

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 | 前橋市粕川町込皆戸 |
| | 地 番 | 335番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 800.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市粕川町込皆戸 335番地1 |
| | 家屋 番号 | 335番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 124.21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市粕川町込皆戸 335番地1 |
| | 家屋 番号 | 335番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.00平方メートル
2階 52.00平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月10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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

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 前橋市粕川町込皆戸
地 番 335番1
地 目 宅地
地 積 800.90平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市粕川町込皆戸 335番地1
家屋 番号 335番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 124.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市粕川町込皆戸 335番地1
家屋 番号 335番1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.00平方メートル
2階 52.00平方メートル

所有者 B



令和 7 年(ケ)第 93 号
令和 7 年10月15日受理
令和 7 年11月28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 前橋市粕川町込皆戸
地 番 335番1
地 目 宅地
地 積 800.90平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市粕川町込皆戸 335番地1
家屋 番号 335番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 124.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市粕川町込皆戸 335番地1
家屋 番号 335番1の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 50.00平方メートル
2階 52.00平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県前橋市粕川町込皆戸335番地1 (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"/> 土地建物位置関係図のとおり <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	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に下記物件2の外に物件3が存在する。														
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 <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) <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅として使用している <input checked="" 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"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件2)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/>		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
■関係人(■C(物件2占有者))の陳述の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	令和3年9月24日(住民票上)		
最初の契約日	年 月 日から		
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()		
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()		
賃料・支払時期等	毎 万円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県前橋市粕川町込皆戸335番地1 (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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に下記物件3の外に物件2が存在する。														
建物	物件 3														
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"/> 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
(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3の敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(物件1占有者))の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年2月4日(登記記録上)
最初の契約日	年 月 日から
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 万円 (毎月 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5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 (物件3所有者)	(令和7年11月4日に聴取した。) 1 物件3には私と私の子、全部で2人で住んでいます。 2 物件3の敷地はAの所有ですが、Aは父親ですので、地代として金銭を支払うことはありません。 3 家の中で犬を2匹飼っています。 4 雨漏りはありません。
■ 第二明光園 (Aが入所している施設) の職員	(令和7年11月4日に電話で聴取した。) 1 Aは認知障害があり、普通に話すことはできません。
■ C (物件2占有者)	(令和7年11月14日に聴取した。) 1 物件2には私が住んでいます。 2 Aは私の父親ですので、家賃は払っていません。

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2及び3以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1上に下記物置が存在する。下記物置は土地に定着しておらず容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。
 - ・動産ア 木製物置（約19.87平方メートル）
 - ・動産ウ 木製物置（約9.93平方メートル）
- 3 物件1上に下記作業場等が存在する。下記作業場等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。エの便所は汚水の配管が確認できた。
 - ・定着物イ 鋼製作業場（約40.00平方メートル）
 - ・定着物エ 鋼製便所（約0.81平方メートル）

（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）

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17日 (金) 9:28-9:38	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年10月17日 (金) 14:30-14:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年10月28日 (火) 9:30-9:40	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年11月4日 (火) 9:40-10:10	■物件所在地 (物件1、3)	■立入調査 (物件2は不在) ■写真撮影 ■占有調査
令和7年11月4日 (火) 13:50-13:53	■当庁	■Aが入所している施設の職員から電話で事情聴取
令和7年11月14日 (金) 9:50-10:10	■物件所在地 (物件1、2)	■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ことが予想されたので、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、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"/> 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11月4日及び同年同月14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
(8枚目)



-58223.931 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	粕川町込皆戸
---------	--------

請求部分	所在	前橋市粕川町込皆戸		地番	335番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和56年4月20日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月29日
前橋地方法務局

