

令和6年（ケ）第22号

注意書

前橋地方裁判所民事部執行係

本件建物は、現状のまま買受人が取得し使用することは認められない旨の前橋市役所からの回答がある。

よって、本件建物を所有、使用できない可能性があるため、入札希望者は必ず回答書（抜粋）を参照し、事前に前橋市都市計画部開発指導課に相談をしたうえで入札されたい。

以上

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月23日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 6月 5日 午前10時00分から 令和 8年 6月 5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 8年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 3 | 所 在   | 前橋市鶴光路町                            |
|   | 地 番   | 369番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1022.71平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 前橋市鶴光路町                            |
|   | 地 番   | 368番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 636.00平方メートル                       |
| 5 | 所 在   | 前橋市鶴光路町 369番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 369番1                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニウム板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 393.85平方メートル<br>2階 104.34平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月27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3～5】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

本件建物は、現状のまま買受人が取得し使用することは認められない旨の前橋市役所からの回答がある。よって、買受人は、当該建物を所有、使用できない可能性がある。

### 《 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。
- 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

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 3 | 所 在   | 前橋市鶴光路町                            |
|   | 地 番   | 369番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1022.71平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 前橋市鶴光路町                            |
|   | 地 番   | 368番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 636.00平方メートル                       |
| 5 | 所 在   | 前橋市鶴光路町 369番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 369番1                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニウム板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 393.85平方メートル<br>2階 104.34平方メートル |



回 答 書 (抜粋)

令和8年2月12日

住 所 前橋市大手町二丁目12番1号

回 答 者 氏 名 前橋市都市計画部開発指導課

1、別紙物件目録記載の物件について、不動産競売で物件3～5を取得した買受人が物件5の建物を適法に所有、使用できるのはどのような条件のときか。また、適法に所有、使用できないのはどのような条件のときか。

【回答】

不動産競売で物件3～5を取得した買受人が物件5の建物を適法に所有、使用できる条件は、都市計画法第34条各号の立地基準に適合し、都市計画法第42条の許可が得られたときとなります。なお、建物の使用に関しては、建築基準法に適合させる必要があります。

適法に所有、使用できない条件は、都市計画法第34条各号の立地基準に適合せず、都市計画法第42条の許可が得られないときとなります。なお、物件5の建物は都市計画法第34条第14号基準4-1に適合せず、現状のまま建物及び土地を買受人が取得し、使用することは認められません。

2. 物件5の建物を適法に所有、使用できない場合、買受人は、同建物を所有権移転登記後に取り壊し物件3～4の土地だけを適法に所有、使用することはできるか。その際の許可の要不要、用途の制限はあるか。

【回答】

物件5の建物を所有権移転登記後に取り壊し、物件3～4の土地だけを適法に所有、使用することはできます。建物の新築又は特定工作物の新設をしない場合（露天駐車場、露天資材置き場等）、都市計画法第42条の許可は不要となり、用途の制限はありません。

3. 物件3～4の土地に新たな建物を再築することはできるか。その際の許可の要不要、用途の制限はあるか。

【回答】

物件3～4の土地に新たな建物を再築することはできます。建物の新築又は特定工作物の新設をする場合、都市計画法第42条の許可が必要となり、都市計画法第34条各号の立地基準に基づき許可を受けた建物の用途に限定されるため、用途の制限があります。

物件明細書

令和8年2月27日の  
物件明細書に改変

令和 6年10月16日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

---

---

1 不動産の表示

【物件番号3～5】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 3 | 所 在   | 前橋市鶴光路町                            |
|   | 地 番   | 369番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1022.71平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 前橋市鶴光路町                            |
|   | 地 番   | 368番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 636.00平方メートル                       |
| 5 | 所 在   | 前橋市鶴光路町 369番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 369番1                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニウム板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 393.85平方メートル<br>2階 104.34平方メートル |



令和6年(ケ)第 22号  
令和6年 3月 5日受理  
令和6年 3月29日提出

# 現況調査報告書

(物件3～5)

前橋地方裁判所  
執行官 三井 誠 ㊟

(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

3	所 在	前橋市鶴光路町
	地 番	369番1
	地 目	宅地
	地 積	1022.71平方メートル
4	所 在	前橋市鶴光路町
	地 番	368番2
	地 目	宅地
	地 積	636.00平方メートル
5	所 在	前橋市鶴光路町 369番地1
	家屋 番号	369番1
	種 類	店舗
	構 造	鉄骨造アルミニウム板葺2階建
	床 面 積	1階 393.85平方メートル 2階 104.34平方メートル



