

令和7年（ケ）第41号

注意書

令和7年（ケ）第41号事件に、令和7年（ケ）第34号事件の現況調査報告書、評価書が利用されています。そのため、現況調査報告書、評価書、評価書（補充）、物件明細書の物件番号及び仮名一覧表は下記のとおりとなります。

現況調査報告書、評価書、評価書（補充）を御覧の際は御注意ください。

記

物件番号

不動産	令和7年（ケ）第34号事件 現況報告書、評価書	令和7年（ケ）第41号事件 現況報告書、評価書	評価書（補充） 物件明細書
地番228番3	1		1
地番228番16		2	2
家屋番号228番3	2		3
家屋番号228番16		4	4
地番228番4	3		5

仮名一覧表

人物	令和7年（ケ）第34号事件 現況報告書	令和7年（ケ）第41号事件 現況報告書	物件明細書
甲	A		B
乙	B		
丙	C		
丁		A	A

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

- 1 所 在 前橋市元総社町字稲葉
地 番 228番3
地 目 宅地
地 積 507.85平方メートル
- 2 所 在 前橋市元総社町字稲葉
地 番 228番16
地 目 宅地
地 積 178.20平方メートル
- 3 所 在 前橋市元総社町字稲葉 228番地3
家屋 番号 228番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 147.81平方メートル
2階 82.84平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約139平方メートル
2階 約86平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7.45平方メートル



物 件 目 録

4 所 在 前橋市元総社町字稲葉 228番地16

家屋 番号 228番16

種 類 居宅 車庫

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル

5 所 在 前橋市元総社町字稲葉

地 番 228番4

地 目 宅地

地 積 35.26平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 1月21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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号4】

本件所有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

本件土地の一部と隣接土地等(228番6、228番1等)は一体的に舗装私道として利用されている。その余の部分は、西側隣接地(228番15)、東側隣接地(暗渠水路)と一体化して未舗装通路の用に供されている。

《 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

1 所 在 前橋市元総社町字稲葉
地 番 228番3
地 目 宅地
地 積 507.85平方メートル

所有者 B

2 所 在 前橋市元総社町字稲葉
地 番 228番16
地 目 宅地
地 積 178.20平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市元総社町字稲葉 228番地3
家屋 番号 228番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 147.81平方メートル
2階 82.84平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約139平方メートル
2階 約86平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 7.45平方メートル

所有者 B

4 所 在 前橋市元総社町字稲葉 228番地16

家屋 番号 228番16

種 類 居宅 車庫

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 A

5 所 在 前橋市元総社町字稲葉

地 番 228番4

地 目 宅地

地 積 35.26平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 B 持分3分の2

令和 7 年(ケ)第 34 号
令和 7 年 6 月 18 日受理
令和 7 年 9 月 8 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 前橋市元総社町字稲葉
地 番 228番3
地 目 宅地
地 積 507.85平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市元総社町字稲葉 228番地3
家屋 番号 228番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 147.81平方メートル
2階 82.84平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市元総社町字稲葉
地 番 228番4
地 目 宅地
地 積 35.26平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分3分の2

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228番地3 (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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約139平方メートル 2階 約86平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
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 上記の者が空き家として使用している <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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の妻)	(令和7年8月18日に聴取した。) 1 物件2には現在誰も住んでいません。Aが空き家として使用しています。 2 雨漏りや境界争いはありません。 3 物件2は7年くらい前にリフォームしました。1階の西側部分(間取図赤線の西側部分)に私たち夫婦が住み、1階の東側と2階を息子夫婦が住んでいました。そのため、私たちの部屋に入る玄関を作り、1階の廊下からは私たちの部屋に入れないようにしました。 4 物件3は通路として利用しています。

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3上に登記された建物は存在しない。
- 3 評価人が市の建築指導課で調査したところ、物件1の南東端約8平方メートル(概略)は、7年ケ41号の物件4の建築確認時、物件4の敷地の一部となっていたということである。したがって当該箇所には物件2の敷地利用権は及ばないと考えられる。
- 4 また、7年ケ41号の物件4の建築確認(平成10年)によって物件2の建築確認(昭和58年)は上書きされ、物件2は違法状態にあるということである。ただし、物件1西側の塀の一部を撤去して、安全に避難できる経路を確保することにより、違法状態を解消できるということである。
- 5 令和7年7月22日の調査期日には、AB夫婦が居住していた部分(間取図の赤線より西側部分)の玄関及び部屋の鍵を解錠することができなかった。その後、Aとは連絡が付き、Bに立ち会ってもらい調査を実施することができた。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月25日 (水) 11:30-11:35	■物件所在地	■基礎調査
令和7年6月26日 (木) 13:29-13:39	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年6月26日 (木) 15:40-15:50	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年7月2日 (水) 10:10-10:15	■物件所在地	■不在
令和7年7月22日 (火) 10:00-10:35	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年8月18日 (月) 9:50-10:15	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和7年7月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内(A B 夫婦が居住していた部分を除く)に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年7月2日、同年同月22日及び同年8月18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
(7枚目)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
元総社町

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市元総社町字稲葉			地番	228番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	区分	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成17年3月31日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月23日
前橋地方法務局

請求番号: 22-1
(1/1)

登記官

(8枚目)

登記年月日：昭和63年1月18日

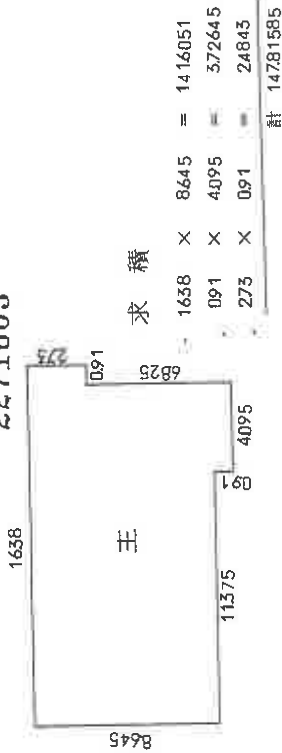
令和7年4月28日 前橋地方方法務局 登記官

建築物各階平面図

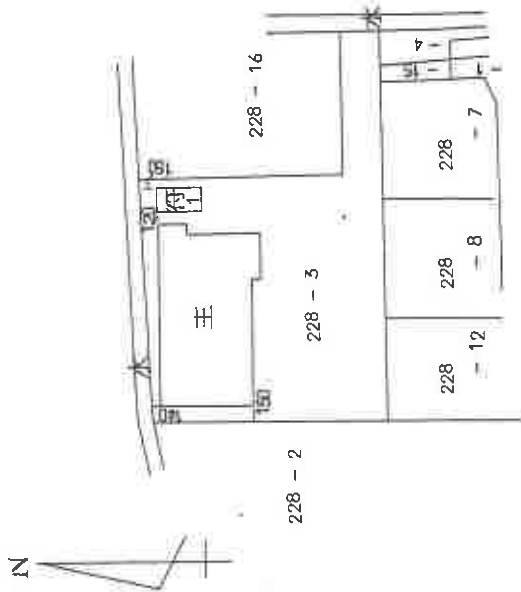
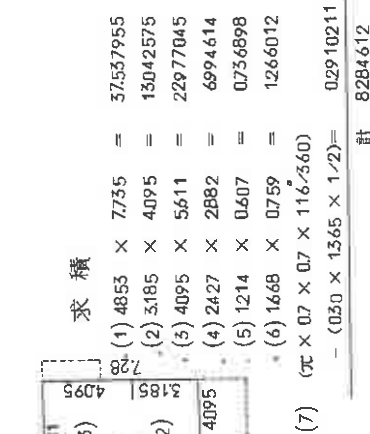
家屋番号	228巻3
建物の所在	前橋市元総社町字稲葉228番地3

