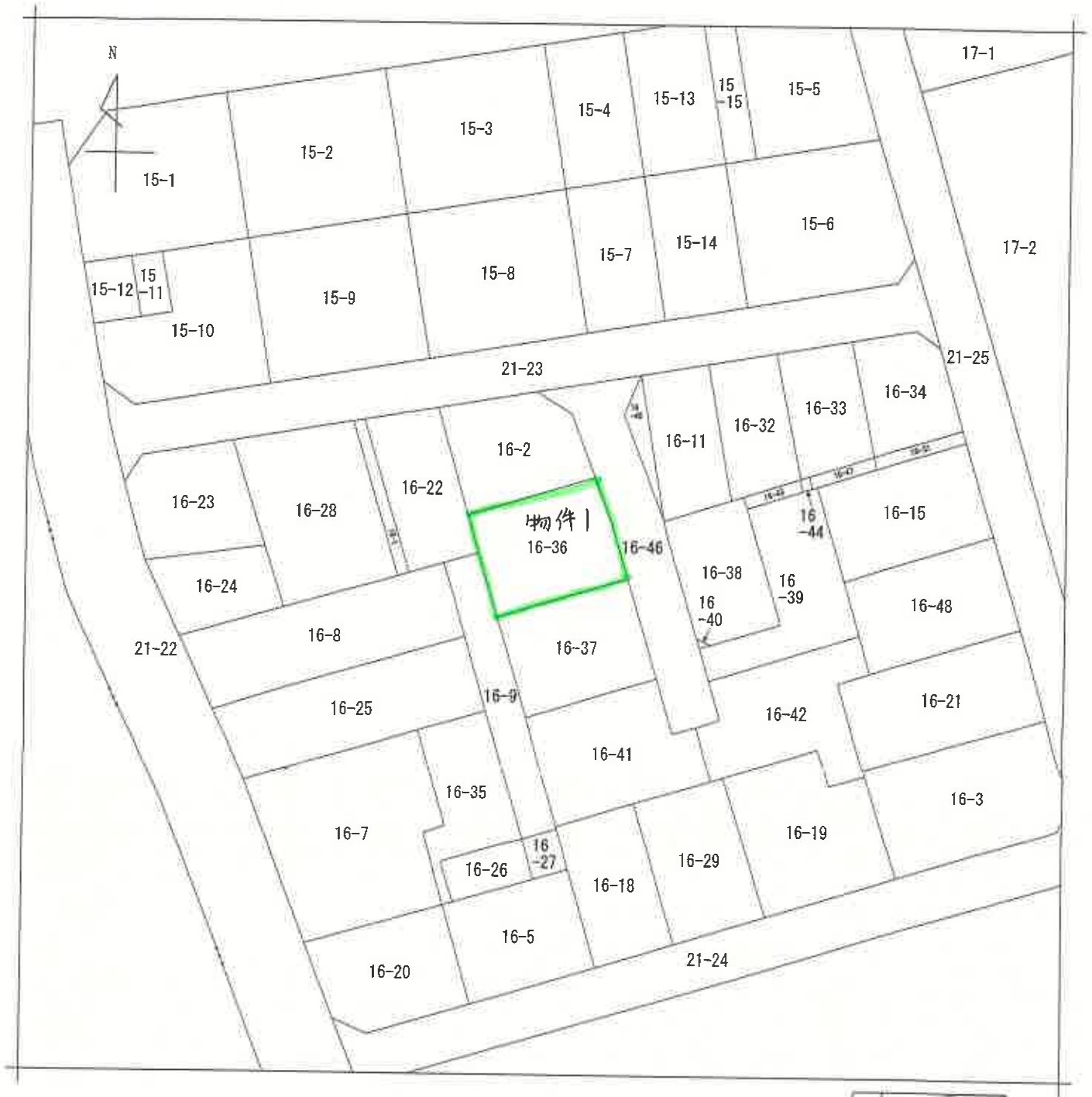
## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                       | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等             |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|
| 令和7年4月24日<br>(木)<br>11:50-12:00 | ■物件所在地      | ■基礎調査                   |
| 令和7年4月24日<br>(木)<br>12:15-12:25 | ■前橋地方法務局    | ■登記事項要約書交付申請            |
| 令和7年4月25日<br>(金)<br>9:00-9:10   | ■前橋市役所      | ■間取図交付申請                |
| 令和7年5月8日<br>(木)<br>9:50-10:10   | ■物件所在地      | ■立入調査<br>■写真撮影<br>■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  
目的物件は不在で施錠されていたので、                      に鍵を借りて解錠し、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5月8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。



## A3をA4に縮小コピー

|             |             |         |  |               |                 |       |          |  |     |           |
|-------------|-------------|---------|--|---------------|-----------------|-------|----------|--|-----|-----------|
| 請 求 部 分     | 所 在 前橋市緑が丘町 |         |  |               | 地 番             | 16番36 |          |  |     |           |
| 出 力 縮 小 尺 寸 | 1/500       | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 又 は 記 号 |                 | 分 類   | 地図に準ずる図面 |  | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日   | 昭和39年5月1日   |         |  |               | 備 付 年 月 日 (原 図) |       | 補 事 記 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。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年3月5日  
東京法務局

