令和　７年（ケ）第　　７９号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月１１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　４月１４日から<br>令和　８年　４月２１日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　４月２８日　午前　９時００分<br>前橋地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年　５月１９日　午後　１時００分<br>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　５月　１日　午前１０時００分から<br>令和　８年　５月　１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。<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　８年　３月１１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７年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 9, 740, 000<br>7, 792, 000 | 一括 | 1, 948, 000 | 82, 231 | 13, 964 |
| 1 | 2, 890, 000 | | | | |
| 2 | 6, 850, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　７年（ケ）第　　７９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　前橋市元総社町字小見内

　　地　　番　　１７４４番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２５２平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

（仮換地指定地）

　　所　　在　　前橋都市計画事業元総社蒼海土地区画整理事業地区

　　街区　番号　　８３

　　予定　地番　　１７４４－１

　　予定　地積　　１８８．９６平方メートル

２　所　　在　　前橋市元総社町字小見内　１７４４番地２、１７４４番地１　（換地　前橋市元総社町８３街区予定地番１７４４番地１）

　　家屋　番号　　１７４４番２の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．０８平方メートル
　　２階　　５１．０３平方メートル

令和　7年（ケ）第　　79号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　1月30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1，2】
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
【物件番号1】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

*11*

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。

令和　７年（ケ）第　　７９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　前橋市元総社町字小見内

地　　番　　１７４４番１

地　　目　　畑

地　　積　　２５２平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

（仮換地指定地）

所　　在　　前橋都市計画事業元総社蒼海土地区画整理事業地区

街区　番号　　８３

予定　地番　　１７４４－１

予定　地積　　１８８．９６平方メートル

２　所　　在　　前橋市元総社町字小見内　１７４４番地２、１７４４番地１　（換地　前橋市元総社町８３街区予定地番１７４４番地１）

家屋　番号　　１７４４番２の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

床　面　積　　１階　　５５．０８平方メートル
　　２階　　５１．０３平方メートル

# 回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

令和７年１０月１０日

前橋地方裁判所民事部
書記官　荻　野　和　泉　様

[redacted]

令和７年９月２６日付け照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった件（事件番号：令和７年（ケ）第７９号）につき、下記のとおり調査結果を回答します。

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| １．現地調査日 | 区画整理区域内 | | | | | | | |
| ２．土地の表示と現況地目 | 所在 | 地番 | 登記簿地目 | 面積（㎡） | 土地所有者 | | 現況地目 |
| | | | | | 氏名 | 住所 | |
| | 元総社町<br>区画整理区域内 | １７４４番１ | 畑 | ２５２ | [redacted] | | 非農地 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ３．転用許可等の有無とその内容 | | 許可年月日 | 許可条項 | 転用目的 | 許可等を受けた者の氏名・住所 |
| | 有 | 平成２３年２月１７日 | ５条届出 | 一般住宅 | [redacted] |
| | 無 | 該当に○ | 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 | | |
| | | | 許可を得る必要がない案件である。 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ４．県からの指示事項 | 該当に○ | | 原状回復命令を行わない |
| | | | 近く原状回復命令を行う |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ５．地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、の他の使用貸借及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項 | 無 | 有 | 許可年月日 | 許可条項 | 権利内容 | 許可申請者の住所及び氏名 |
| | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ６．その他参考 | 都市計画法関係 | | | | 農振法関係 | | | その他 |
| | 線引都市計画 | | 非線引都市計画 | | 農振地域内 | | | |
| | 市街化区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | 用途地域外 | 農用地区域内 | 農用地区域外 | 農振地域外 | |

| | |
|---|---|
| ７．買受適格証明書の要否 | 不要 |

令和 7 年(ケ)第 79 号
令和 7 年 9 月26日受理
令和 7 年12月 5 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

令和　７年（ケ）第　　７９号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　前橋市元総社町字小見内

　　地　　番　　１７４４番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２５２平方メートル

２　所　　在　　前橋市元総社町字小見内　１７４４番地２、１７４４番地１　（換地　前橋市元総社町８３街区予定地番１７４４番地１）

　　家屋　番号　　１７４４番２の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５５．０８平方メートル
　　２階　　５１．０３平方メートル

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 群馬県前橋市元総社町１７４４番地２、１７４４番地１（換地　前橋市元総社町８３街区予定地番１７４４番地１）（住居表示未実施） |
| 土地 | 物件　1 |
| 現況地目 | ■宅地（物件　1　）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　） |
| 形状 | □公図のとおり　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者（破産管財人）　□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>□「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<br>□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 | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者（破産管財人）　□その他の者<br>上記の者が管財業務の一環として、破産者の妻と子を居住させて管理して占有している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>保管開始日　平成　年　月　日 |
| 土地建物の位置関係 | □建物図面（各階平面図）のとおり　■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）