各階平面図

2271603



A3をA4に縮小コピー



作製者 昭和63年1月14日
 作年月日

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

附属建物符号1床面積 7,45 ㎡

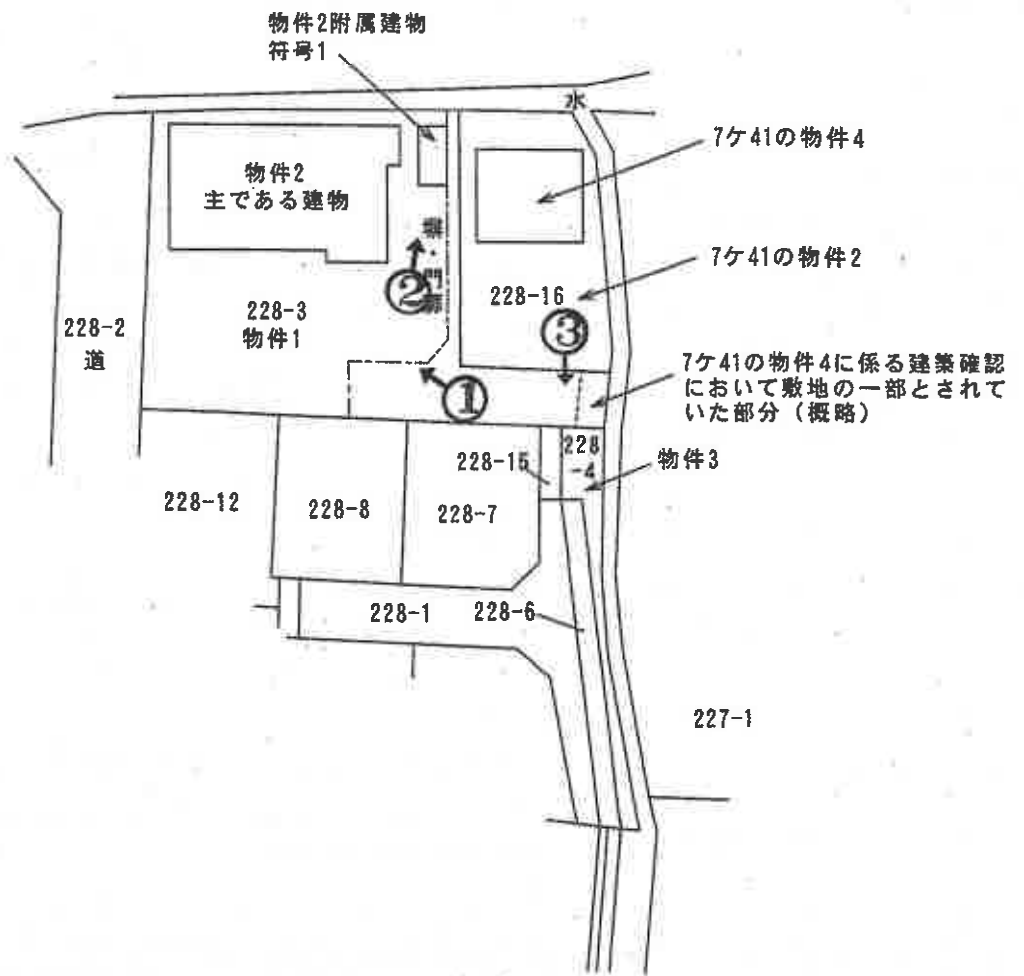
(群馬土地家屋調査士会館)

建物配置図

(令和7年(ケ)第34号)



←○写真撮影位置・方向

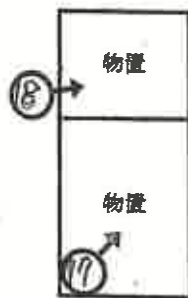
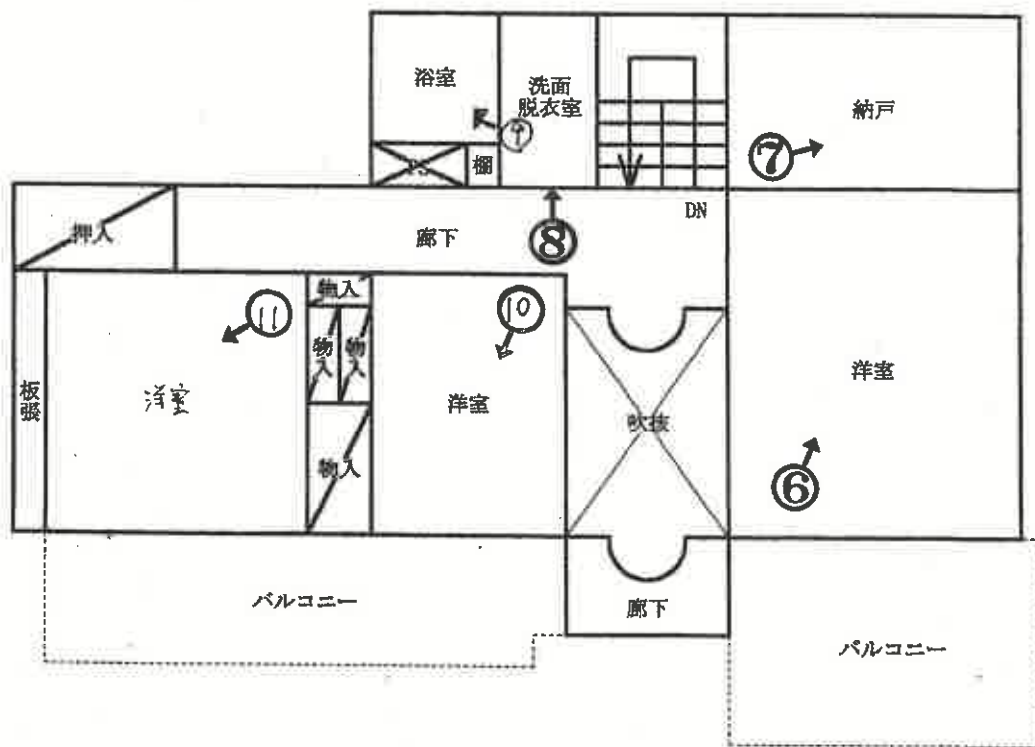
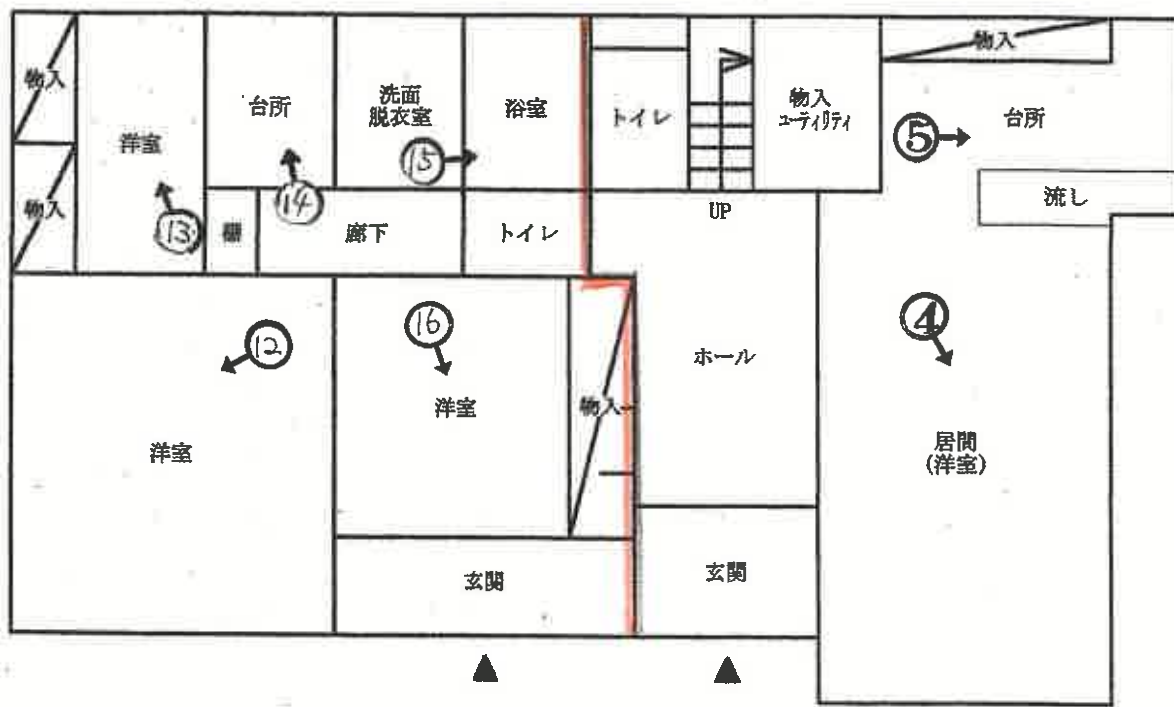


間取図

物件 2
主である建物



←○写真撮影位置・方向



物件 2
附属建物 符号 1





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

(17枚目)



13



14

(18枚目)



15



16



17



18

令和 7 年(ケ)第 41 号
令和 7 年 6 月 18 日受理
令和 7 年 9 月 8 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 印

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 前橋市元総社町字稲葉 |
| | 地 番 | 228番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.20平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市元総社町字稲葉 228番地16 |
| | 家屋 番号 | 228番16 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 46.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県前橋市元総社町228番地16 (住居表示未実施)														
土地	物件 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 4														
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
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 上記の者が1階を車庫として、2階を居宅として使用している <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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(令和7年7月2日に聴取した。) 1 物件4の1階は私が車庫として使用しています。物件4の2階は、私と子2人、合計3人で住んでいます。 2 雨漏りや境界争いはありません。 3 7ケ34号の物件1(地番228番3)の一部と7ケ34号の物件3(地番228番4)を無償で通路として利用しています。

(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 2 上に物件 4 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 評価人が前橋市の建築指導課で調査したところによると、7ケ34号の物件 1 (地番 2 2 8 番 3) の南東端約 8 平方メートル (概略) は、物件 4 の建築確認時、物件 4 の敷地の一部となっていた。したがって、当該箇所については物件 4 の敷地利用権の及ぶ範囲と考えられる。
- 3 物件 2 は公道に接していないため、7ケ34号の物件 1 (地番 2 2 8 番 3) 及び 7ケ34号の物件 3 (地番 2 2 8 番 4) を通路として無償で利用している。