地図整理番号：M85185

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：平成28年2月18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3月5日

東京法務局

登記官

(7枚目)

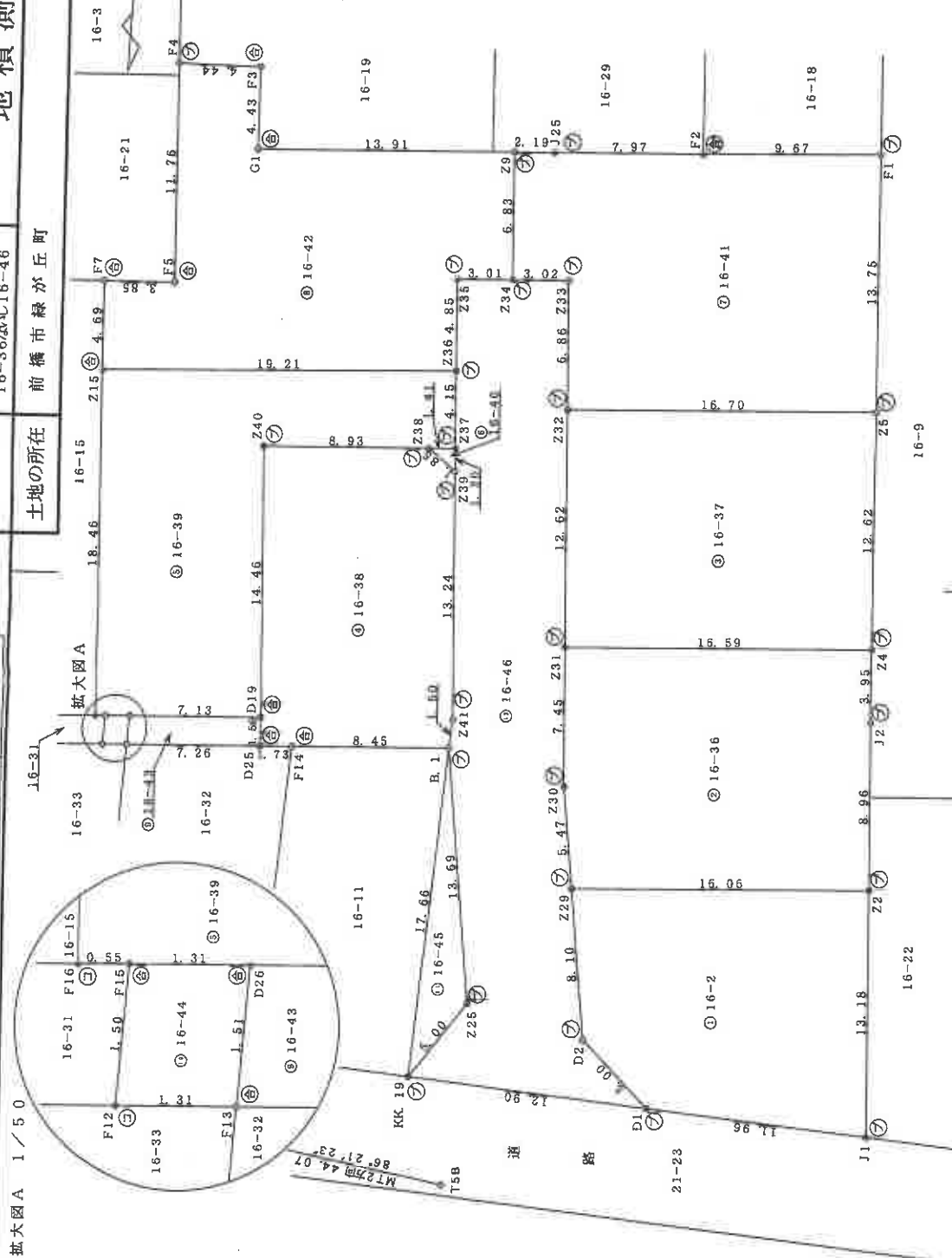
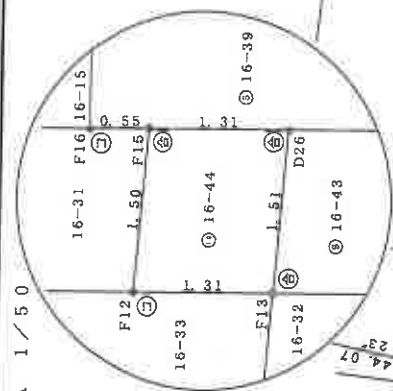
# 地積測量図

1/3

地番 16-2  
16-36など16-46  
土地の所在 前橋市緑が丘町

| 凡例 | 記号  | 地積の算出 | 地積の算出   | 地積の算出 | 地積の算出 |
|----|-----|-------|---------|-------|-------|
| ①  | 石   | ②     | コンクリート杭 | ③     | 金属杭   |
| ④  | 合成杭 | ⑤     | 金属杭     | ⑥     | 金属杭   |
| ⑦  | 金属杭 | ⑧     | 金属杭     | ⑨     | 金属杭   |