# その他の事項

■１　仮換地の指定

前橋市役所発行の仮換地指定証明書によれば、 物件１の仮換地は、予定地積１８８．９６平方メートル、街区番号は８３、仮換地を指定した日は平成２３年４月２１日である。

２　仮換地の位置・形状

４枚目の図面のとおり

（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 仮 換 地 図

8 3 街 区

縮尺 1:500

※ この仮換地図はコピーにより作成されています。

| 照 合 欄 | 都 市 計 画 部<br>区 画 整 理 課 | | 交付<br>番号 | 156 |
|---|---|---|---|---|

上記のとおり相違ないことを証明します。

前橋市長

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■前橋市役所区画整理課職員 | （令和７年１０月１日に聴取した。）<br>1　物件１の換地処分予定日は、令和１０年度です。使用収益は平成２１年度に開始され、仮換地を指定した日は　平成２３年４月２１日です。<br>2　清算金については現在のところありませんが、未定です。 |
| ■Ｂ<br>（破産者Ａ破産管財人弁護士） | （令和７年１０月８日に電話で聴取した。）<br>1　私は破産者Ａの破産管財人弁護士です。私は管財業務の一環として、Ａの妻と子を居住させて管理して占有しています。 |
| ■破産者Ａ<br>（所有者） | （令和７年１１月２０日に聴取した。）<br>1　物件２には、私の妻と子供が住んでいます。<br>2　物件２はオール電化です。 |

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 執 行 官 の 意 見

■１　本物件は、前橋都市計画事業元総社蒼海土地区画整理事業地区内に存在する。

２　物件１の換地処分予定日は、令和１０年度であり、詳細については前橋市役所区画整理課に問い合わせられたい。

３　物件１の地目は農地であるが、農地法５条の転用許可を受けており、買受適格証明書は必要ない。

４　物件１はすでに使用収益が開始されているため、仮換地を本件調査の対象にした。

５　清算金については現在のところないが、未定である。

６　物件１の所在地上に下記建物の登記が存在するが、換地後の現況では物件１上に下記建物は存在しない。

所　　在　前橋市元総社町字小見内１７４４番地１、１７４３番地３
（換地　前橋市総社町総社８３街区予定地番３０９０番地１３、保３）
家屋番号　１７４４番１
種　　類　居宅
構　　造　木造スレートぶき２階建
床 面 積　１階　６５．００平方メートル
２階　６１．５０平方メートル

７　物件１上に物件２の附属設備であるエコキュートが存在する。

８　物件１上に「ア　軽量鉄骨製駐輪場（約４平方メートル）」が存在する。前記駐輪場は、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。

９　物件１上に「イ　スチール製物置（約２平方メートル）」が存在する。前記物置は土地に定着しておらず容易に搬出できるので、売却対象外と認定した。

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

（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１０月１日<br>（水）<br>10:30－10:35 | ■物件所在地 | ■基礎調査 |
| 令和７年１０月１日<br>（水）<br>11:00－11:20 | ■前橋市役所 | ■間取図交付申請<br>■区画整理課において事情聴取 |
| 令和７年１０月１日<br>（水）<br>11:25－11:35 | ■前橋地方法務局 | ■登記事項要約書交付申請 |
| 令和７年１１月２０日<br>（木）<br>13:55－14:10 | ■物件所在地 | ■立入調査<br>■写真撮影<br>■占有調査 |
| | | |
| | | |
| | | |

（特記事項）

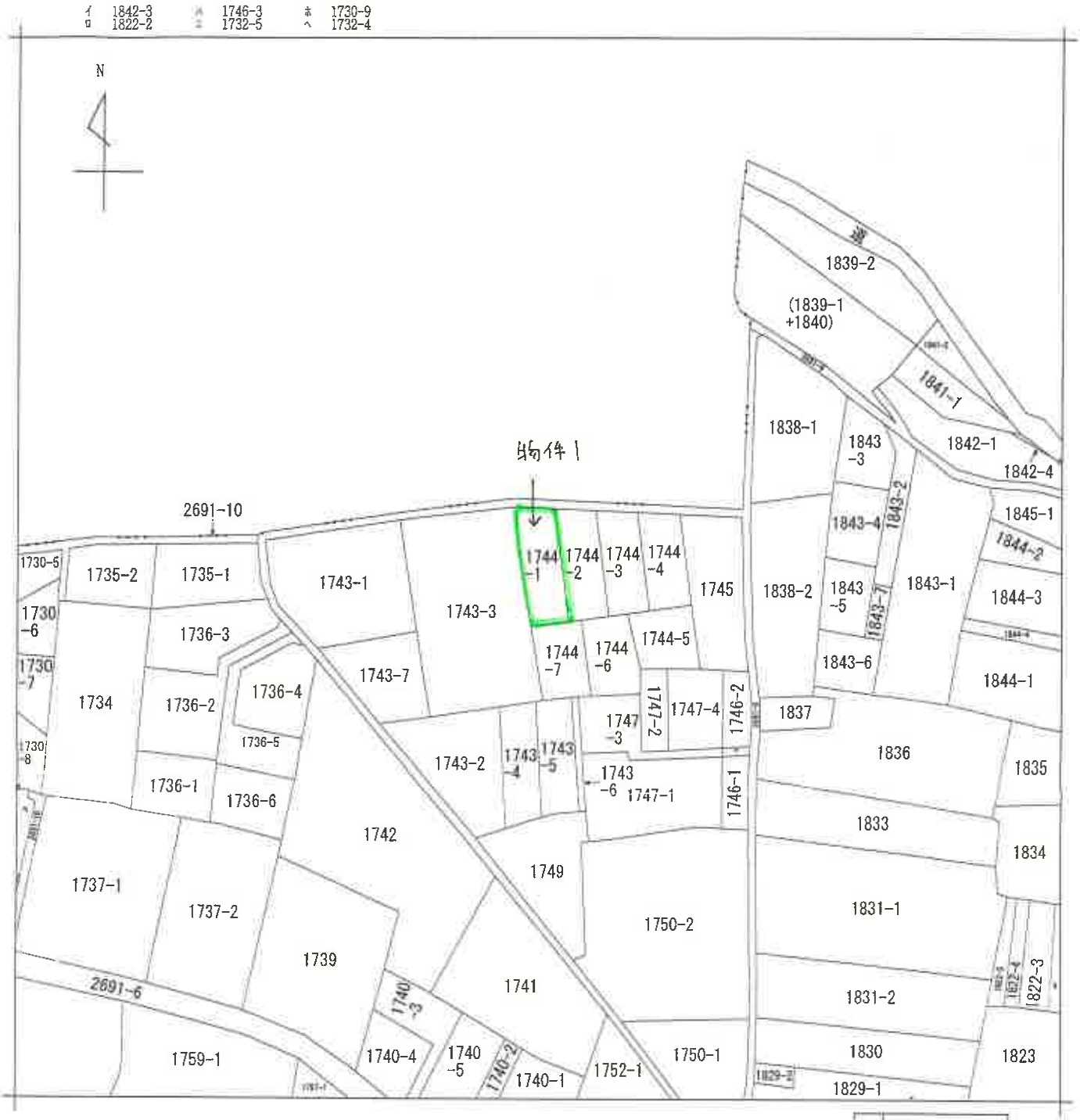
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので，解錠技術者を同行して臨場した。