(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6月25日 (水) 11:20-11:30	■物件所在地	■基礎調査
令和7年6月26日 (木) 13:29-13:39	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年6月26日 (木) 15:40-15:50	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年7月2日 (水) 9:50-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年7月2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
(5枚目)

登記年月日：平成10年10月12日

建築物平面図

家屋番号	228番16
建物の所在	前橋市元総社町字稻葉子28番地16

各階平面図

2271610

1階平面図

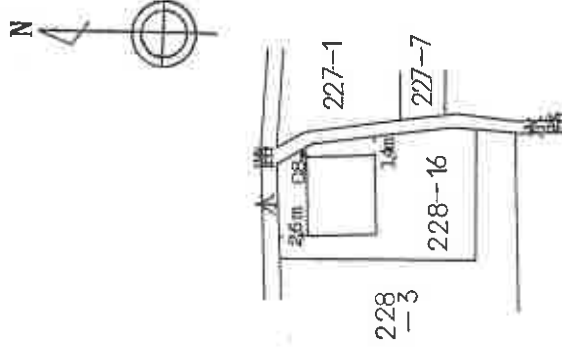


求積 $6.37 \times 7.28 = 46.3736$
 床面積 46.37㎡

2階平面図



求積 $6.37 \times 7.28 = 46.3736$
 床面積 46.37㎡



中 原 地 区 地 月 巻 図

A3をA4に縮小コピー

作製者
 作製年月日

平成10年10月8日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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4月28日 前橋地方方法務局

登記官

(7枚目)

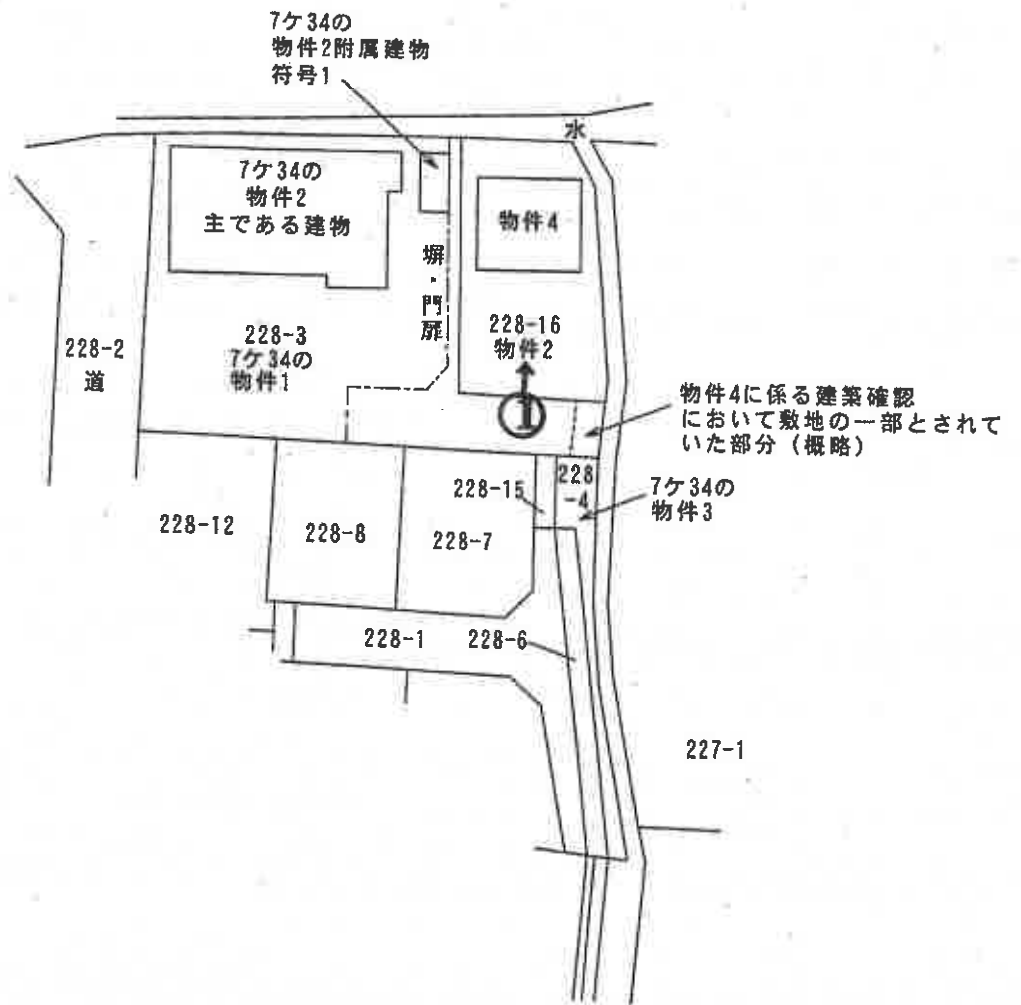
建物配置図

(令和7年(ケ)第41号)



s = 1/500

←○写真撮影位置・方向

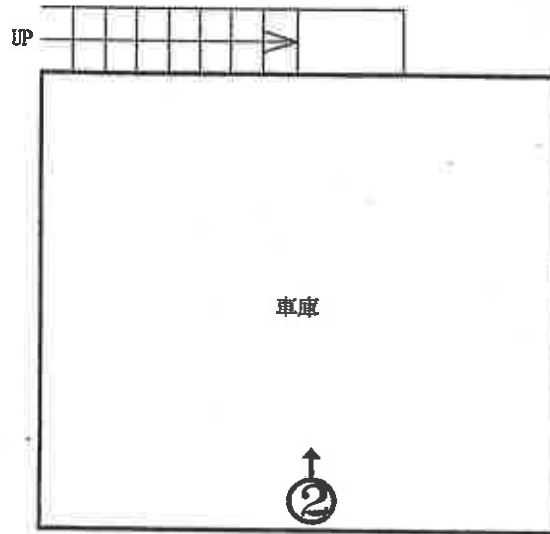


間取図

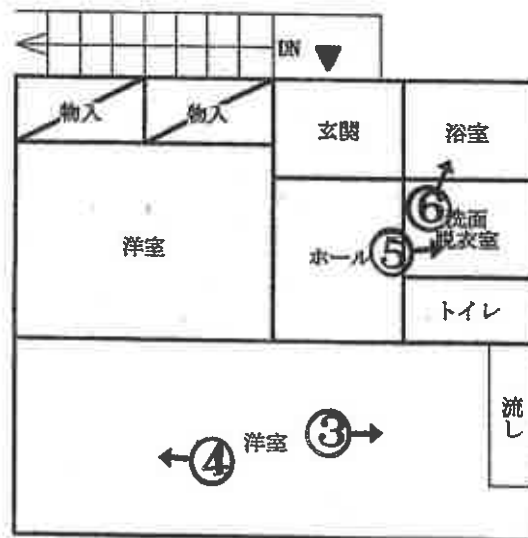
物件 4



←○写真撮影位置・方向



1階



2階

(9 枚目)



(10枚目)



3



4

(11枚目)



5



6

(12枚目)

事件番号 令和7年(ケ)第34号
令和7年(ケ)第41号

評価書（補充）

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和7年9月29日
評価人 武井清

令和7年9月29日付評価、武鑑評第0998号<事件番号：令和7年(ケ)第34号>及び令和7年9月29日付評価、武鑑評第0999号<事件番号：令和7年(ケ)第41号>に係る評価書記載の評価額について、一括売却を前提とした場合の価格を【評価額算出の過程】の通り求め、評価額を下記のとおり補充致します。

記

1. 評価額

一括価格	
金 21,770,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 11,700,000円
物件2（土地）	金 2,050,000円
物件3（建物）	金 5,000,000円
物件4（建物）	金 3,010,000円
物件5（土地）	金 10,000円

2. 評価額算出の過程

2乃至4頁のとおり

【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・2・5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格 差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 工	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ× オ	
1	57,600	0.82	下記除く残余 物件3敷地	499.85	0.90	—	21,250,000円
			南東端 物件4敷地	8.00	1.00	—	380,000円
			計	507.85			21,630,000円
2	57,600	0.82	全部 物件4敷地	178.20	0.90	—	7,580,000円
5	57,600	0.01	全部	35.26	1.00	2/3	10,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県)-2

公示価格等 64,000円/m² × 時点修正 100.2/100 × 標準化補正 100/105.0 × 地域格差 100/106.0 = 標準画地価格 57,600円/m²

◇ 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 : +5% (方位)

◇ 地域格差 : +6% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個別格差 : 物件1・2…▲18% (一体査定…方位、規模、二方路、遵法性等)
物件5…▲99% (共有私道)

ウ 地積 : 登記数量による。

工 建付減価 : 物件1内の物件3敷地部分及び物件2につき建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3・4）

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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	主	225.00	0.144	6,160,000円
	附属	7.45	0.05	50,000円
	計			6,210,000円
4	80,000	92.74	0.115	850,000円

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

- ・ 残価率：3%
経過年数：41年
経済的残存耐用年数：10年
観察減価率：40%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times \text{観察減価率}$$

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{10}{51} \times (1 - 0.40) = 0.144$$

(物件3 附属建物符号1)

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して現価率を上記のとおり査定した。

(物件4 主である建物)