拡大図A 1/50



作製者

(平成28年 2月10日作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家産調査士会)

地図整理番号：M85211 (1/3)

A3をA4に縮小コピー

（前橋地方方法務局管轄）  
令和7年3月5日 東京法務局  
（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。）

（8枚目）

登記官

A3をA4に縮小コピー

地積測量図 2/3

地番 16-2  
16-36の16-46

土地の所在 前橋市緑が丘町

座標求積表

| 地番  | ① 16-2                      |
|-----|-----------------------------|
| 測点  | Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn      |
| J1  | 133.265 89.362 -1300.842634 |
| J2  | 120.567 92.899 -756.881245  |
| Z29 | 125.010 108.335 1304.028395 |
| D2  | 132.604 105.496 1066.886544 |
| D1  | 135.124 101.177 66.877997   |
|     | 倍面積 370.169057              |
|     | 面積 185.084528               |
|     | 地積 185.08 m                 |

| 地番  | ② 16-36                     |
|-----|-----------------------------|
| 測点  | Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn      |
| Z2  | 120.567 92.899 -1214.561526 |
| J2  | 111.936 95.305 -1186.166030 |
| Z4  | 108.121 96.362 75.451446    |
| Z31 | 112.719 112.312 1321.013744 |
| Z30 | 119.883 110.252 1355.107332 |
| Z29 | 125.010 108.335 74.101140   |
|     | 倍面積 424.946106              |
|     | 面積 212.4730530              |
|     | 地積 212.47 m                 |

| 地番  | ③ 16-37                     |
|-----|-----------------------------|
| 測点  | Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn      |
| Z4  | 108.121 96.362 -1615.701654 |
| Z5  | 95.952 99.736 -751.610496   |
| Z32 | 100.585 115.788 1941.417396 |
| Z31 | 112.719 112.312 846.383232  |
|     | 倍面積 420.488478              |
|     | 面積 210.2442390              |
|     | 地積 210.24 m                 |

| 地番  | ④ 16-38                      |
|-----|------------------------------|
| 測点  | Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn       |
| B.1 | 119.703 116.788 -446.013372  |
| Z41 | 118.212 117.025 -1684.797650 |
| Z39 | 105.417 120.875 -1630.077900 |
| Z38 | 104.704 122.385 205.330148   |
| Z40 | 107.155 110.860 2142.836560  |
| D19 | 121.065 126.996 1949.896584  |
| D25 | 122.509 126.582 122.278212   |
| F14 | 122.031 124.911 -350.500266  |
|     | 倍面積 328.752316               |
|     | 面積 164.3761580               |
|     | 地積 164.37 m                  |

| 地番  | ⑤ 16-39                      |
|-----|------------------------------|
| 測点  | Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn       |
| Z37 | 104.317 121.006 -530.359298  |
| Z36 | 100.321 122.149 175.405964   |
| Z15 | 105.753 140.579 3264.806696  |
| F16 | 123.545 135.647 2392.406139  |
| F15 | 123.390 135.116 -69.854972   |
| D26 | 123.028 133.852 -311.205900  |
| D19 | 121.065 128.996 -2015.807508 |
| Z40 | 107.155 130.960 -2142.636560 |
| Z38 | 104.704 122.385 -347.274708  |
|     | 倍面積 415.469853               |
|     | 面積 207.7349265               |
|     | 地積 207.73 m                  |

| 地番  | ⑥ 16-40                    |
|-----|----------------------------|
| 測点  | Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn     |
| Z39 | 105.477 120.675 -46.701225 |
| Z37 | 104.317 121.006 -93.537638 |
| Z38 | 104.704 122.385 141.944560 |
|     | 倍面積 1.705697               |
|     | 面積 0.852848                |
|     | 地積 0.85 m                  |

| 地番  | ⑦ 16-41                     |
|-----|-----------------------------|
| 測点  | Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn      |
| Z5  | 95.952 99.736 -1783.678624  |
| F1  | 82.701 103.415 -1087.718870 |
| F2  | 85.434 112.697 556.723180   |
| J25 | 87.541 120.358 338.446696   |
| Z9  | 88.246 122.463 879.529286   |
| Z34 | 94.823 120.586 692.525398   |
| Z33 | 93.989 117.679 678.066398   |
| Z32 | 100.585 115.788 227.291844  |
|     | 倍面積 501.185188              |
|     | 面積 250.592594               |
|     | 地積 250.59 m                 |

作製者

平成28年 2月10日作成

申請人

縮尺

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成28年2月18日

（前橋地方法務局管轄）  
令和7年3月5日 東京法務局

登記官

（9 枚目）

A3をA4に縮小コピー

| 凡 | 地籍図の縮小 | 地籍図の縮小 | 地籍図の縮小 | 地籍図の縮小 | 地籍図の縮小 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| コ | 石      | 石      | 石      | 石      | 石      |
| コ | ン      | グ      | ラ      | ー      | ト      |
| 例 | 合      | 音      | 成      | 板      | 館      |