## 執行官の意見

- 1 本件は、所有者有限会社上州オートの唯一の取締役Aが死亡したため、同社の特別代理人が選任されて競売手続が進められている事案である。
- 2 同社の関係者から建物の鍵を借りて立入調査を実施したところ、所有者が自動車の販売・修理等で本件土地建物を使用していた形跡が見受けられたが、調査時は建物使用の徴表は見受けられなかったため、所有者が不使用の状態の本件建物を占有しているものと思料する。
- 3 調査時点では、本件土地に積載車1台、普通自動車5台、軽自動車4台が存在したが、いずれも競売対象外である。積載車（写真①の中央付近に存在）について、ぐんぎんリース株式会社が所有権を主張しているので、買受人は同社と調整されたい。

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3月5日 13:50-14:10	前橋市役所	■家屋見取図, 公図, 土地家屋現況図, 各交付
令和6年3月6日 12:45-12:55	前橋地方法務局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和6年3月7日 11:30-11:45	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和6年3月15日 8:50-9:30	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影
令和6年3月21日 14:50-14:55	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 _____ を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年3月15日 評価人同行</p>		

(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)



(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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し	鶴光路町

請求部分	所在 前橋市鶴光路町				地番	369番1		
出縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和50年3月15日			備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年2月14日  
 前橋地方務局

A3をA4に縮小コピー

請求番号：32-1  
 (1/1)

登記官

( 5 枚目)

登記年月日：平成15年6月19日

令和6年2月14日  
前橋地方法務局

登記官

( 6 枚目 )

建築物図面

家屋番号 369番1

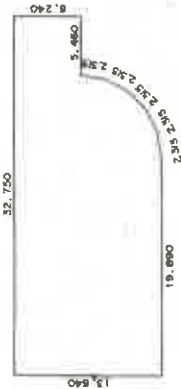
建築物の所在：前橋市鶴光路町369番地1

2155269

各階平面図



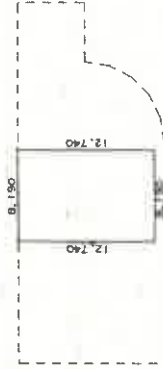
1階



求積表

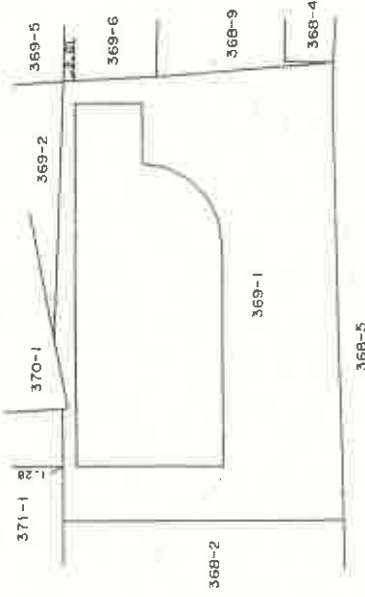
32.750 X 6.240 =	204.360000
( 27.280 X 26.928 )	
X 2.287 / 2 =	61.998288
( 26.928 X 25.877 )	
X 2.083 / 2 =	54.4683575
( 25.877 X 24.240 )	
X 1.637 / 2 =	41.0207645
( 24.240 X 22.177 )	
X 1.051 / 2 =	24.3921335
( 22.177 X 19.890 )	
X 0.362 / 2 =	7.614127
合 計	393.85
延床積	393.85㎡