地図整理番号：M34119

登記官

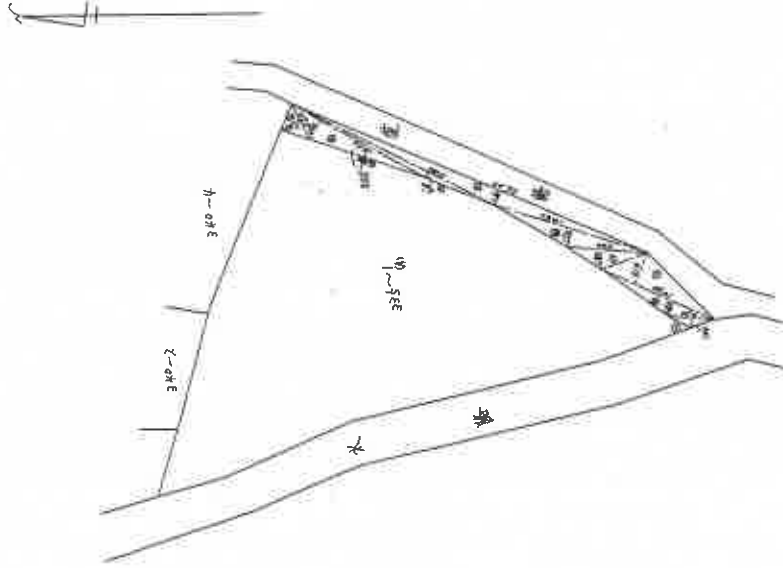
登記年月日：昭和57年3月15日

昭和五十七年三月十五日

地積測量図

地番	335-1 335-2 4
土地の所在	群馬県前橋市新田町区馬場 群馬県前橋市新田町区馬場 群馬県前橋市新田町区馬場

1130010



4
335~(2) 9 求積

- ① 3.50 X 2.00 = 7.00
- ② 14.00 X 1.90 = 26.60
- ③ 21.00 X 0.60 = 12.60
- ④ 36.00 X 1.50 = 54.00
- ⑤ 14.80 X 1.70 = 25.16
- ⑥ 7.60 X 1.80 = 13.68
- ⑦ 10.60 X 3.10 = 32.86
- ⑧ 10.60 X 1.40 = 14.84
- ⑨ 4.30 X 1.00 = 4.30

$\frac{1}{2} = 96.62$

面積 96.62 m²

作製者

(昭和57年2月22日作製)

申請人

縮尺 1/500

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8月29日

前橋地方支務局

登記官

(10枚目)

地図整理番号：M34120

登記年月日：平成16年11月19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8月29日 前橋地方方法務局

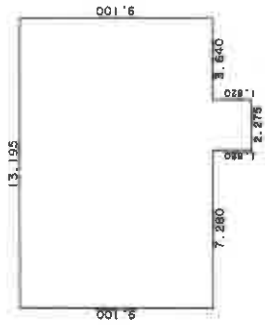
登記簿

(11枚目)

建物平面図

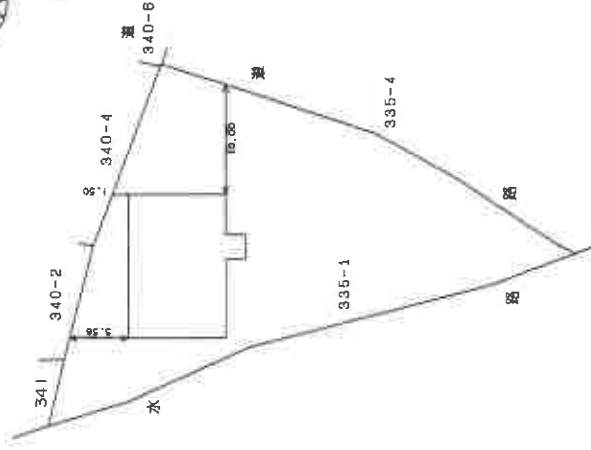
家屋番号	335番1
建物の所在	群馬県前橋市大字高橋町三丁目番地335番地1

2125325



求積表

$9.100 \times 13.195 = 120.074500$
 $1.820 \times 2.275 = 4.140500$
 合計 124.215000
 床面積 124.21㎡



平成16年11月19日登記

作製者

作製年月日

平成16年11月18日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号 M34121

登記年月日：平成17年2月7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8月29日 前橋地方法務局

登記官

(12枚目)