地番 16-2  
16-36ひし16-46

土地の所在 前橋市緑が丘町

地積測量図 3/3

| 地番  | ⑬ 16-42 |             |                  |  |
|-----|---------|-------------|------------------|--|
| 測点  | Xn      | Yn          | (Xn+1 - Xn-1) Yn |  |
| Z36 | 100.321 | 122.149     | -1233.216304     |  |
| Z35 | 85.657  | 123.488     | -678.937024      |  |
| Z34 | 94.823  | 120.586     | -893.662846      |  |
| Z9  | 88.246  | 122.463     | -334.813842      |  |
| G1  | 92.089  | 135.834     | -50.581964       |  |
| F3  | 87.800  | 136.965     | -439.246755      |  |
| F4  | 88.882  | 141.277     | 1753.530124      |  |
| F5  | 100.212 | 138.116     | 1705.456368      |  |
| F7  | 101.230 | 141.833     | 785.956653       |  |
| Z15 | 105.753 | 140.579     | -127.786311      |  |
| 倍面積 |         | 476.638099  |                  |  |
| 地積  |         | 238.3190495 |                  |  |
|     |         | 238.31      | m <sup>2</sup>   |  |

| 地番  | ④ 16-43 |         |                  |  |                |
|-----|---------|---------|------------------|--|----------------|
| 測点  | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1) Yn |  |                |
| D25 | 122.509 | 126.582 | -436.328154      |  |                |
| D19 | 121.065 | 126.996 | 65.910924        |  |                |
| D26 | 123.028 | 133.852 | 461.387844       |  |                |
| F13 | 124.512 | 133.570 | -69.322830       |  |                |
| 倍面積 |         |         | 21.647784        |  |                |
| 地積  |         |         | 10.8238920       |  |                |
|     |         |         | 10.82            |  | m <sup>2</sup> |

| 地番  | ⑤ 16-44 |           |                  |                |
|-----|---------|-----------|------------------|----------------|
| 測点  | Xn      | Yn        | (Xn+1 - Xn-1) Yn |                |
| F13 | 124.512 | 133.570   | -246.436550      |                |
| D26 | 123.028 | 133.852   | -150.181944      |                |
| F15 | 123.390 | 135.116   | 249.289020       |                |
| F12 | 124.873 | 134.836   | 151.285992       |                |
| 倍面積 |         | 3.956418  |                  |                |
| 地積  |         | 1.9782091 |                  | 0.7            |
|     |         |           |                  | m <sup>2</sup> |

| 地番    | ⑥ 16-45 |           |                  |        |
|-------|---------|-----------|------------------|--------|
| 測点    | Xn      | Yn        | (Xn+1 - Xn-1) Yn |        |
| KK.19 | 137.131 | 113.923   | 1460.            | 378937 |
| 25    | 132.522 | 111.980   | -1951.           | 587440 |
| . 1   | 119.703 | 116.788   | 538.             | 275892 |
| 倍面積   |         | 47.067389 |                  |        |
| 地積    |         | 23.533694 |                  |        |
|       |         | 23.53     | m <sup>2</sup>   |        |

| 地番 ⑬16-46 |  | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1) Yn |
|-----------|--|---------|---------|------------------|
| O1        |  | 135.124 | 101.177 | -458.028279      |
| D2        |  | 132.604 | 105.496 | -1056.986544     |
| Z29       |  | 125.010 | 108.335 | -1378.129535     |
| Z30       |  | 119.883 | 110.252 | -1355.107932     |
| Z31       |  | 112.719 | 112.912 | -2167.386876     |
| Z32       |  | 100.585 | 115.788 | -2168.709240     |
| Z33       |  | 93.989  | 117.679 | -678.066398      |
| Z34       |  | 94.823  | 120.586 | 201.137448       |
| Z35       |  | 95.657  | 123.488 | 678.937024       |
| Z36       |  | 100.321 | 122.149 | 1057.810340      |
| Z37       |  | 104.317 | 121.006 | 823.906936       |
| Z39       |  | 105.477 | 120.675 | 1876.779125      |
| Z41       |  | 118.212 | 117.025 | 1664.797650      |
| B.1       |  | 119.703 | 116.788 | 1871.236280      |
| Z25       |  | 132.522 | 111.980 | 1951.587440      |
| KK.19     |  | 137.131 | 113.923 | 296.427546       |
| 倍面積       |  |         |         | 550.195585       |
| 地積        |  |         |         | 275.097792       |
|           |  |         |         | 275.09           |
|           |  |         |         | m <sup>2</sup>   |

合計 1781.05 m<sup>2</sup>

座標一覧表

| 測点名 | X座標     | Y座標     |
|-----|---------|---------|
| T58 | 142.174 | 110.830 |
| MT2 | 144.975 | 154.618 |
| MT3 | 84.750  | 167.446 |

座標値は任意座標  
平成28年2月5日測量

作製者

平成28年 2月10日作成

申請人

縮尺

（群馬土地家屋調査士会）

地図整理番号：M85211 (3/3)