□　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７年１１月２０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**




（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 | 前橋市元総社町字小見内 | | | | 地番 | 1744番1 | | |
| 出力縮尺 | 1/1000 | 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 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | 昭和31年11月 | | | 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。

（前橋地方法務局管轄）

令和7年7月25日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

**（8 枚目）**

登記年月日：平成23年3月24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7月24日　前橋地方法務局　登記官

（9枚目）

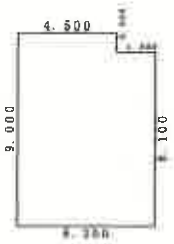
A3をA4に縮小コピー

# 建物図面
# 各階平面図

| 家屋番号 | 1744番2の2 |
|---|---|
| 建物の所在 | 前橋市元総社町字小見内1744番地2、1744番地1<br>（換地　前橋市元総社町83街区予定地番1744番地1） |

## 各階平面図

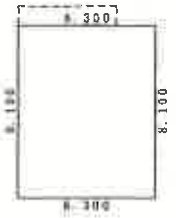
1階




求積表

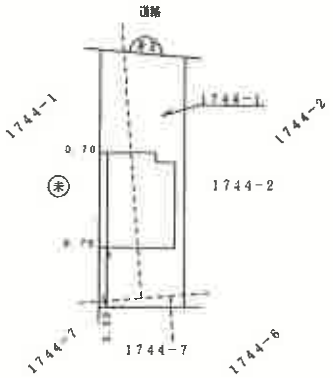
4.500 × 0.900 = 4.050000
6.300 × 8.100 = 51.030000
合計 55.080000
床面積 55.08 ㎡