2階



求積表

8.190 X 12.740 =	104.340600
合 計	104.340600
延床積	104.34㎡



単位:m

製作者  
年月日

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

平成 15 年 6 月 19 日 登記

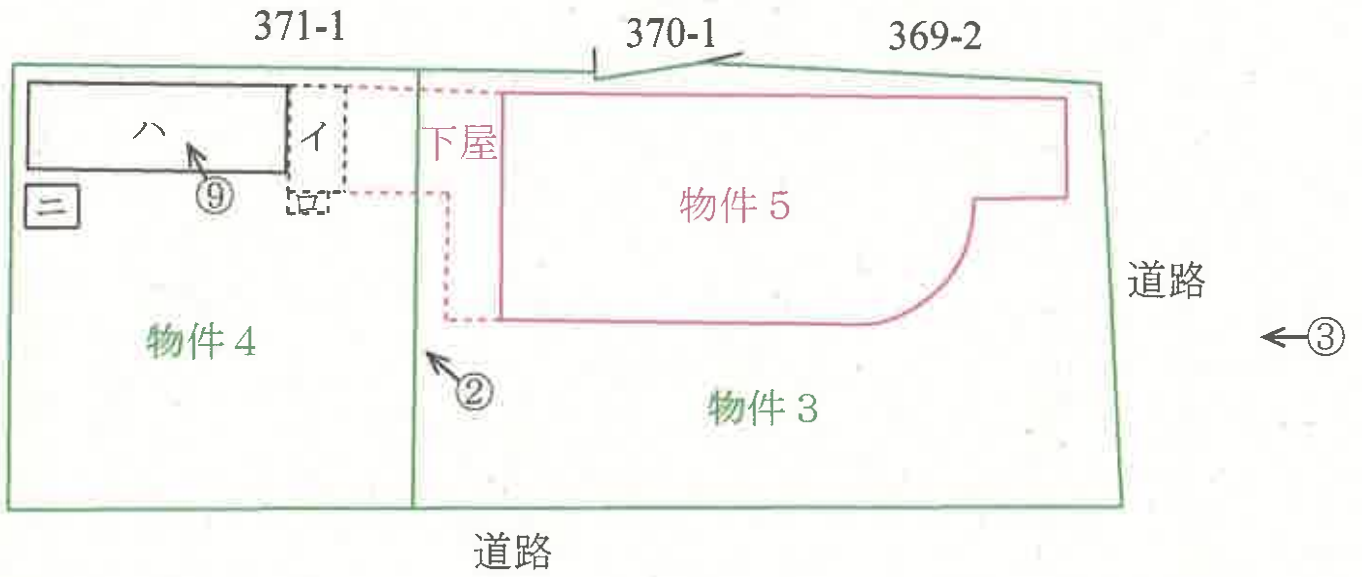
請求番号：32-4

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

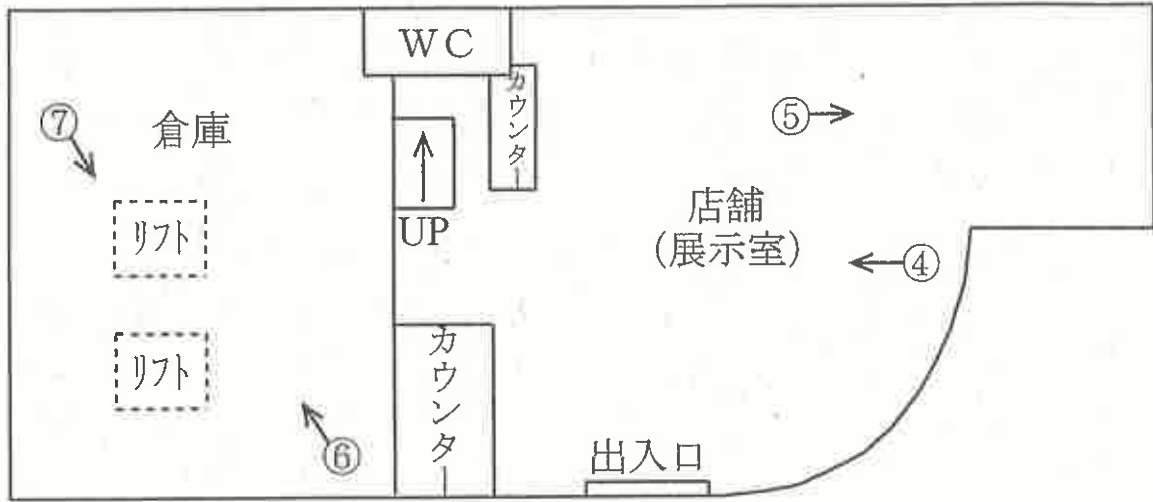


- イ：物置（目的外動産） 約19.8平方メートル
- ロ：物置（目的外動産） 約2.4平方メートル
- ハ：物置（土地の定着物） 約79平方メートル
- ニ：物置（土地の定着物） 約8平方メートル

# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階





①



②



③



④



⑤



⑥

( 10枚目 )



⑦



⑧



⑨

事 件 番 号 令和 6 年 (ケ) 第 2 2 号

## 評 価 書 (補 充)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 8 年 1 月 2 6 日

評価人 石川直美

令和 6 年 4 月 1 日付評価書 (鑑評第 6-10-2 号) を後記の通り補充します。

記

物件 3	土地	3,420,000 円
物件 4	土地	2,130,000 円
物件 5	建物	7,730,000 円
一括価格	土地・建物	13,280,000 円

理 由 後記の通り

## 補充評価格決定の理由

物件3～5の一括価格を以下の通り補充する。  
(令和7年(ヲ)第1034号の決定内容による)

評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件 3 , 4)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	33,700	1.02	1,022.71	0.90	31,639,000
4	33,700	1.02	636.00	0.90	19,676,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価調査 (前橋 (県) -36)

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $30,400 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 \div 33,700 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価調査価格等の価格時点(令和7年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 北 0%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 角地 2%

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。

※定着物 : ハ (物置 約79㎡) 、ニ (物置 約8㎡) の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格（物件 5）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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=エ
5	160,000	498.19	0.05	3,986,000

ウ 現価率

物件5は属人性が無く、適法に使用されていない為、5%と判断する。

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
3	31,639,000	法定地上権	0.55	17,401,450
4	19,676,000	法定地上権	0.55	10,821,800

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を55%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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	3	31,639,000	- 17,401,450	-	0.40	0.60	-
4	19,676,000	- 10,821,800	-	0.40	0.60	-	2,130,000
5	3,986,000	+ 28,223,250	-	0.40	0.60	-	7,730,000
一括価格(合計)							13,280,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 建物が使用出来ない市場性減価を▲60%とする。

オ 競売市場修正 : 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 : 無

## 参考価格資料

### 1 地価調査価格（前橋（県）-36）

所 在： 前橋市下佐鳥町83番

価 格： 30,400 円／m<sup>2</sup>

位 置： J R 両毛線「前橋大島」駅の 南西方・道路距離 約2.8 k m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 587 m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道

接 面 街 路： 北側6m市道

用途指定等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70% 容積率 200%)

地域の概要： 農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域

発行番号第 7-1-2 号

事 件 番 号 令和 6 年 (ケ) 第 2 2 号

## 評 価 書 ( 補 充 )

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 7 年 2 月 2 8 日

評価人 石川直美

令和 6 年 4 月 1 日付評価書 (鑑評第 6-10-2 号) を後記の通り補充します。

記

物件 3	土地	5,330,000 円
物件 4	土地	3,320,000 円
物件 5	建物	22,340,000 円
一括価格	土地・建物	30,990,000 円

理 由 後記の通り

## 補充評価格決定の理由

物件3～5の一括価格を以下の通り補充する。

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 3, 4）

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は、所有者有限会社上州オートの唯一の取締役Aが死亡したため、同社の特別代理人が選任されて競売手続が進められている事案である。</li> <li>・調査時点では、本件土地に積載車1台、普通自動車5台、軽自動車4台が存在したが、いずれも競売対象外である。積載車について、ぐんぎんリース株式会社が所有権を主張している。買受人は同社と調整されたい。</li> <li>・南側市道は水路を介して接道しているが、公共物占用については個人情報のため、開示不可。（前橋市役所道路管理課）</li> <li>・開発許可の履歴有。（公共事業に施行に伴う移転）          許可：H9. 5. 7 第14号          完了検査：H9. 10. 21          完了公告：H9. 11. 21          所在：前橋市鶴光路町368番2、368番3、369番1          地積：1, 673㎡          用途：事務所、物置、展示場          ※許可された内容は属人性を有する為、本来は許可を受けた者のみが建物を使用出来る。          物件3, 4ともに平成15年1月30日に現所有者に売買されている。（経緯は不明）この時点で属人性は無くなった。今後については前橋市の開発許可制度の手引きの第4章（市街化調整区域内の許可基準）に利用方法、面積、条件等が合致した建築物の建築が可能となる場合があるので、前橋市役所建築指導課に相談を要する。（相談の上、入札されたい）</li> <li>・物件3, 4は前橋市0379遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。</li> <li>・前橋市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課）</li> <li>・洪水浸水想定区域（想定最大）（国土地理院洪水ハザードマップ確認）において想定浸水一部0.5m未満、一部0.5～3.0m未満の区域に該当する。</li> <li>・H8年4月に農振除外申請の受付がされており、H8年度に除外されている。（前橋市役所農政課）</li> <li>・368番4、368番9は前橋市所有の田。368番5、369番4は旧建設省所有の用悪水路。368番6、369番2、370番1は個人所有の宅地。369番5は前橋市所有の畑。384番3は旧建設省所有の公衆用道路。371番1は持分共有の雑種地。</li> </ul>
-------------	--