- ・ 残価率：4%
経過年数：27年
経済的残存耐用年数：5年
観察減価率：50%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times \text{観察減価率}$$

$$0.04 + (1 - 0.04) \times \frac{5}{32} \times (1 - 0.50) = 0.115$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	下記除く残余 物件3敷地	21,250,000	0.10 場所的利益
	南東端 物件4敷地	380,000	- 負担利用権なし
	計	21,630,000	2,130,000円
2	全部 物件4敷地	7,580,000	0.55 法定地上権
5	全部	10,000	- 負担利用権なし

イ 土地利用権等割合：物件1内の物件3敷地につき、土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記のとおり査定した。なお物件1内の南東端（物件4敷地）については通路として利用されている状況に鑑み負担利用権はないものと判断した。物件2につき、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	21,630,000	-2,130,000	-	1.0	0.6	11,700,000円
2	7,580,000	-4,170,000	-	1.0	0.6	2,050,000円
3	6,210,000	+2,130,000	-	1.0	0.6	5,000,000円
4	850,000	+4,170,000	-	1.0	0.6	3,010,000円
5	10,000	-0	-	1.0	0.6	10,000円
一括価格 (合計)						21,770,000円

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

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。

武鑑評 第 0998 号
令和7年（ケ）第34号
令和7年7月2日外 現地調査
令和7年9月29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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 11,130,000円
物件2 (建物)	金 4,940,000円
物件3 (土地)	金 10,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 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 地 番 地 目 地 積	前橋市元総社町字稲葉 228番3 宅地 507.85平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市元総社町字稲葉 228番地3 228番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 147.81平方メートル 2階 82.84平方メートル 1 物置 木造瓦葺平家建 7.45平方メートル	(主である建物) 床面積 1階 約139平方メートル 2階 約 86平方メートル その他の項目同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	前橋市元総社町字稲葉 228番4 宅地 35.26平方メートル 持分3分の2	地目 雑種地 その他の項目同左
番号	特 記 事 項		
3	持分3分の2のみが売却対象である。		

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・3)

位置・交通	JR上越線「新前橋駅」の北東方道路距離約800m	
付近の状況	戸建住宅及び共同住宅が混在する住宅地域であり、周辺には駐車場や社員寮、社宅等も見られる地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% - 都市計画法53条等(特記事項※1参照)
画地条件	<p>(物件1) 物件3を経由して南側私道に概ね等高にて接面し、西側市道に約0.3m高く接面している二方路地で、南北幅約4~22m、東西幅約22~33m、登記地積507.85㎡の不整形地であり、地勢は概ね平坦である。なお物件3との接続部分の幅は約3mである。</p> <p>(物件3) 東西幅約0.5~3m、南北幅約5~28m、登記地積35.26㎡の不整形な帯状地で、南端間口約1.2mにて南側市道に等高にて接面している平坦な中間画地である。なお、物件3の一部は隣接土地等(228番6、228番1等)と一体的に舗装私道の用に供されており(特記事項※2参照)、また隣接土地(228番15及び東側水路)とも一体化した様相を呈している。</p>	
接面道路の状況	<p>(物件1) 南側…物件3を経由して幅員約4.2m舗装私道(建築基準法42条1項5号)に接面している(特記事項※2参照)。 西側…幅員約6m舗装市道(建築基準法42条1項1号)。</p> <p>(物件3) 南側…認定幅員約3~3.5m舗装市道(建築基準法42条1項1号)に接面している。なお物件3の一部も舗装私道の用に供されている(特記事項※2参照)。</p>	

土地の利用状況等	<p>(物件1) 物件2の建物敷地の用に供されている。物件2建物の物件1土地に対する土地利用権原は所有権である（法定地上権は成立しないものと判断した）（特記事項※3参照）。</p> <p>(物件3) 私道の用に供されている（南北に細長い部分は舗装、その余は未舗装）（特記事項※2参照）。</p>
供給処理施設	<p>水道 あり（特記事項※4参照） ガス配管 特記事項※5参照 下水道 あり（特記事項※6参照）</p> <p>(注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
特記事項	<p>※1 土地区画整理事業（西部第三）が計画されているが、調査時において、事業認可はなく、計画のみの段階である。</p> <p>※2 物件3の一部（南北に細長い帯状部分）と隣接土地等（228番6・228番1。228番5を含むか否かは不明）は一体的に舗装私道の用に供されている（建築基準法42条1項5号、指定年月日：昭和52年7月28日、幅員：4.2m、延長：34.40m、指定時の地番：228-1、228-4、228-5）。また物件3のその余の部分は未舗装通路の用に供されており、西側隣接土地（228番15）、東側隣接土地（暗渠水路）と一体化した様相を呈している。</p> <p>※3 建築計画概要書によれば、物件1の南東端約8㎡（推定面積）は別事件令和7年（ケ）第41号の物件4（以下、件外物件4という）の建築確認時、件外物件4の敷地の一部となっていたため、当該箇所については物件2の敷地利用権は及ばないものと判断した（物件2の敷地利用権の及ぶ範囲は残余の499.85㎡。なお、南東端約8㎡については通路として利用されている状況に鑑み考慮すべき土地利用権等価格はないものと判断した）（附属資料建物配置図参照）。</p> <p>前橋市建築指導課での調査によれば件外物件4の建築確認（平成10年）によって物件2の建築確認（昭和58年）は上書</p>

特 記 事 項
(続 き)

きされ、物件2は違法状態にあるが、西側市道に面する塀の一部を撤去して、安全に避難できる経路を確保することにより違法状態を解消できる可能性があるとのことである（詳細については建築指導課に問い合わせることが必要である）。

※4 物件3内北側付近に施設管が敷設されており、当該施設管から物件1に引き込まれ、物件2建物及び件外物件4のために利用されている（前橋市水道局にて調査）。

※5 施設管は物件3南側の私道に敷設されているが、調査時において受命物件はプロパンガスを利用している。

※6 物件3、物件1、件外土地（228番16…別事件令和7年（ケ）第41号の物件2（以下、件外物件2という））の東側の水路付近を施設管が通過しており、当該施設管から引き込まれ、物件2建物及び件外物件4のために利用されている（前橋市水道局にて調査）。

- ・物件1内東側の塀は東側隣接土地（件外物件2）との境界よりやや西側に寄って存在するものと思われる（附属資料建物配置図参照）。
- ・件外物件2は公道に接面していないため（無道路地）、物件1及び物件3は件外物件2のために囲繞地通行権を負担する可能性がある。
- ・土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法及び下水道法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない（前橋市環境政策課にて調査）。土壌汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。

2. 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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： 昭和59年10月3日新築（登記記載） 経過年数： 約 41 年（新築時より査定） 経済的残存耐用年数： 約 10 年（特記事項※参照）
仕様	構造： 木造 屋根： 瓦葺 外壁： 吹付タイル・タイル等 内壁： ビニールクロス等 天井： ビニールクロス・敷目板等 床： フローリング・クッションフロア等 設備： 電気・給排水等 その他： -
床面積（現況）	1階 約139㎡、2階 約86㎡、延 約225㎡
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： （附属資料「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として占有している（現況調査報告書参照）。
特記事項	<p>※関係人の陳述によれば、1階の西側部分を7年前にリフォームしたとのことであり、当該内容をも考慮して経済的残存耐用年数を査定した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2階においてドア下部にペットための出入口がついている箇所がある（ペットを飼っていたか否かは不明）。 ・ドアの開閉に不具合のある箇所がある。 ・下記の附属建物がある。 <ul style="list-style-type: none"> 符号 1 種類 物置 構造 木造瓦葺平家建 床面積 7.45平方メートル

特記事項
(続き)

・設備については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。

経済的残存耐用年数：10年

観察減価率：40%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times \text{観察減価率}$$

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{10}{51} \times (1 - 0.40) = 0.144$$

(物件2 附属建物符号1)

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して現価率を上記のとおり査定した。

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、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	下記除く残余物件2敷地	0.10	2,020,000円
	南東端物件外物件4敷地	-	0円
	計		2,020,000円
3	全部	-	0円

イ 土地利用権等割合：物件1内の物件2敷地につき、土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記のとおり査定した。なお物件1内の南東端（件外物件4敷地）については通路として利用されている状況に鑑み負担利用権はないものと判断した。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	20,570,000	-2,020,000	-	1.0	0.6	11,130,000円
2	6,210,000	+2,020,000	-	1.0	0.6	4,940,000円
3	10,000	-0	-	1.0	0.6	10,000円
一括価格 (合計)						16,080,000円