登記年月日：平成29年3月14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。  
(前橋地方法務局管轄)

令和7年3月5日

東京法務局

登記官

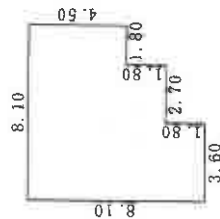
(10枚目)

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
16番36

建物の所在  
前橋市緑が丘町16番地36

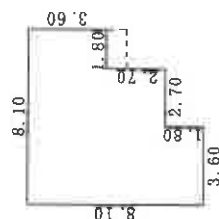
1階



求積表

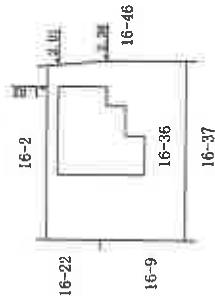
|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 3.60 × 3.60 | = | 12.9600              |
| 2.70 × 1.80 | = | 4.8600               |
| 8.10 × 4.50 | = | 36.4500              |
| 合計          |   | 54.2700              |
| 床面積         |   | 54.27 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 3.60 × 8.10 | = | 29.1600              |
| 2.70 × 2.70 | = | 7.2900               |
| 4.50 × 3.60 | = | 16.2000              |
| 合計          |   | 52.6500              |
| 床面積         |   | 52.65 m <sup>2</sup> |