2階




求積表

6.300 × 8.100 = 51.030000
合計 51.030000
床面積 51.03 ㎡



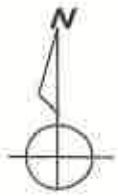

| 作成者 | | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：34-1

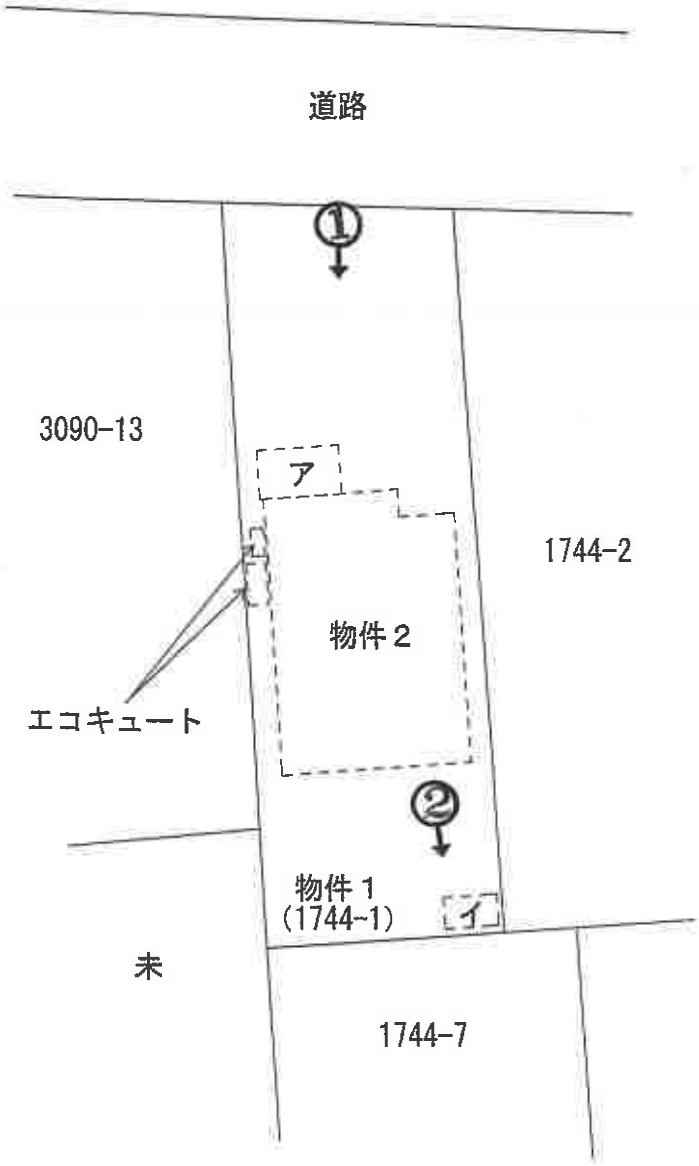
令和７年（ケ）第７９号

# 土地建物位置関係図




１／２５０

←○ 写真撮影位置・方向



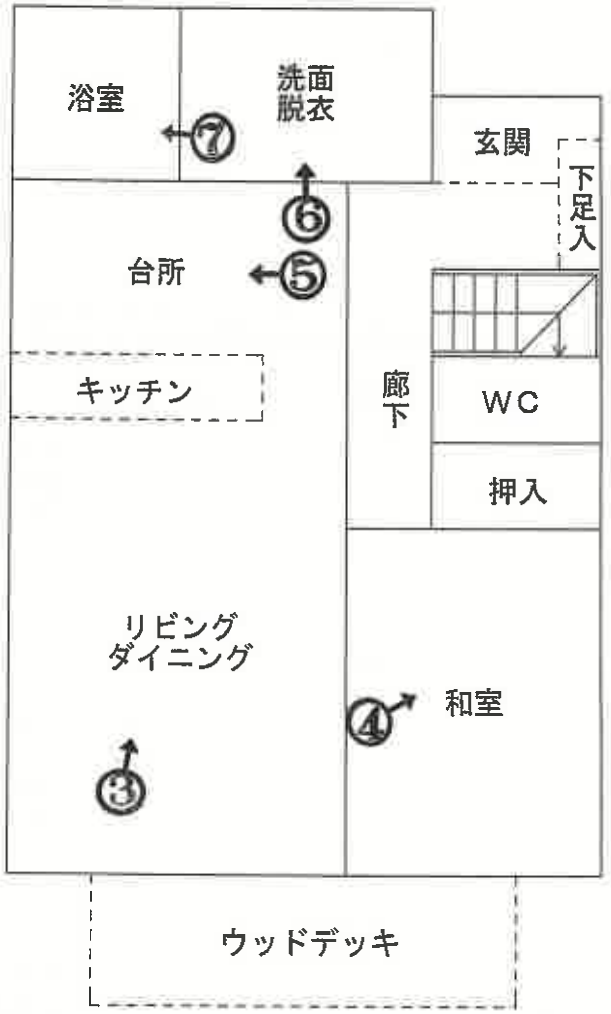

ア　軽量鉄骨製駐輪場　約４㎡
イ　スチール製物置　　約２㎡

令和７年（ケ）第７９号

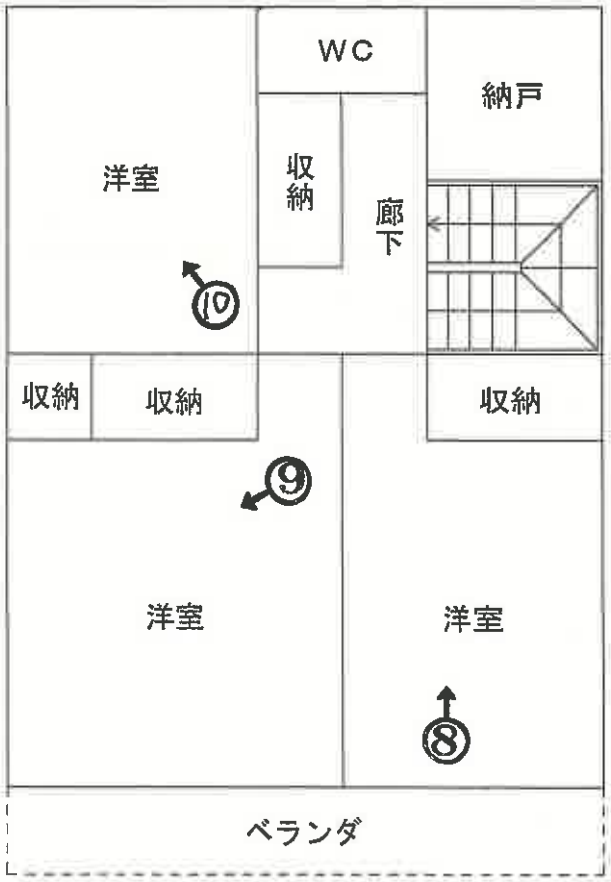
# 建物間取図

←○ 写真撮影位置・方向

１Ｆ




２Ｆ



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

令和7年（ケ）第79号
令和7年11月20日　現地調査
令和7年12月7日　評　　価

前橋地方裁判所 民事部　御中

# 評　価　書

評価人　不動産鑑定士

海老沼　宏次　　印

## 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金9,740,000円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金2,890,000円 |
| 物件２（建物） | 金6,850,000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の土地の内訳価格は物件２の建物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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件の表示

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|---|---|---|---|
| 1 | 所　　在<br>地　　番<br>地　　目<br>地　　積 | 前橋市元総社町字小見内<br>１７４４番１<br>畑<br>252 平方メートル | 仮換地指定あり<br>下記、特記事項参照 |
| 2 | 所　　在<br>家屋番号<br>種　　類<br>構　　造<br>床 面 積 | 前橋市元総社町字小見内１７４４番地２、１７４４番地１（換地　前橋市元総社町８３街区予定地番１７４４番地１）<br>１７４４番２の２<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき２階建<br>１階　　55.08 平方メートル<br>２階　　51.03 平方メートル | 同左 |