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

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。

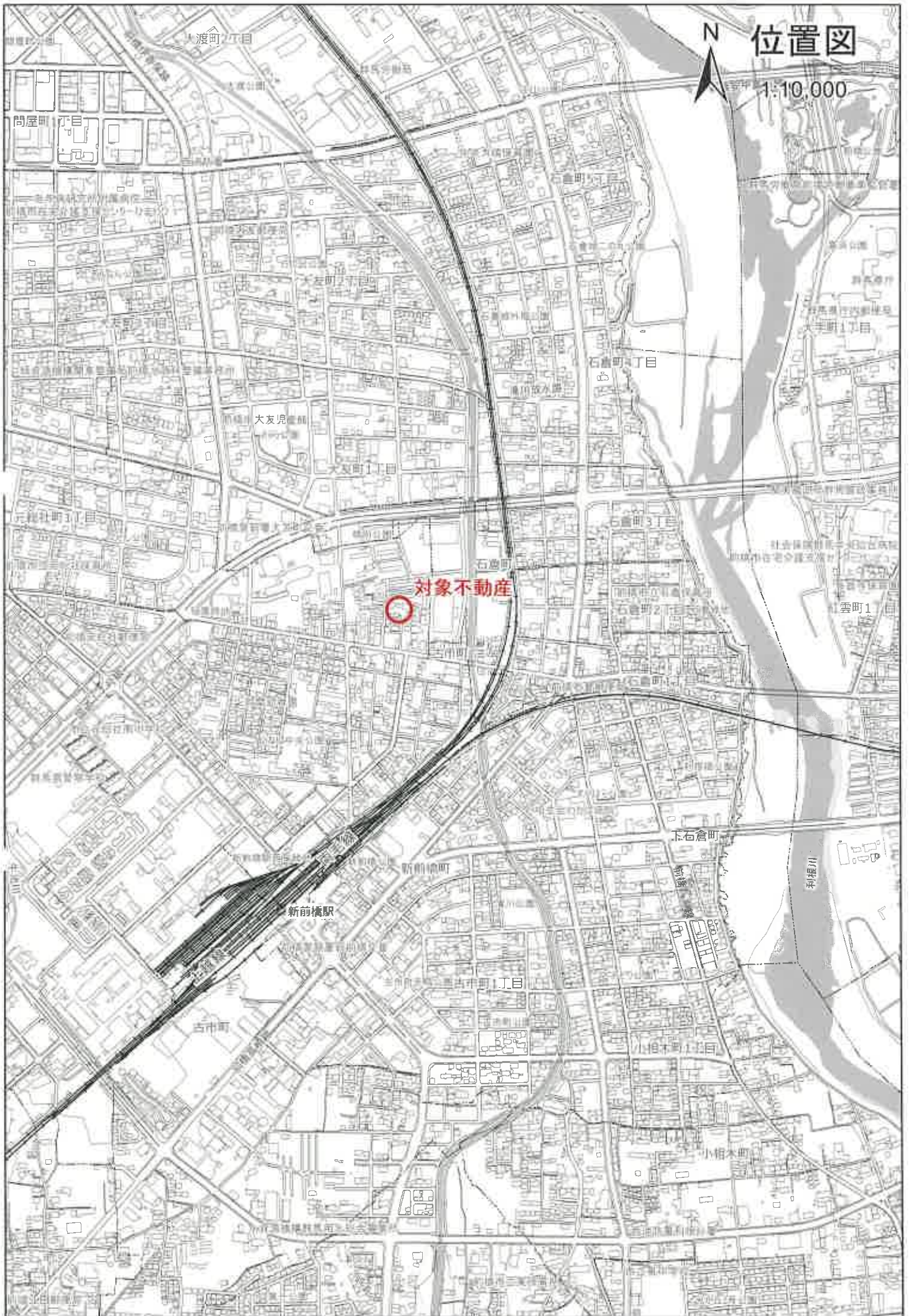
第6 参考価格資料

地価調査価格 (前橋(県)-2)
所 在 : 前橋市元総社町字稲葉175番1
価 格 : 64,000円/m²
位 置 : JR上越線「新前橋駅」の北東方道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 143m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南4.5m市道
用途指定等 : 市街化区域・第1種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上



位置図

1:10,000

対象不動産

新前橋駅

利根川

下石倉町

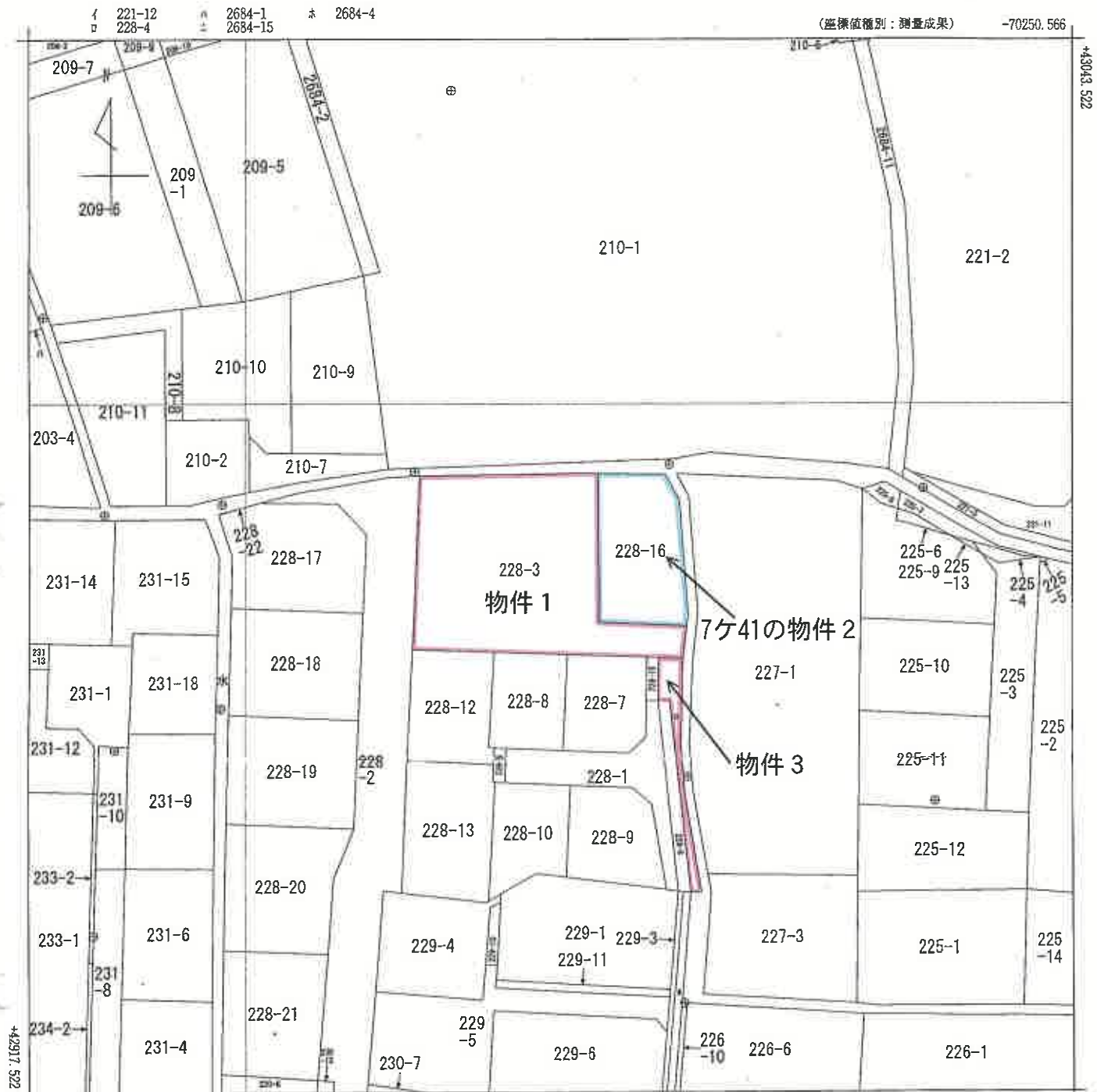
雲町1

石倉町丁目

大友虎

渡町丁目

公図写 (A3をA4に縮小コピー)



(座標値種別：測量成果) -70375.566
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 元総社町