単位：m

作製者

作年月日

平成 29 年 3 月 14 日

縮尺

250

申請人

縮尺

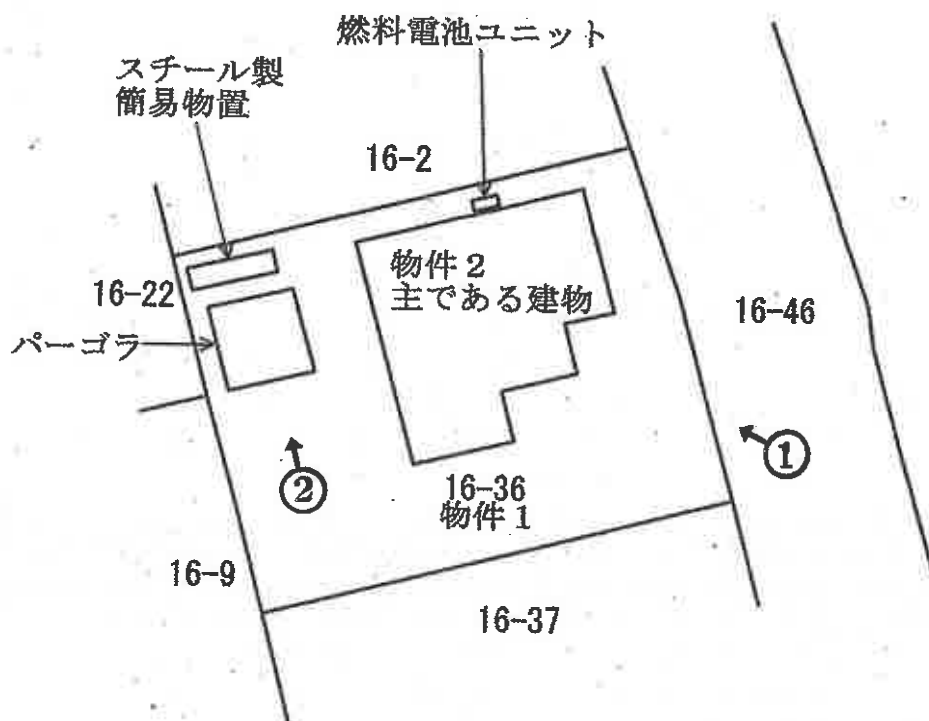
500

A3をA4に縮小コピー

# 建物配置図



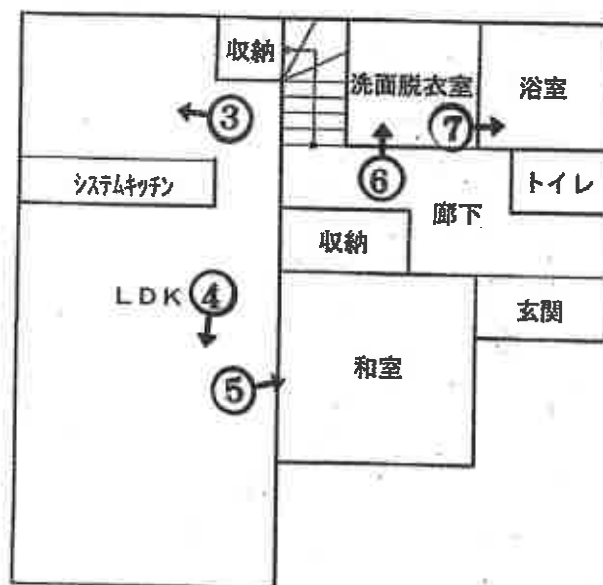
←○写真撮影位置・方向



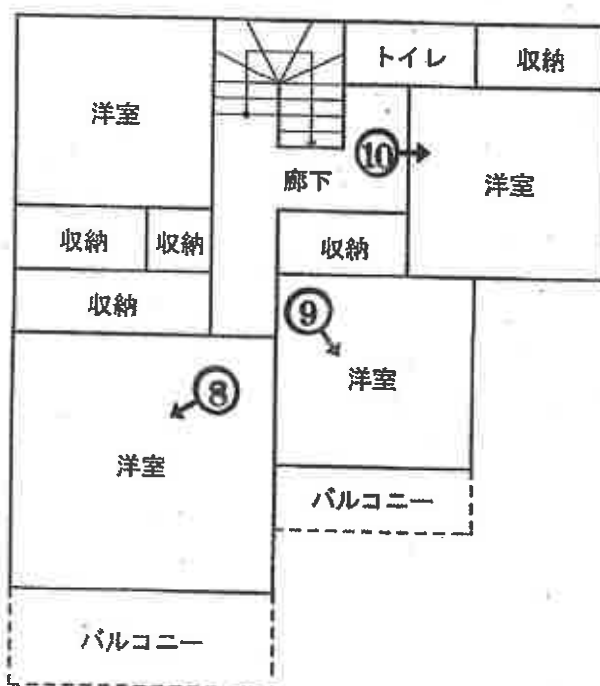
# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件2 主である建物 S=1/100



1 階



2 階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和7年（ケ）第24号  
令和7年5月8日 現地調査  
令和7年6月3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 13,630,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1（土地）       | 金 3,930,000円 |
| 物件2（建物）       | 金 9,700,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 前橋市緑が丘町<br>16番36<br>宅地<br>212.47㎡                                                    | 同 左 |
| 2           | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 前橋市緑が丘町16番地36<br>16番36<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき2階建<br>1階 54.27㎡<br>2階 52.65㎡<br>延 106.92㎡ | 同 左 |
| 番号          | 特 記 事 項                            |                                                                                      |     |
| 1<br>・<br>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                                                       | JR上越線「群馬総社」駅の東方・道路距離約3.5km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般住宅、共同住宅等の混在する住宅地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>－<br>敷島風致地区 |
| 画 地 条 件                                                         | 東側約13mが幅員約6mの行き止まり舗装市道に等高に接面する、奥行約16m、規模212.47㎡のほぼ長方形地である。敷地内は概ね平坦。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                | 東側：幅員約6mの行き止まり舗装市道<br>(建築基準法第42条第1項第1号)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                              | 物件1は物件2建物の敷地として利用されており、物件1の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には一般住宅等が存する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |
| 供給処理施設                                                          | 水 道            あり<br>ガス配管        あり<br>下 水 道        あり<br><br>(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                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・別添建物配置図のとおり、土地の定着物であるパーゴラ、売却対象外動産であるスチール製簡易物置が存する。</li> <li>・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は指定されていない。</li> <li>・土壌汚染に関する法令上の調査によると、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域の指定、土壌汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はない。また、現地調査を行った限りにおいて、土壌汚染が懸念される土地利用は確認できなかった。</li> <li>・国土地理院洪水ハザードマップによると、本件土地は洪水浸水想定区域（想定最大）において想定浸水3.0～5.0m未満の区域に該当している。また、家屋倒壊等氾濫想定区域内に存する。</li> </ul> |                                                   |

## 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<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日（登記記載）：平成28年12月11日新築<br>経 過 年 数 ： 約8年<br>経済的残存耐用年数 ： 約22年                                                                           |
| 仕 様                                 | 構 造 ： 木造2階建<br>屋 根 ： ルーフィングぶき<br>外 壁 ： サイディングほか<br>内 壁 ： ビニールクロスほか<br>天 井 ： ビニールクロスほか<br>床 ： フローリング、畳ほか<br>設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか<br>その他：－ |
| 床面積（現況）                             | 延106.92㎡                                                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途：居宅<br>間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）                                                                                                         |
| 品 等                                 | 中位                                                                                                                                       |
| 保守管理の状態                             | 普通                                                                                                                                       |
| 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                                | 東京ガスの燃料電池コージェネレーションシステム（エネファーム）が採用されており、別添建物配置図のとおり附属設備である燃料電池ユニットが存する。                                                                  |

## 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)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 66,900               | 0.97          | 212.47         | 0.95      | 13,100,000              |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋（県）-3

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $66,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 = 66,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：なし

イ 個別格差：道路の連続性、接面方位、パーゴラを含む等を検討して、-3%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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 150,000             | 106.92             | 0.60     | 9,620,000            |

ウ 現 価 率

経過年数約8年、経済的残存耐用年数約22年、残価率5%とした定額法（現価率0.75）と観察減価法（管理状況を勘案のうえ-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

現価率 =  $0.75 \times (1 - 0.20) = 0.60$

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|-------|---------------------|
| 1  | 13,100,000     | 0.50          | 法定地上権 | 6,550,000           |

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|---------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1             | 13,100,000          | -6,550,000                      | —               | 1.00           | 0.60            | 3,930,000                 |
| 2             | 9,620,000           | +6,550,000                      | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 9,700,000                 |
| 一 括 価 格 (合 計) |                     |                                 |                 |                |                 | 13,630,000                |