評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件 3 , 4)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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=オ
3	33,800	1.02	1,022.71	0.90	31,733,000
4	33,800	1.02	636.00	0.90	19,734,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価調査 (前橋 (県) -36)

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $30,500 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 \approx 33,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価調査価格等の価格時点(令和6年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 北 0%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 角地 ..... 2%

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。

※定着物 : ハ (物置 約79㎡) 、ニ (物置 約8㎡) の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格 (物件 5 )

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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=エ
5	160,000	498.19	0.28	22,319,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年, 経過年数 22 年, 経済的残存耐用年数 13 年, 残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し, 現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \doteq 0.28$$

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
3	31,733,000	法定地上権	0.60	19,039,800
4	19,734,000	法定地上権	0.60	11,840,400

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を60%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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	3	31,733,000	- 19,039,800	-	0.70	0.60	-
4	19,734,000	- 11,840,400	-	0.70	0.60	-	3,320,000
5	22,319,000	+ 30,880,200	-	0.70	0.60	-	22,340,000
一括価格(合計)							30,990,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 調整区域内で建物の用途制限の可能性が有る市場性減価を▲30%とする。

オ 競売市場修正 : 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 : 無

参考価格資料

1 地価調査価格（前橋（県）-36）

所 在： 前橋市下佐鳥町83番

価 格： 30,500 円/㎡

位 置： JR両毛線「前橋大島」駅の 南西方・道路距離 約2.8km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 587 ㎡

供給処理施設： 水道

接 面 街 路： 北側6m市道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70% 容積率 200%)

地 域 の 概 要： 農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域

鑑 評 第 6-10-2 号  
令和 6 年 (ケ) 第 22 号  
令和 6 年 3 月 15 日 現地調査  
令和 6 年 4 月 1 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

石川 直美 印

## 第1 評価額

一 括 価 格			
金		31,660,000 円	
内 訳 価 格			
物件 3	(土地)	金	5,330,000 円
物件 4	(土地)	金	3,320,000 円
物件 5	(建物)	金	23,010,000 円

- 1 一括価格は、物件3～5の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
3	所在地 地番 地目 地積	前橋市鶴光路町 369番1 宅地 1,022.71m <sup>2</sup>	同左
4	所在地 地番 地目 地積	前橋市鶴光路町 368番2 宅地 636.00m <sup>2</sup>	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市鶴光路町369番地1 369番1 店舗 鉄骨造アルミニウム板葺2階建 1階 393.85m <sup>2</sup> 2階 104.34m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
	特に無		

#### 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 3, 4)

位置・交通	J R 両毛線 「駒形」 駅の 南西方・道路距離 約5.4 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	事業所、店舗の他一般住宅も混在する北関東自動車道前橋南インターチェンジ至近の市街化調整区域内の地域。	
主な公法上の規制等 (道路の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 その他規制	市街化調整区域 — 70% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	1,658.71m <sup>2</sup> 間口約 25.0m、奥行約 65.0m ほぼ整形地 角地 —
接面道路	東側幅員約26.8m(認定幅員26.0m)の舗装県道(主要地方道前橋・玉村線、42条1項1号道路)、南側幅員約8.9m(認定幅員8.9m)の舗装市道(42条1項1号道路)にほぼ等高に接している。 ※南側は水路を介して接道→特記事項参照	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が本土地上に物件5を所有し、占有している。</li> <li>・土地に定着する物置が2個存在する。</li> <li>・売却対象外の積載車1台、普通自動車5台、軽自動車4台が存在する。</li> </ul>	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	無
	都市ガス	無
	(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。	