特　記　事　項

・物件１の土地は仮換地が指定されている。

（仮換地指定地）

前橋都市計画事業　元総社蒼海　土地区画整理事業

街区番号　８３

地　　番　１７４４－１

地　　積　188.96平方メートル

地　　目　宅地

## 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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ上越線「新前橋」駅（西口）　北西方 約3,000m（道路距離）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">前橋市立元総社北小学校の西方約350m（直線距離）付近に位置し、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。本件土地の道路反対側は高崎市東国分町であり、農地などが広がっている。南方近隣には西毛広域幹線道路があり、同沿線にはスーパーや飲食店などが進出しており、生活利便性が高い地域である。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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）</td><td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種住居地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td>元総社蒼海土地区画整理事業地内、居住誘導区域</td></tr>
<tr><td rowspan="6">画地条件（規模、形状等）</td><td></td><td>仮換地面積</td></tr>
<tr><td>地積</td><td>188.96㎡</td></tr>
<tr><td>間口・奥行</td><td>間口　約8m　　奥行　約24m</td></tr>
<tr><td>形状</td><td>ほぼ長方形</td></tr>
<tr><td>接道状況</td><td>中間画地</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>地勢は概ね平坦</td></tr>
<tr><td>接面道路</td><td colspan="2">北側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）に等高に接面する。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況及び隣地の状況等</td><td colspan="2">物件１は仮換地指定され、物件２の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地となっている。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td colspan="2">水道　あり<br>ガス配管　なし<br>下水道　あり<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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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。</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| 特記事項 | 本件土地は元総社蒼海土地区画整理事業地内に存するが、前橋市役所区画整理課によると、換地処分の見通しは現段階では令和10年度が計画されているが、おそらく延期されるだろうとしている。<br><br>本件土地に定着する軽量鉄骨製駐輪場（約4㎡）あり。<br><br>売却対象外のスチール製物置（約2㎡）あり。<br><br>本件土地の登記地目は「畑」であるが、市街化区域内の土地で農地法5条の届出がなされており、買い受けに際し買受適格証明書は不要である。<br><br>現地調査における目視においては、直ちに土壌汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、平成20年版の住宅地図においては、本件土地を含む周辺地域は畑を中心とした地域となっている。<br><br>マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（前橋市0142遺跡ほか）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要になると思料する。 |

## 2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

<table>
<tr><td>区　　分</td><td colspan="3">主である建物</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築時期及び<br>残存耐用年数</td><td>建築年月日</td><td colspan="2">平成23年3月4日新築（登記記載）</td></tr>
<tr><td>経過年数</td><td colspan="2">約15年</td></tr>
<tr><td>経済的耐用年数</td><td colspan="2">約35年</td></tr>
<tr><td>経済的残存耐用年数</td><td colspan="2">約20年</td></tr>
<tr><td rowspan="8">仕　　様</td><td>構造</td><td colspan="2">木造</td></tr>
<tr><td>屋根</td><td colspan="2">アスファルトシングル</td></tr>
<tr><td>外壁</td><td colspan="2">サイディング</td></tr>
<tr><td>内壁</td><td colspan="2">ビニールクロス貼り</td></tr>
<tr><td>天井</td><td colspan="2">ビニールクロス貼り</td></tr>
<tr><td>床</td><td colspan="2">フローリング、畳等</td></tr>
<tr><td>設備</td><td colspan="2">キッチン、浴室、トイレ等</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2">エコキュート、浴室乾燥機等</td></tr>
<tr><td rowspan="2">床面積(現況)</td><td>1階</td><td>2階</td><td>延</td></tr>
<tr><td>55.08 ㎡</td><td>51.03 ㎡</td><td>106.11 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">現況用途等</td><td>現況用途</td><td colspan="2">居宅</td></tr>
<tr><td>間取り</td><td colspan="2">附属資料建物間取図のとおり</td></tr>
<tr><td>品　　等</td><td colspan="3">中品等</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="3">経年相当である。</td></tr>
<tr><td>建物の利用状況等</td><td colspan="3">建物所有者（破産管財人）が管財業務の一環として、破産者の妻と子を居住させて管理し、占有している。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">建築確認　H22.9.30　第H22SHC109260号<br>完了検査　H23.3.4<br><br>特筆すべき破損、劣化状況は見られなかった。</td></tr>
</table>

## 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 | 標準価格<br>（円/㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 53,000 | 0.97 | 188.96 | 0.90 | ≒　8,740,000 |

土地に定着する工作物は、土地価格に含めて評価した。

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

| 公示地 | 前橋 － ３９ |
|---|---|

| 公示価格 | | 時点修正 | | 標準化補正 | | 地域格差 | | 標準価格 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 50,100 円/㎡ | × | 100.0/100 | × | 100/105 | × | 100/90 | ≒ | 53,000 円/㎡ |

◇ 時　点　修　正 ： 公示地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 ： 方位
◇ 地　域　格　差 ： 公示地等は対象地域より環境条件等が－10%劣ると判断した。

イ 個　別　格　差 ： ▲ 3%　奥行長大
ウ 地　　積 ： 仮換地数量を採用した。
エ 建 付 減 価 補 正 ： 建付減価率を-10%と判定した。

（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並びに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 | 符号 | 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 | 主 | 170,000 | 106.11 | 0.415 | ≒　7,490,000 |

ウ 現価率　：

| | 残価率 | | 経過年数 | 経済的耐用年数 | | 観察減価率 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 現価率＝ | ｛１－（１－ | 5%　）× | 15年 | ÷ 35年 | ｝× | （1－ 30%　） | ＝ | 0.415 |