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

地価調査価格（前橋（県）-3）

所 在：前橋市敷島町254番9

価 格：66,900円／㎡

位 置：JR両毛線「前橋」駅から道路距離で約5.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：253㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域  
（建ぺい率40%、容積率80%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

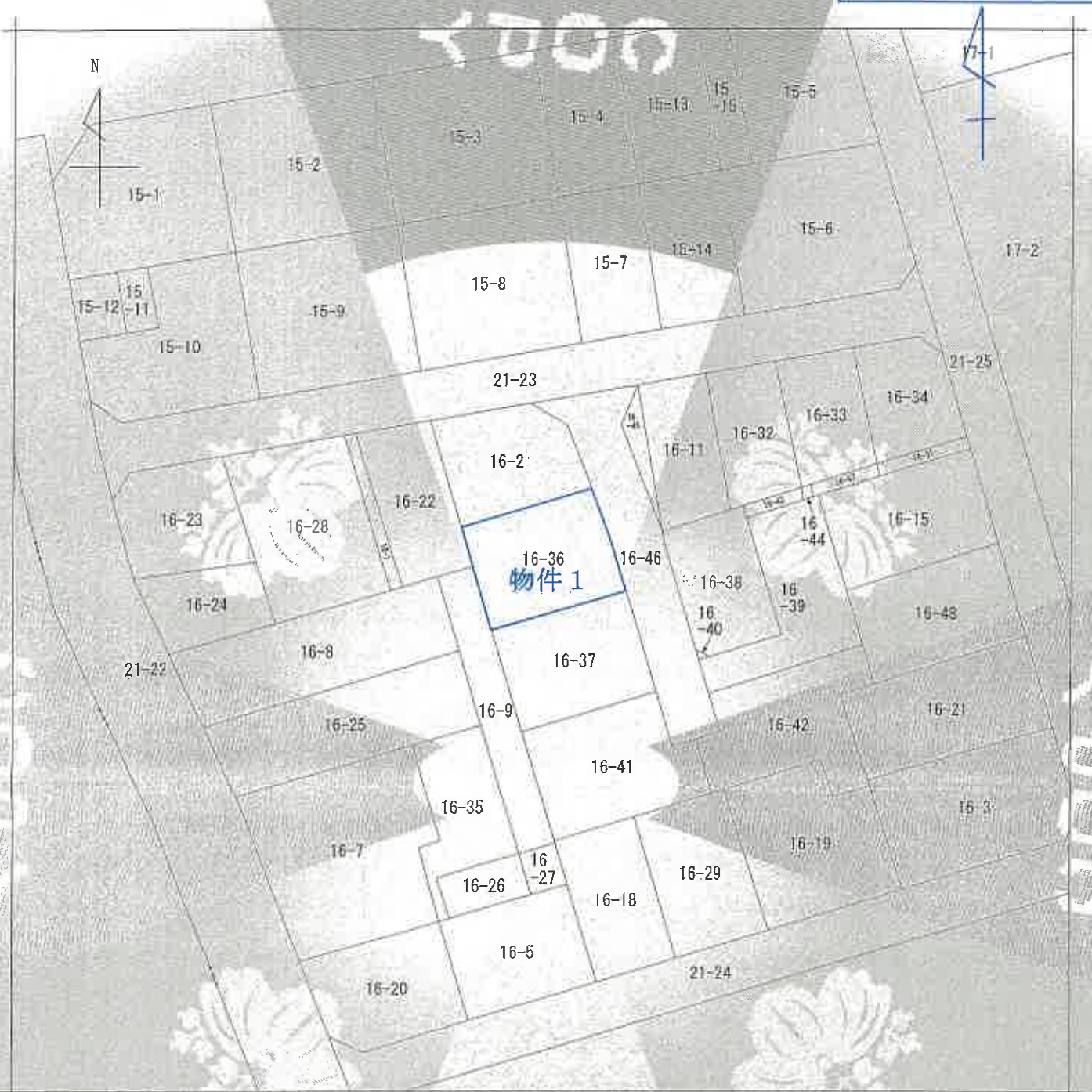
## 第7 附属資料

- 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



(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す。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        | 前橋市緑が丘町 |  |           |               | 地番 | 16番36    |      |    |           |
| 出力尺   | 1/500     | 精度区分    |  | 座標系番号又は記号 |               | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和39年5月1日 |         |  |           | (備考) 年月日 (原図) |    |          | 補遺事項 |    |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を記載した図面である。