※特記事項は次項

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件は、所有者有限会社上州オートの唯一の取締役Aが死亡したため、同社の特別代理人が選任されて競売手続が進められている事案である。</li> <li>・調査時点では、本件土地に積載車1台、普通自動車5台、軽自動車4台が存在したが、いずれも競売対象外である。積載車について、ぐんぎんリース株式会社が所有権を主張しているので、買受人は同社と調整されたい。</li> <li>・南側市道は水路を介して接道しているが、公共物占用については個人情報のため、開示不可。（前橋市役所道路管理課）</li> <li>・開発許可の履歴有。（公共事業に施行に伴う移転）  許可：H9.5.7 第14号  完了検査：H9.10.21  完了公告：H9.11.21  所在：前橋市鶴光路町368番2、368番3、369番1  地積：1,673㎡  用途：事務所、物置、展示場  ※許可された内容は属人性を有する為、本来は許可を受けた者のみが建物を使用出来るが、前橋市開発審議会提案基準（都計法第34条14号）の基準4-1で属人性の無い建物に変更出来る可能性がある。但し、建物用途は許可を受けた建物用途に限定される。尚、基準4-1を適用する場合は建築指導課で相談を要する。（前橋市役所建築指導課）</li> <li>・物件3、4は前橋市0379遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。</li> <li>・前橋市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課）</li> <li>・洪水浸水想定区域（想定最大）（国土地理院洪水ハザードマップ確認）において想定浸水一部0.5m未満、一部0.5～3.0m未満の区域に該当する。</li> <li>・H8年4月に農振除外申請の受付がされており、H8年度に除外されている。（前橋市役所農政課）</li> <li>・368番4、368番9は前橋市所有の田。368番5、369番4は旧建設省所有の用悪水路。368番6、369番2、370番1は個人所有の宅地。369番5は前橋市所有の畑。384番3は旧建設省所有の公衆用道路。371番1は持分共有の雑種地。</li> </ul>
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

区 分	主である建物	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成15年6月13日 新築 経過年数 : 約 21 年 経済的残存耐用年数 : 約 14 年	
仕 様	構造 : 鉄骨造 屋根 : アルミニューム板葺 外壁 : 金属板サイディング等 内壁 : クロス、板貼り等 天井 : ジプトーン等 床 : フロアタイル等 設備 : 水道設備、電気設備等 その他 : -	
床面積(現況)	1階	393.85㎡
	2階	104.34㎡
	計	498.19㎡
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 店舗 間 取 り : (別添「建物間取概略図」参照)	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・同社の関係者から建物の鍵を借りて、立入調査を実施したところ、所有者が自動車の販売・修理等で本件土地建物を使用していた形跡が見受けられたが、調査時は建物使用の徴表は見受けられなかったため、所有者が不使用の状態では本件建物を占有しているものと思料する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件 3, 4)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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=オ
3	33,800	1.02	1,022.71	0.90	31,733,000
4	33,800	1.02	636.00	0.90	19,734,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価調査 (前橋 (県) -36)

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $30,600 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 \approx 33,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価調査価格等の価格時点(令和5年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 北 0%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 角地 . . . . . 2%

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。

※定着物 : ハ (物置 約79㎡) 、ニ (物置 約8㎡) の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格 (物件 5 )

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	160,000	498.19	0.30	23,913,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 14 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.30$$

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
3	31,733,000	法定地上権	0.60	19,039,800
4	19,734,000	法定地上権	0.60	11,840,400

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を60%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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	3	31,733,000	- 19,039,800	-	0.70	0.60	-
4	19,734,000	- 11,840,400	-	0.70	0.60	-	3,320,000
5	23,913,000	+ 30,880,200	-	0.70	0.60	-	23,010,000
一括価格(合計)							31,660,000

ウ占有減価修正：無

エ市場性修正：調整区域内で建物の用途制限の可能性が有る市場性減価を▲30%とする

オ競売市場修正：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：無

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格（前橋（県）-36）

所 在： 前橋市下佐鳥町83番

価 格： 30,600 円/㎡

位 置： JR両毛線「前橋大島」駅の 南西方・道路距離 約2.8km

価 格 時 点： 令和5年7月1日

地 積： 587 ㎡

供給処理施設： 水道

接 面 街 路： 北側6m市道

用途指定等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70% 容積率 200%)