※観察減価は専ら経済的減価を考慮した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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 | 8,740,000 | 0.45 | 法定地上権 | ≒　3,930,000 |

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）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>イ | 占有減価<br>ウ | 市場性修正率<br>エ | 競売市場修正率<br>オ | その他の控除減価率<br>カ | 評価額（円）<br>(ア＋イ)×ウ×エ×オ×カ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8,740,000 | -3,930,000 | — | 1.0 | 0.6 | — | ≒　2,890,000 |
| 2 | 7,490,000 | +3,930,000 | 1.0 | 1.0 | 0.6 | 1.0 | ≒　6,850,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | | 9,740,000 |

ウ 占　有　減　価　：　必要なし
エ 市 場 性 修 正 率　：　必要なし
オ 競 売 市 場 修 正 率　：　第２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。
カ その他の控除減価率　：　必要なし

## 第６　参考価格資料

公示価格　【　前橋 － ３９　】

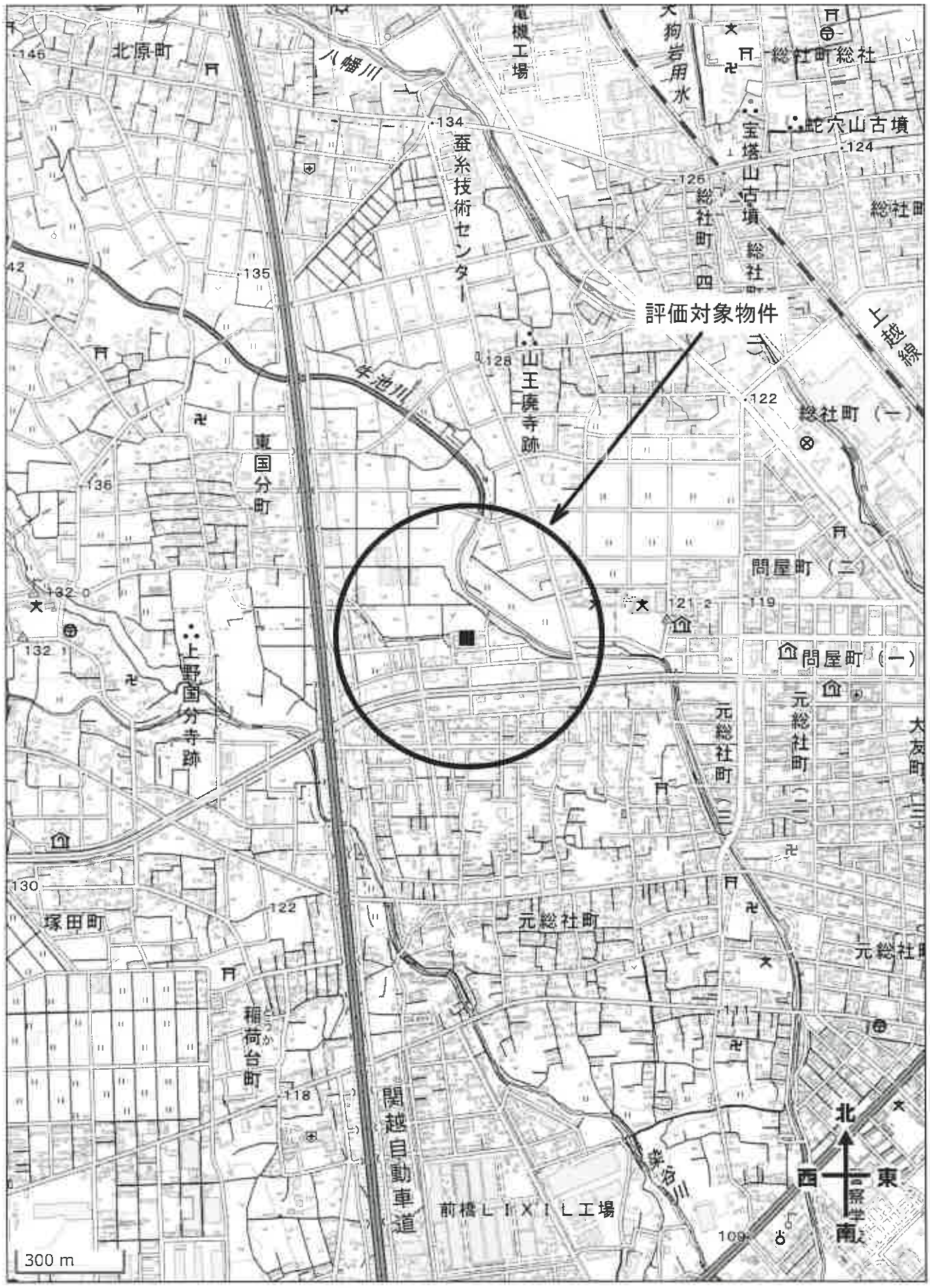
| | | |
|---|---|---|
| 所在 | ： | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道２８７３番１２ |
| 価格 | ： | 50,100 円/㎡ |
| 位置 | ： | ＪＲ上越線「群馬総社」駅の南方約2,600m |
| 価格時点 | ： | 令和7年1月1日 |
| 地積 | ： | 122 ㎡ |
| 供給処理施設 | ： | 水道、下水 |
| 接面街路 | ： | 南5.2m市道 |
| 用途指定等 | ： | 市街化区域・２中専（建ぺい率60%、容積率200%） |
| 地域の概要 | ： | 一般住宅や貸家、アパート等が混在する住宅地域 |