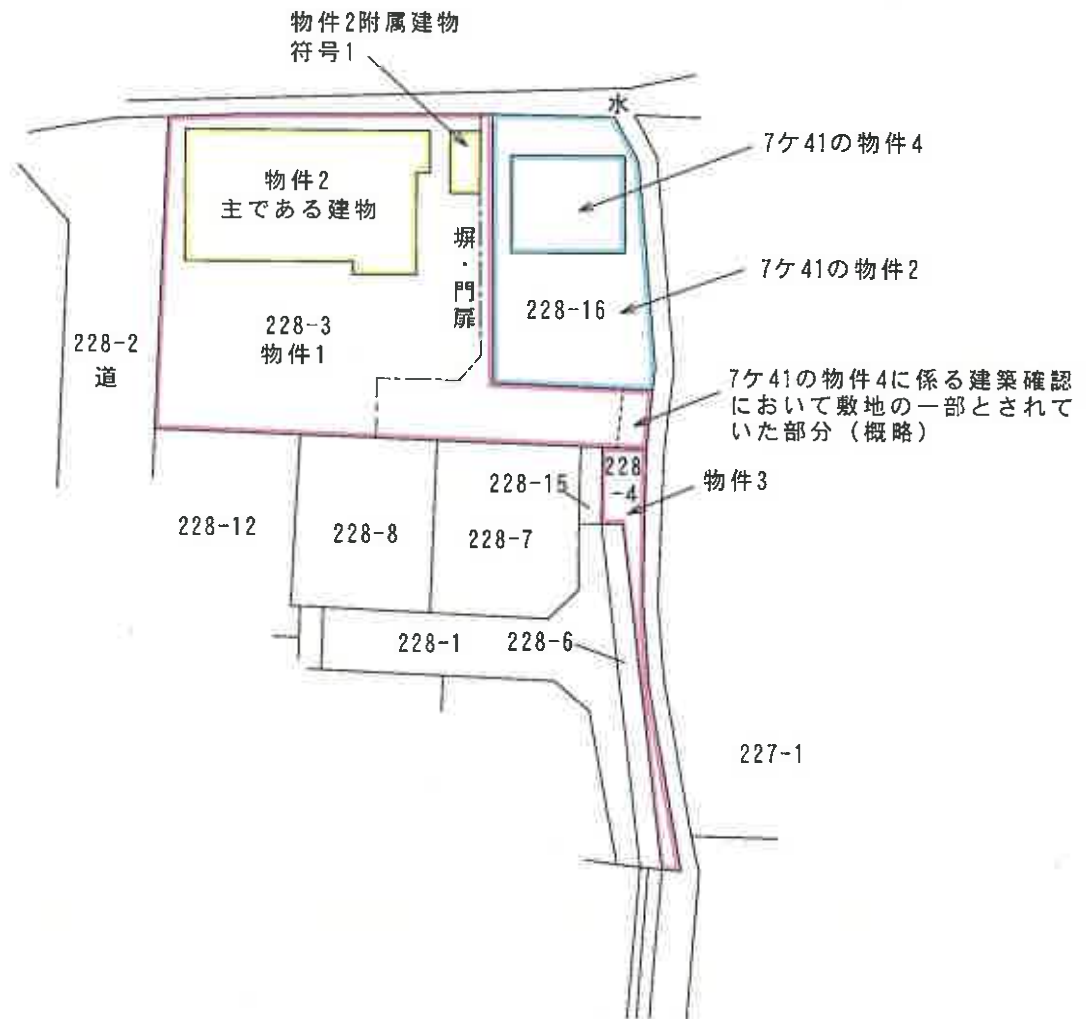
請求部	所在	前橋市元総社町字稲葉			地番	228番3	
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
種類	法務局作成地図						
作成年月日	平成17年3月31日			備付年月日(原図)	補記事項		

建物配置図

(令和7年(ケ)第34号)

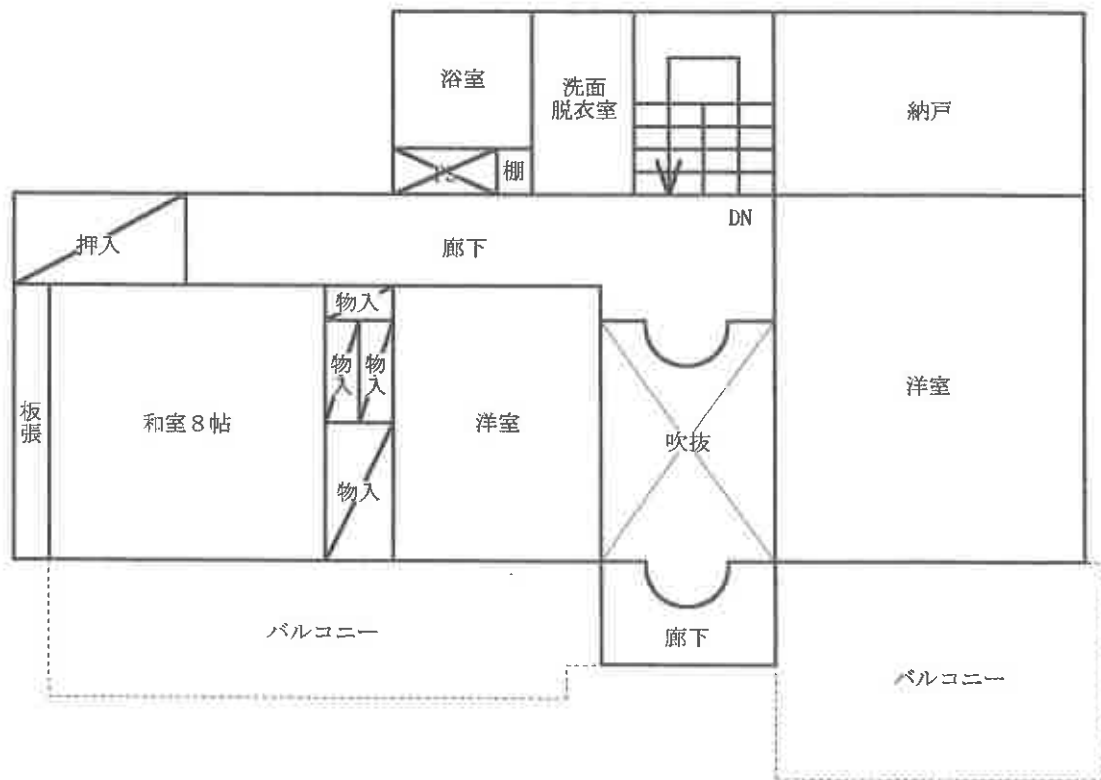
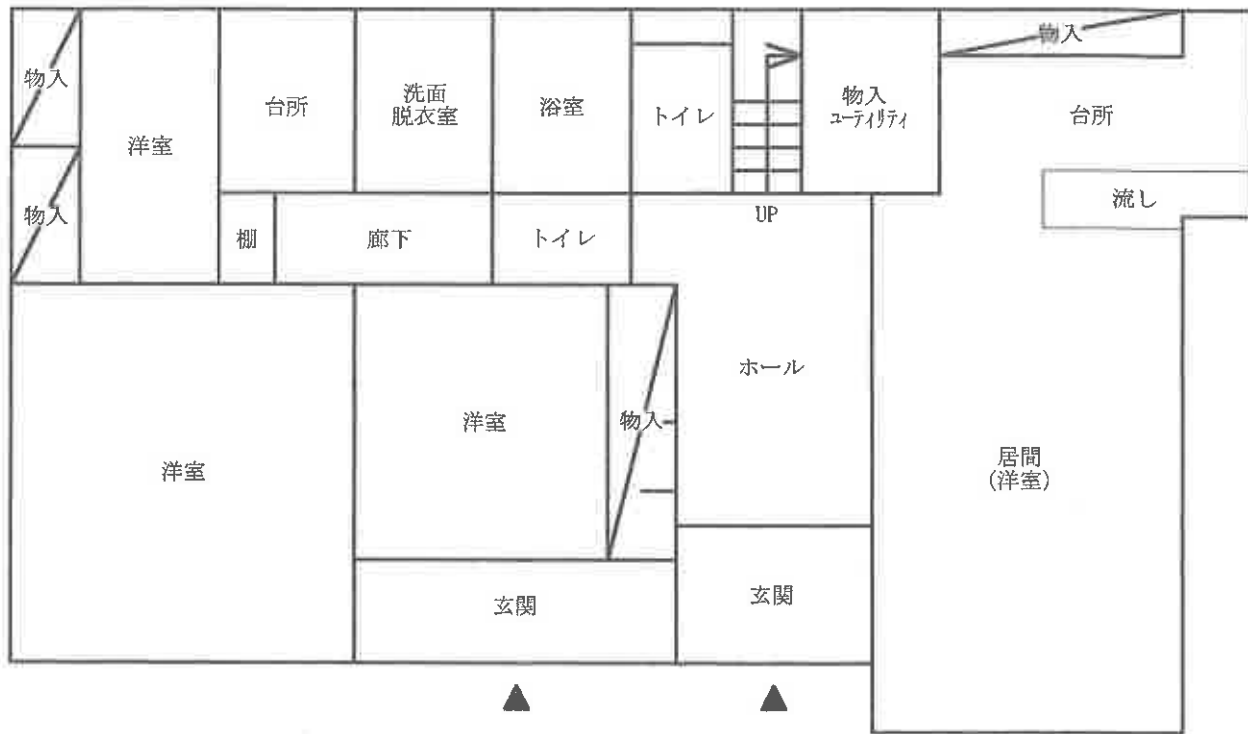


s = 1/500



間取図

物件 2
主である建物



物件 2
附属建物 符号 1



武鑑評 第 0999 号
令和7年(ケ)第41号
令和7年7月2日外 現地調査
令和7年9月29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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,160,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 1,190,000円
物件4 (建物)	金 1,970,000円

- ① 一括価格は、物件2・4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2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
2	所在地 地目 地積	前橋市元総社町字稲葉 228番16 宅地 178.20平方メートル	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市元総社町字稲葉 228番地16 228番16 居宅 車庫 鉄骨・木造瓦葺2階建 1階 46.37平方メートル 2階 46.37平方メートル	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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2)