地域の概要： 農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域

## 第7 附属資料

### 1 位置図

### 2 建物配置概略図・建物間取概略図

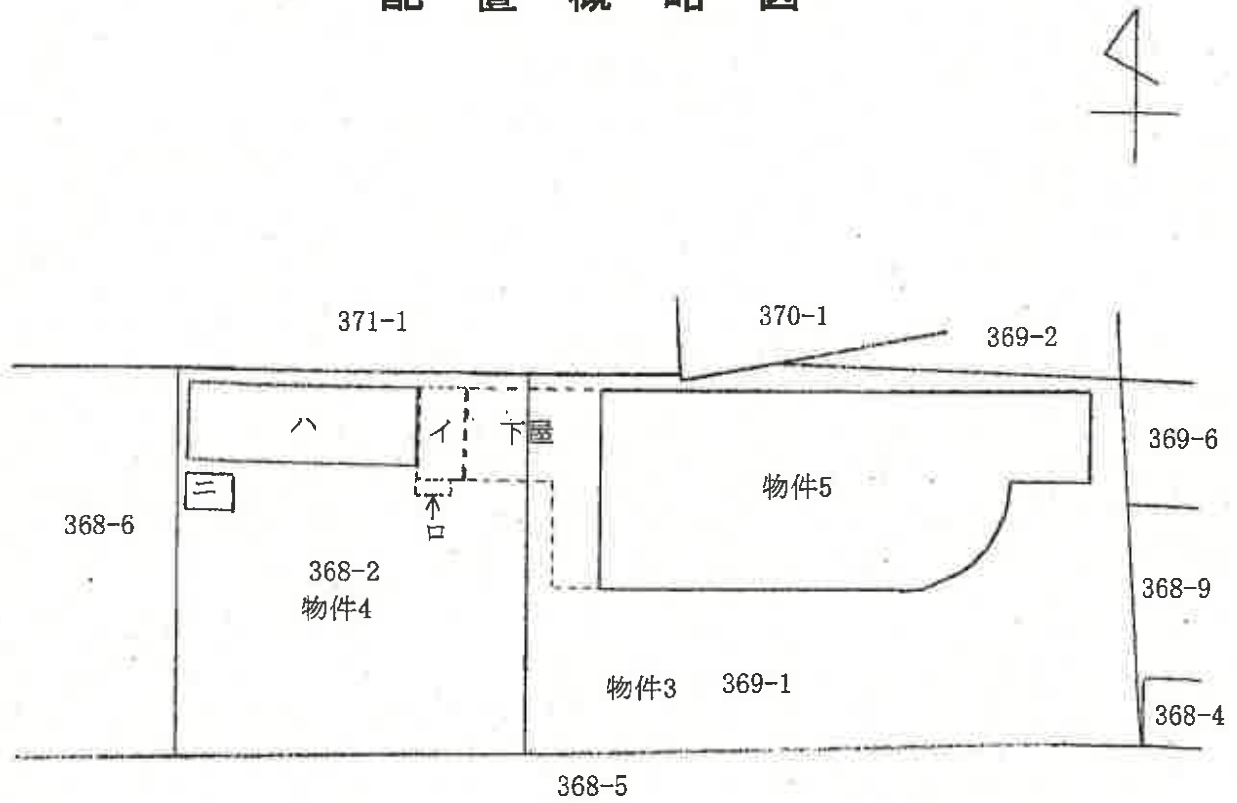
### 3 建物図面・各階平面図

位置図



# 建物配置概略図

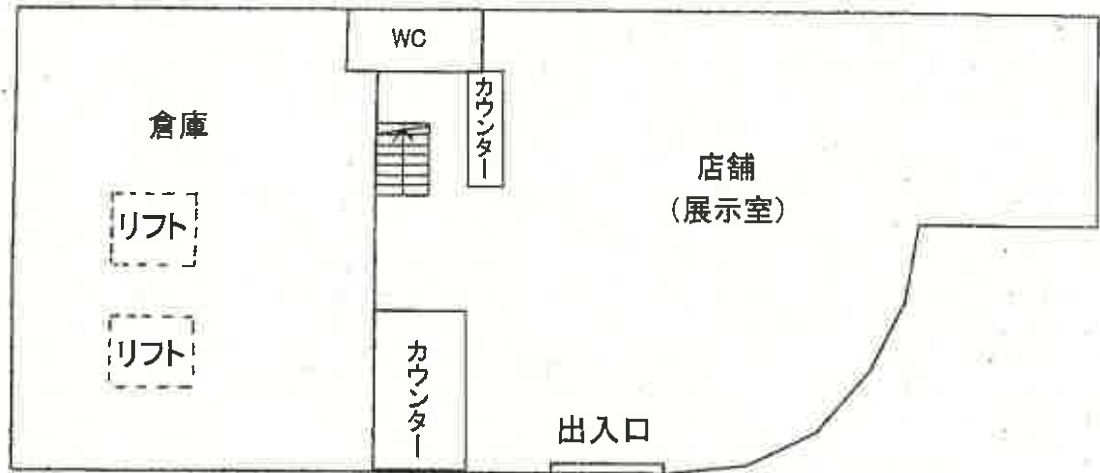