## 第７　附属資料の表示

位置図
仮換地図写
土地建物位置関係図
建物間取図

地理院地図
GSI Maps

# 位置図

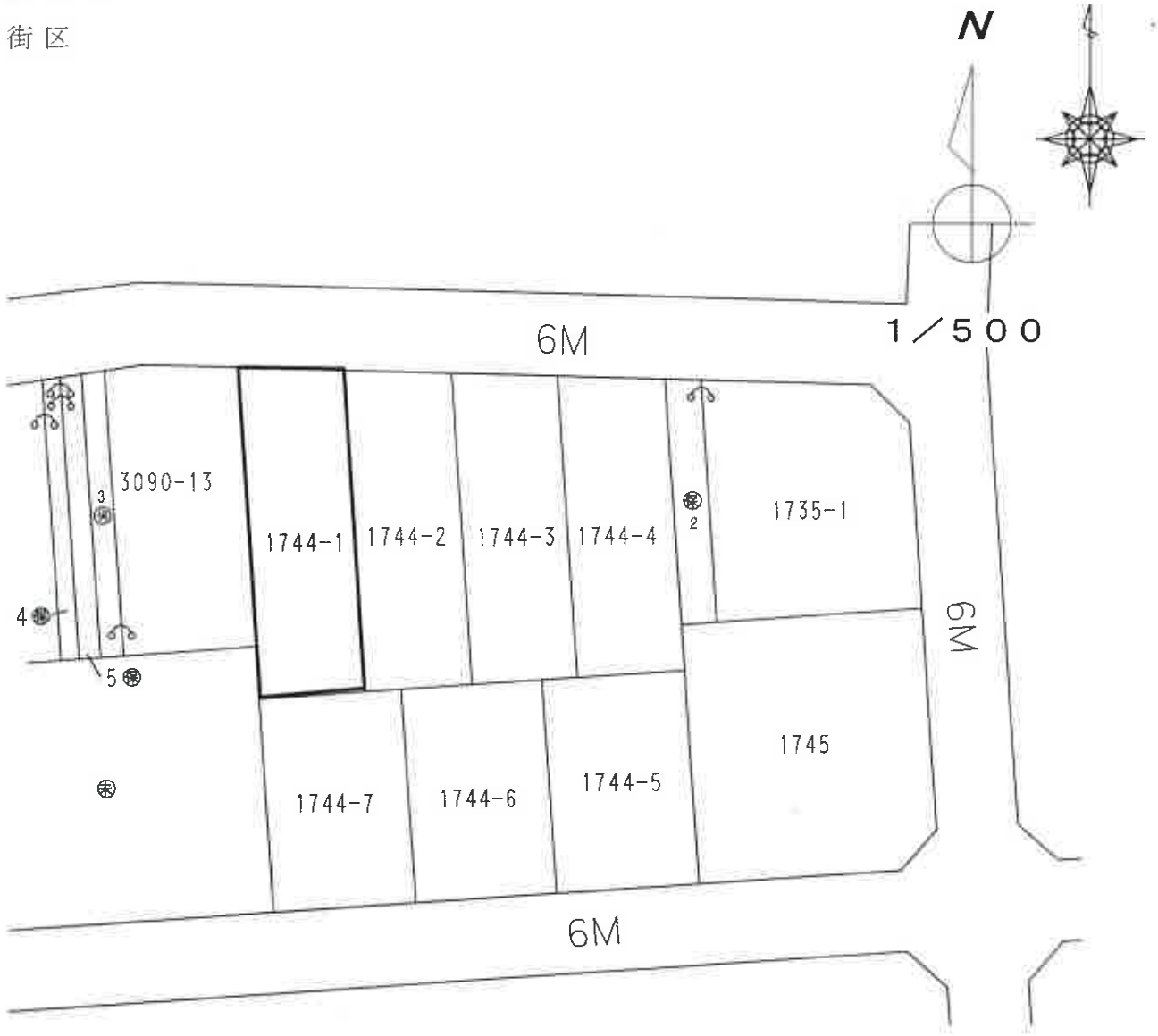



出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）

2 仮 換 地 図

8 3 街 区

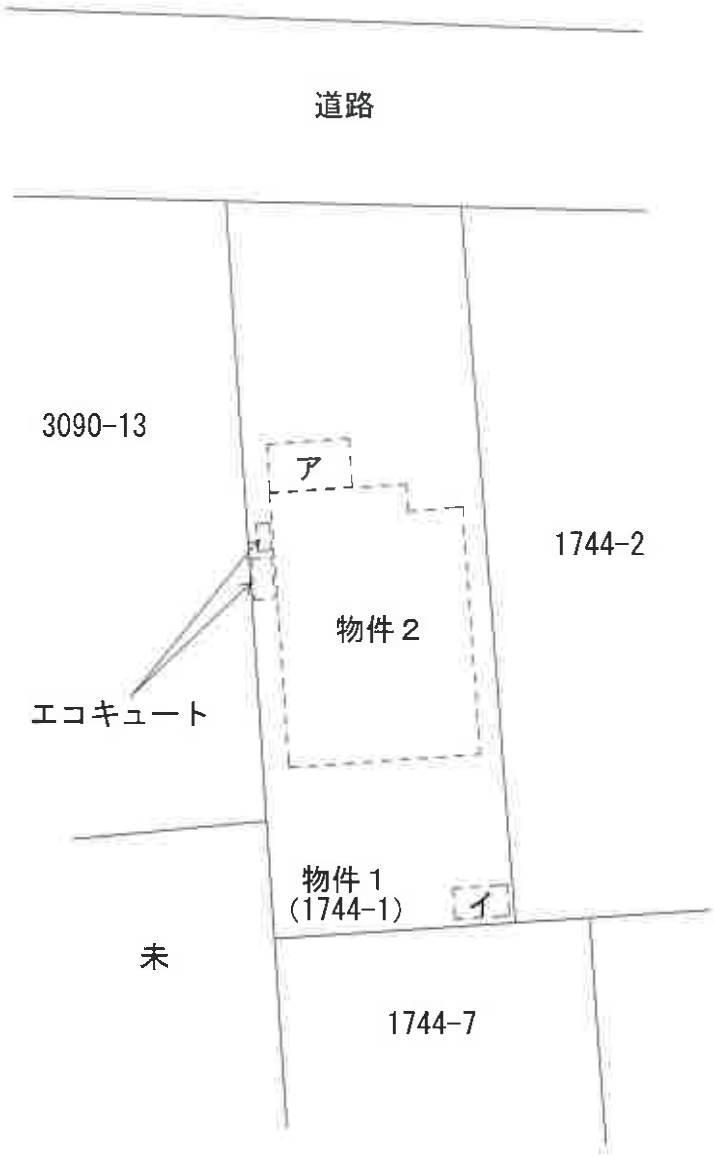