位置・交通	JR上越線「新前橋駅」の北東方道路距離約800m	
付近の状況	戸建住宅及び共同住宅が混在する住宅地域であり、周辺には駐車場や社員寮、社宅等も見られる地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% — 都市計画法53条等(特記事項※1参照)
画地条件	単独では公道に接面していない無道路地であり、南北幅約18m、東西幅約8~10.5m、登記地積178.20㎡のやや不整形地で、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	単独では無道路地であるが、隣接土地(228番3…別事件令和7年(ケ)第34号の物件1、以下、件外物件1という)及びその南先土地(228番4…同別事件の物件3、以下、件外物件3という)を経由して南側私道に概ね等高にて連絡している(特記事項※2参照)。	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地の用に供されている。物件4建物の物件2土地に対する土地利用権原は所有権である(法定地上権が成立するものと判断した)(特記事項※3参照)。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり(特記事項※4参照) 特記事項※5参照 あり(特記事項※6参照) (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	※1 土地区画整理事業(西部第三)が計画されているが、調査時において、事業認可はなく、計画のみの段階である。	

特 記 事 項
(続 き)

※2 件外物件3の一部（南北に細長い帯状部分）と隣接土地等（228番6・228番1。228番5を含むか否かは不明）は一体的に舗装私道の用に供されている（建築基準法42条1項5号、指定年月日：昭和52年7月28日、幅員：4.2m、延長：34.40m、指定時の地番：228-1、228-4、228-5）。また件外物件3のその余の部分は未舗装通路の用に供されており、西側隣接土地（228番15）、東側隣接土地（暗渠水路）と一体化した様相を呈している。

※3 建築計画概要書によれば、件外物件1の南東端約8㎡（推定面積）は物件4の建築確認時、物件4の敷地の一部となっていたため、当該箇所については物件4の敷地利用権が及ぶものと判断した。但し、通路として利用されている状況に鑑み考慮すべき土地利用権等価格はないものと判断した（附属資料建物配置図参照）。

※4 件外物件3内北側付近に施設管が敷設されており、当該施設管から件外物件1に引き込まれ、物件4及び件外物件2建物のために利用されている（前橋市水道局にて調査）。

※5 施設管は件外物件3南側の私道に敷設されているが、調査時において受命物件はプロパンガスを利用している。

※6 件外物件3、件外物件1、物件2の東側水路付近を施設管が通過しており、当該施設管から引き込まれ、物件4及び件外物件2建物のために利用されている（前橋市水道局にて調査）。

・物件2は公道に接面していないため（無道路地）、件外物件1及び件外物件3は物件2に対して圍繞地通行権を負担する可能性がある。

・土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法及び下水道法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない（前橋市環境政策課にて調査）。土壌汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。

2. 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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： 平成10年9月24日新築（登記記載） 経過年数： 約 27 年 経済的残存耐用年数： 約 5 年
仕様	構造： 鉄骨・木造 屋根： 瓦葺 外壁： A L C板等 内壁： ビニールクロス等 天井： ビニールクロス等 床： フローリング等 設備： 電気・給排水等 その他： -
床面積（現況）	1階 46.37㎡、2階 46.37㎡、延 92.74㎡
現況用途等	現況用途： 居宅 車庫 間取り： （附属資料「間取図」参照）
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が1階を車庫、2階を居宅として使用して占有している（現況調査報告書参照）。
特記事項	設備については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	57,600	0.48	178.20	0.90	4,430,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋（県）-2

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
64,000円/m ²	×100.2/100	×100/105.0	×100/106.0	= 57,600円/m ²

◇ 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： +5% （方位）

◇ 地域格差： +6% （街路、接近、環境、行政的条件等）

イ 個 別 格 差： ▲52% （無道路地、形状、供給処理の状態等）

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4）

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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ
4	80,000	92.74	0.115	850,000円

ウ 現価率

（物件4 主である建物）

・ 残価率： 4%

経過年数： 27年

経済的残存耐用年数： 5年

観察減価率： 50%

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率＝ 残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価

$$0.04 + (1 - 0.04) \times \frac{5}{32} \times (1 - 0.50) = 0.115$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	4,430,000	0.55	法定地上権	2,440,000円

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、その割合を上記のとおり査定した。

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
2	4,430,000	-2,440,000	-	1.0	0.6	1,190,000円
4	850,000	+2,440,000	-	1.0	0.6	1,970,000円
一括価格 (合計)						3,160,000円

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

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。

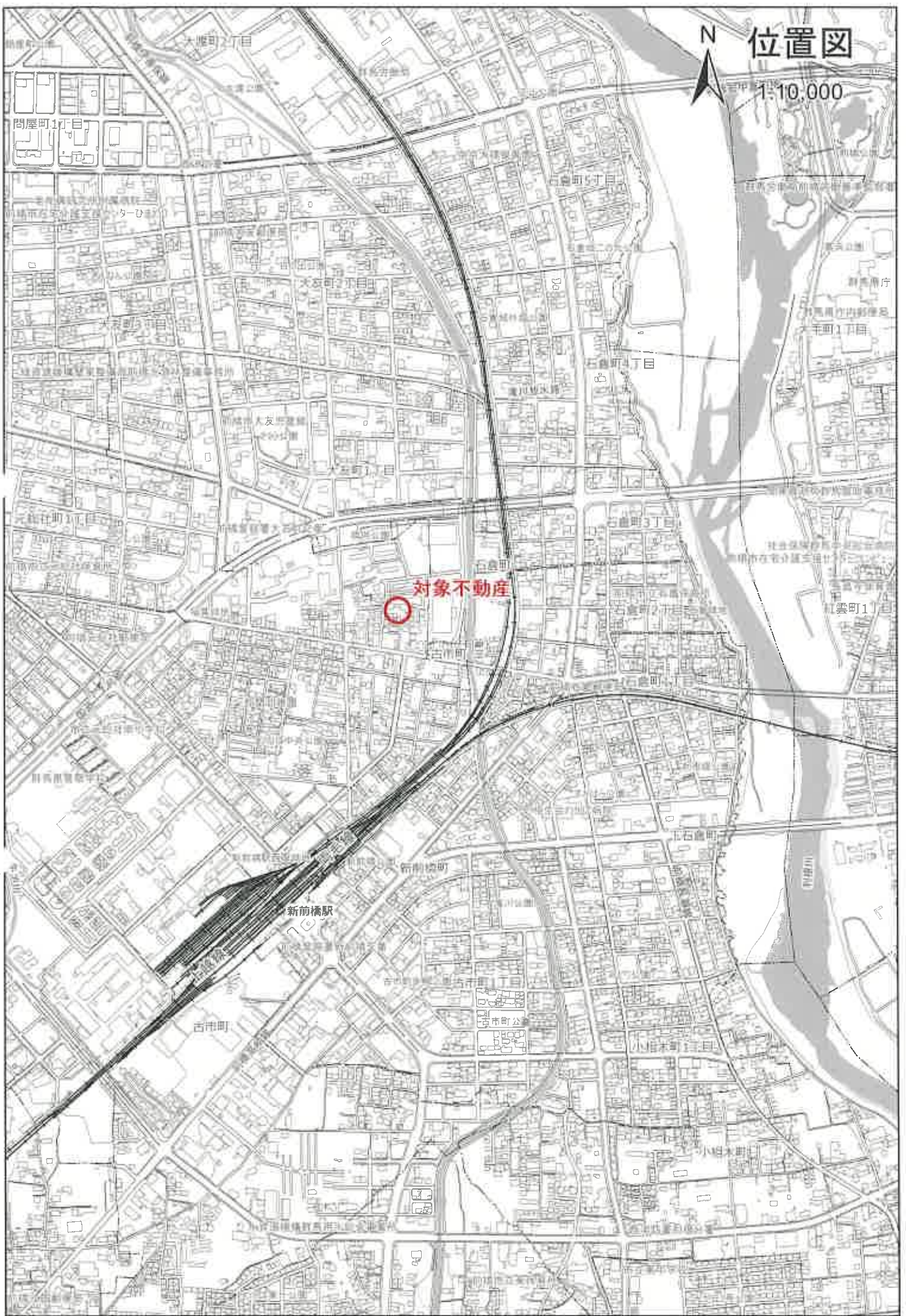
第6 参考価格資料

地価調査価格 (前橋(県)-2)
所 在 : 前橋市元総社町字稲葉175番1
価 格 : 64,000円/m²
位 置 : JR上越線「新前橋駅」の北東方道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 143m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南4.5m市道
用途指定等 : 市街化区域・第1種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上