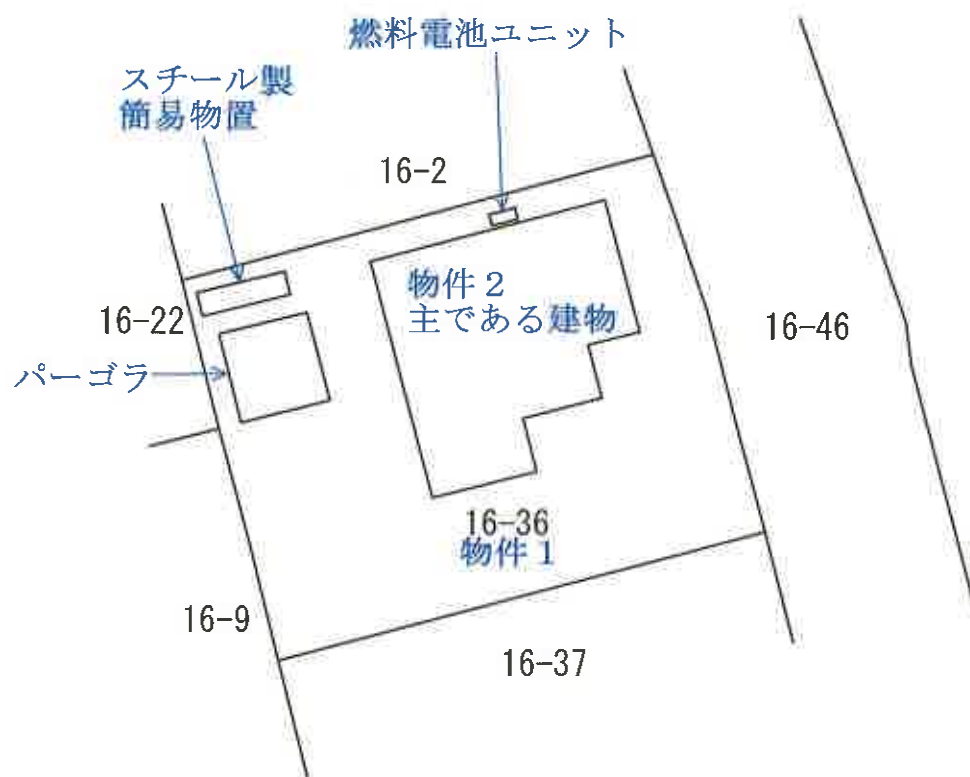
(前橋地方法務局管轄)

令和7年3月5日  
東京法務局

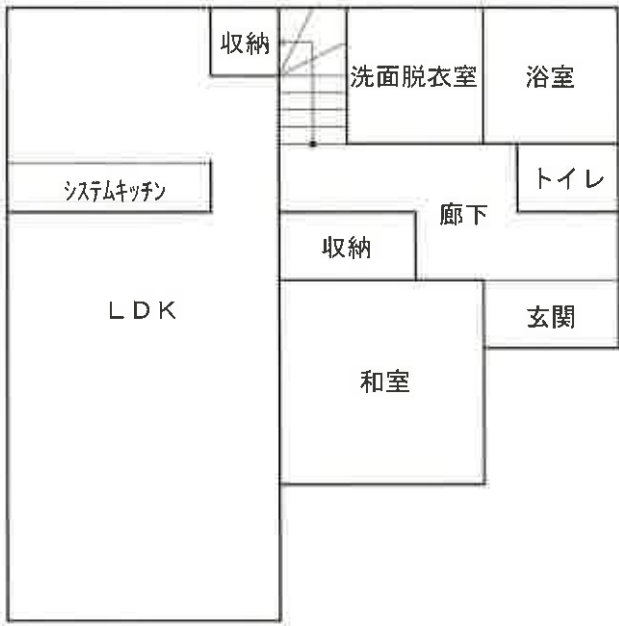
地図整理番号：M85185

(1/1)

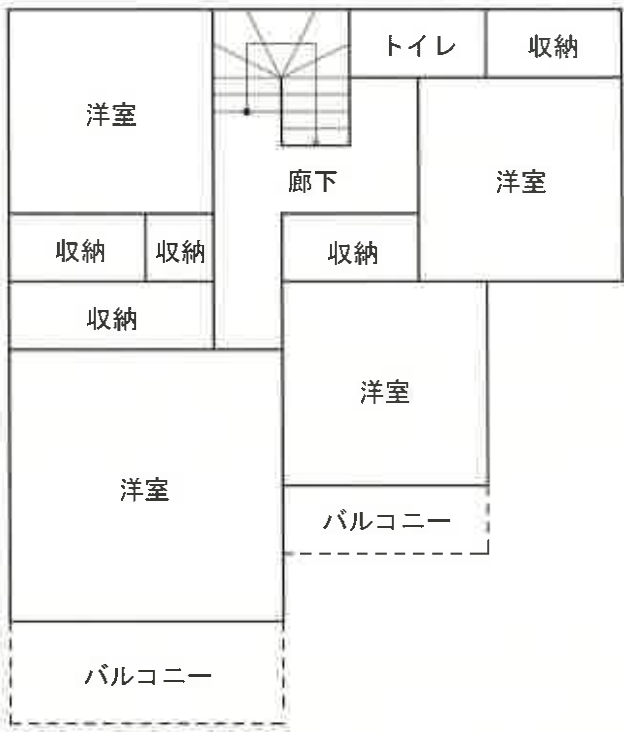
# 建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100



1 階



2 階