## 配置概略図



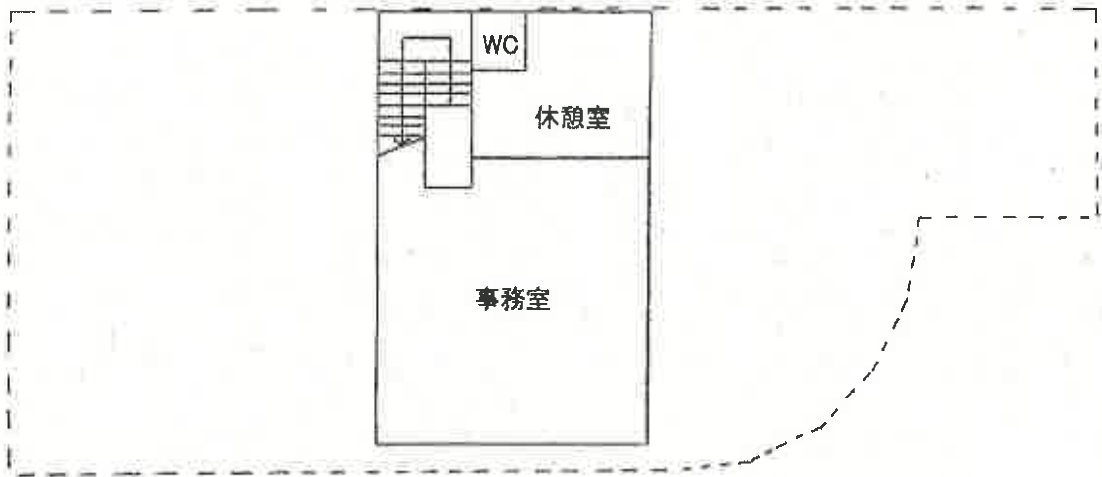
- イ：物置 約19.8㎡
- 口：物置 約2.4㎡
- ハ：物置 約79㎡
- ニ：物置 約8㎡

1/500

間取概略図

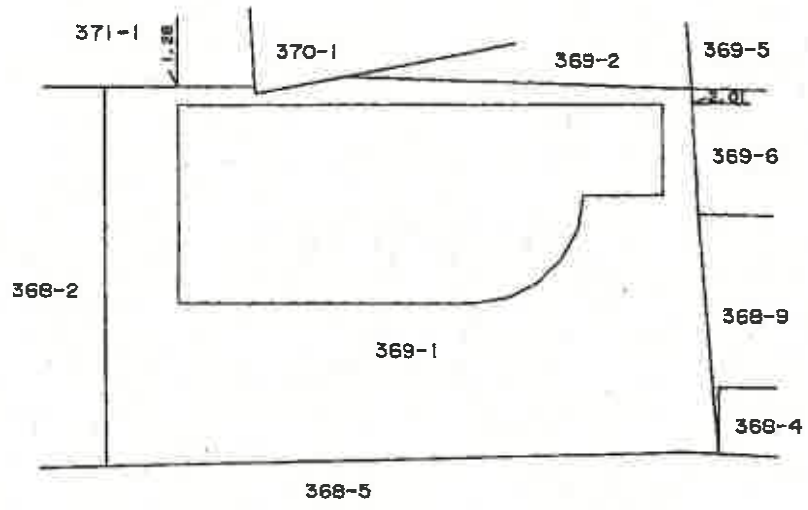


1 F



2 F

$\frac{1}{150}$  を70%縮小



单位:m