位置図

1:10,000

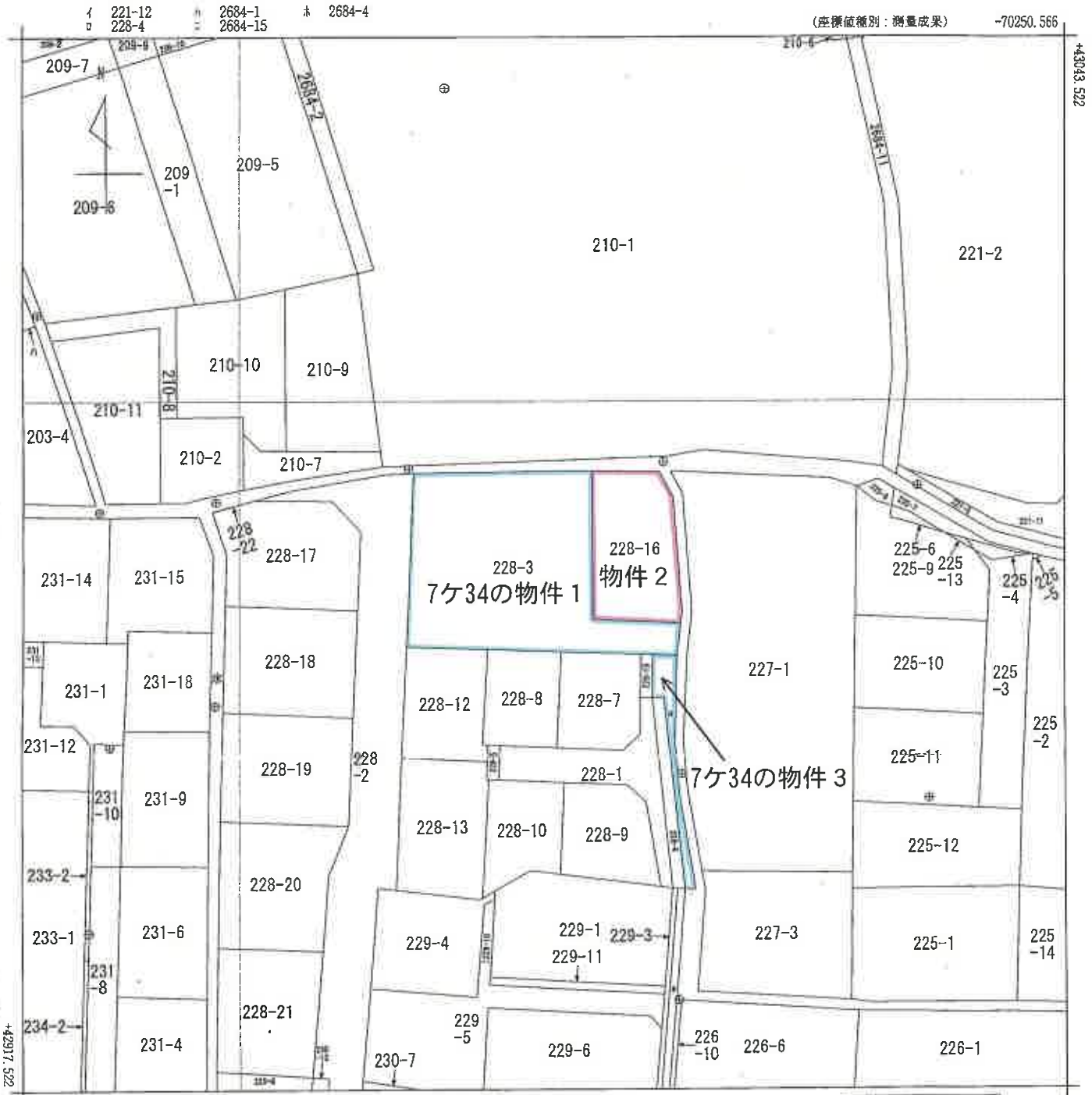
対象不動産

新前橋駅

古市町

雲町1

公図写 (A3をA4に縮小コピー)



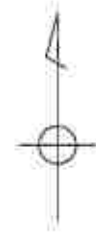
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
元総社町

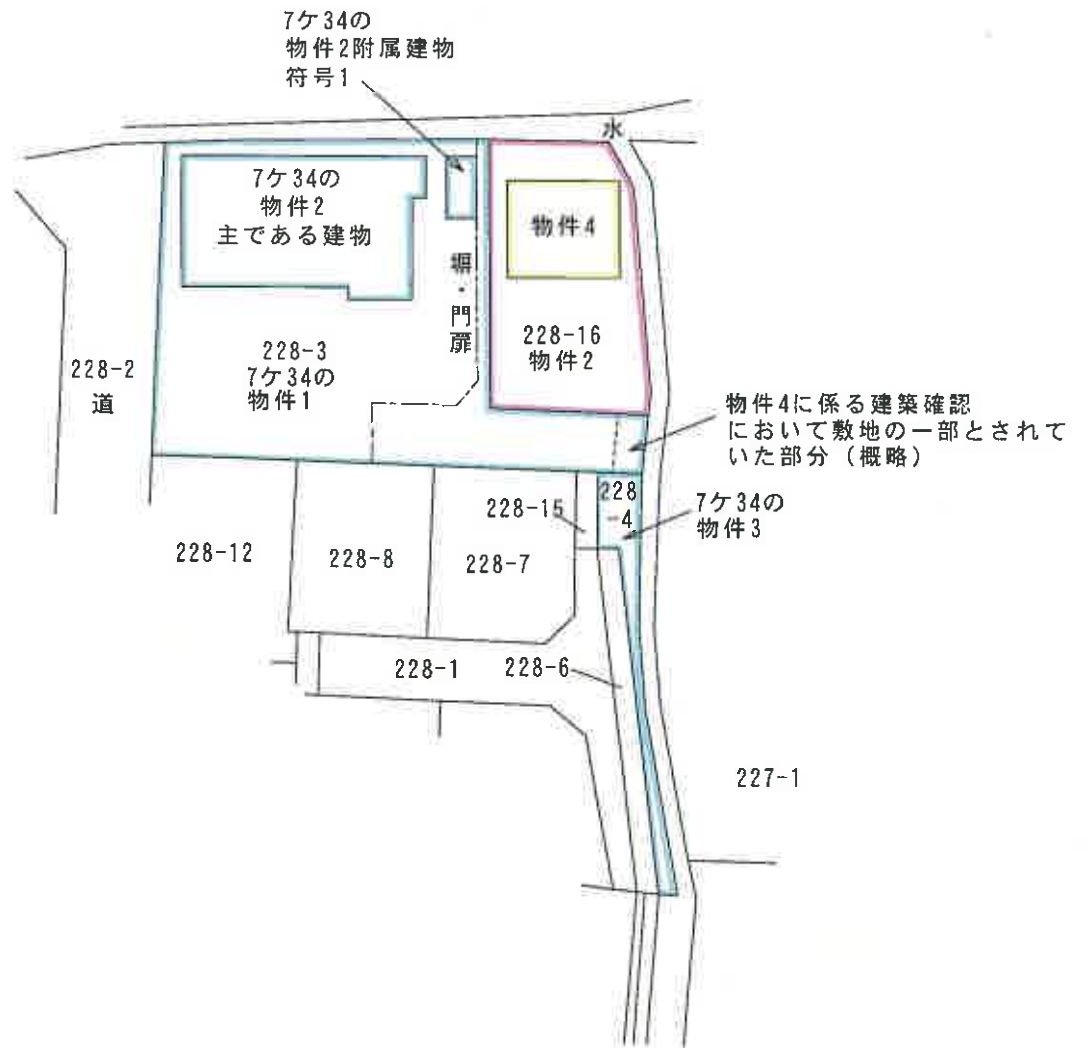
請求部	所在	前橋市元総社町字稲葉				地番	228番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成17年3月31日			備付年月日(原図)		補記事項				

建物配置図

(令和7年(ケ)第41号)

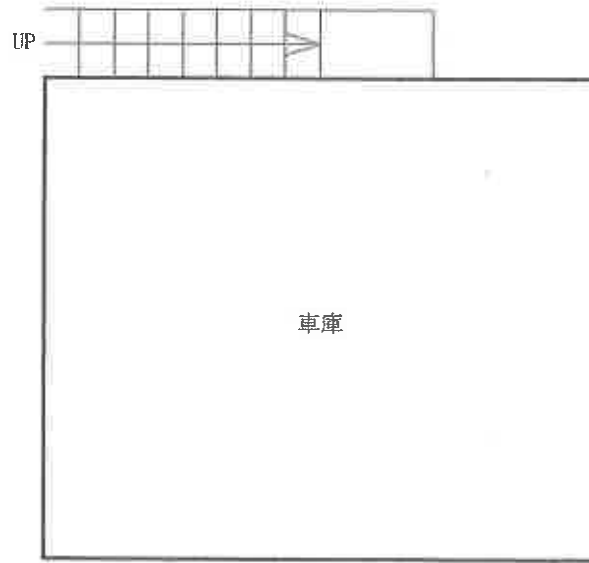


s = 1/500

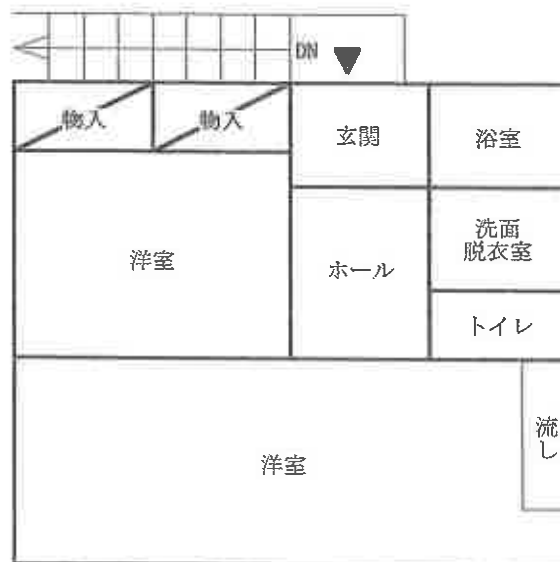


間取図

物件 4



1階



2階