# 仮換地図（写）



令和７年（ケ）第７９号

# 土地建物位置関係図

１／２５０

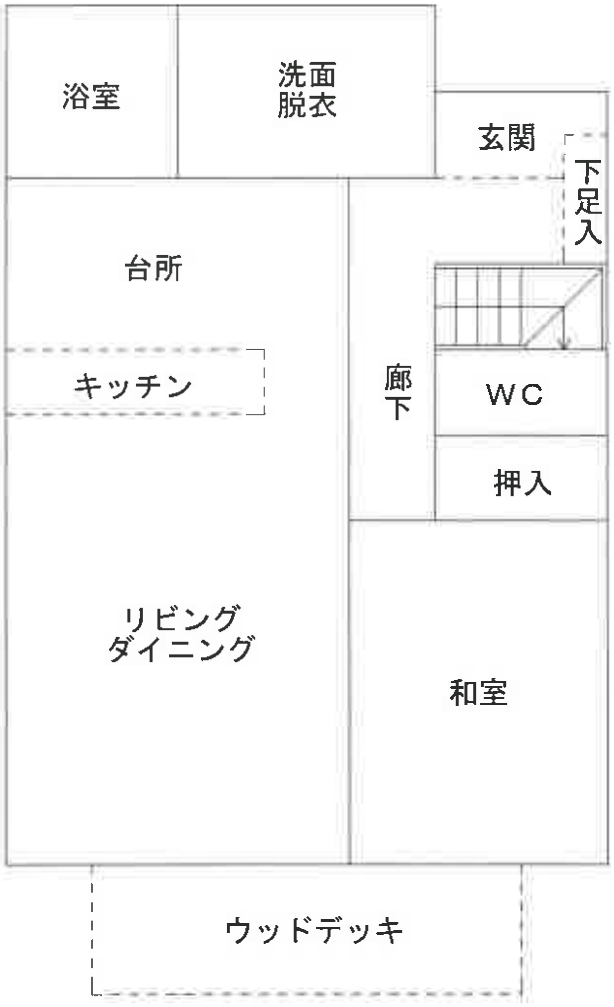


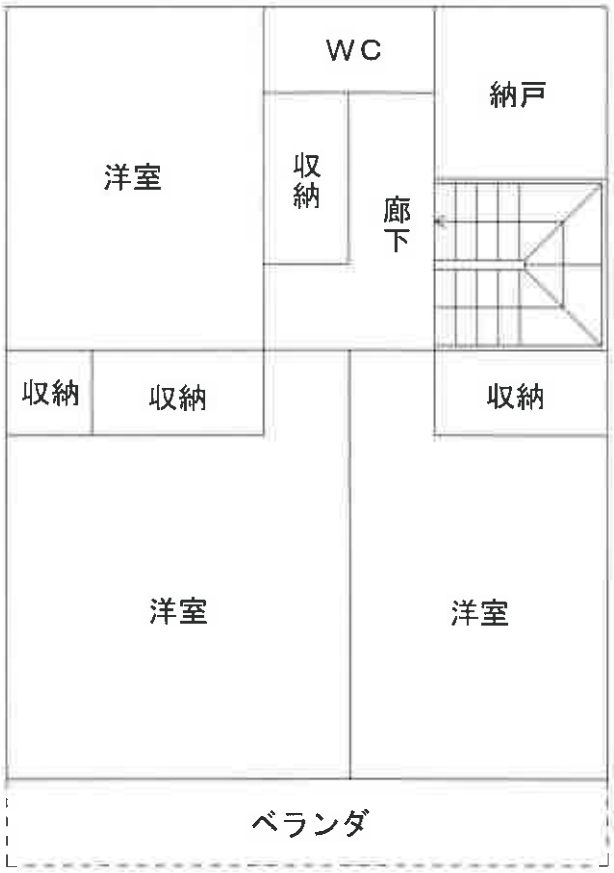

ア　軽量鉄骨製駐輪場　約４㎡
イ　スチール製物置　　約２㎡

令和７年（ケ）第７９号

# 建物間取図

１Ｆ




２Ｆ