建物各階平面図

家屋番号 335番1の2

建物の所在 前橋市粕川町込戸335番地1

2125326

1 階



求積表

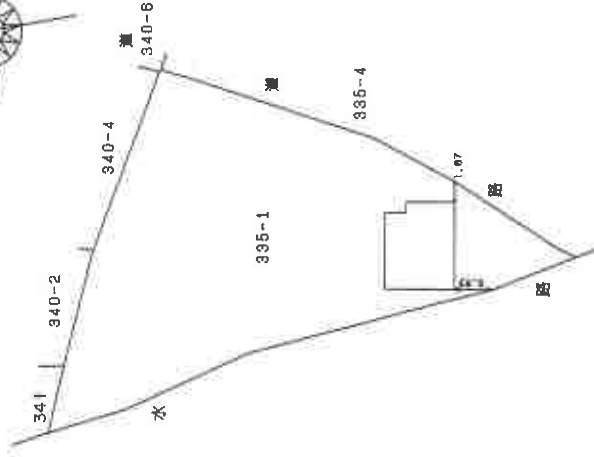
6.50 X 7.00	=	45.5000
4.50 X 1.00	=	4.5000
合計		50.0000
床面積		50.00 ㎡

2 階



求積表

6.50 X 8.00	=	52.0000
		52.0000
床面積		52.00 ㎡



平成17年2月7日 登記

作製者
年月日

平成17年2月4日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

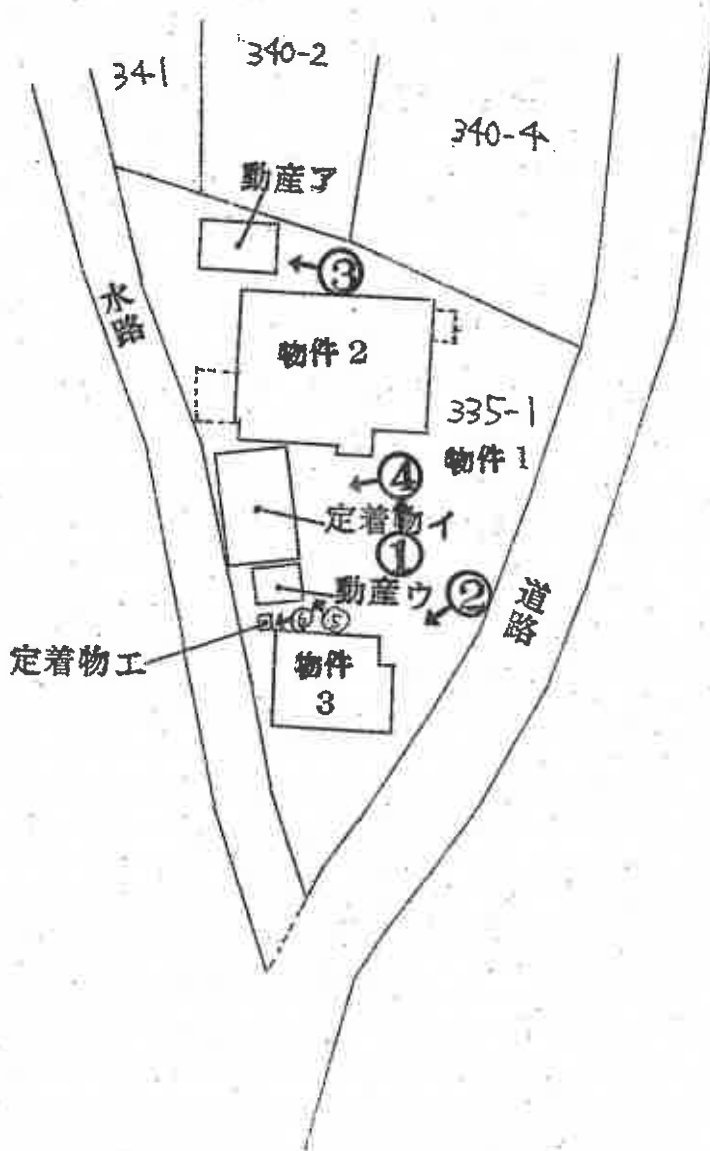
地図整理番号 M34122

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

S=1:500

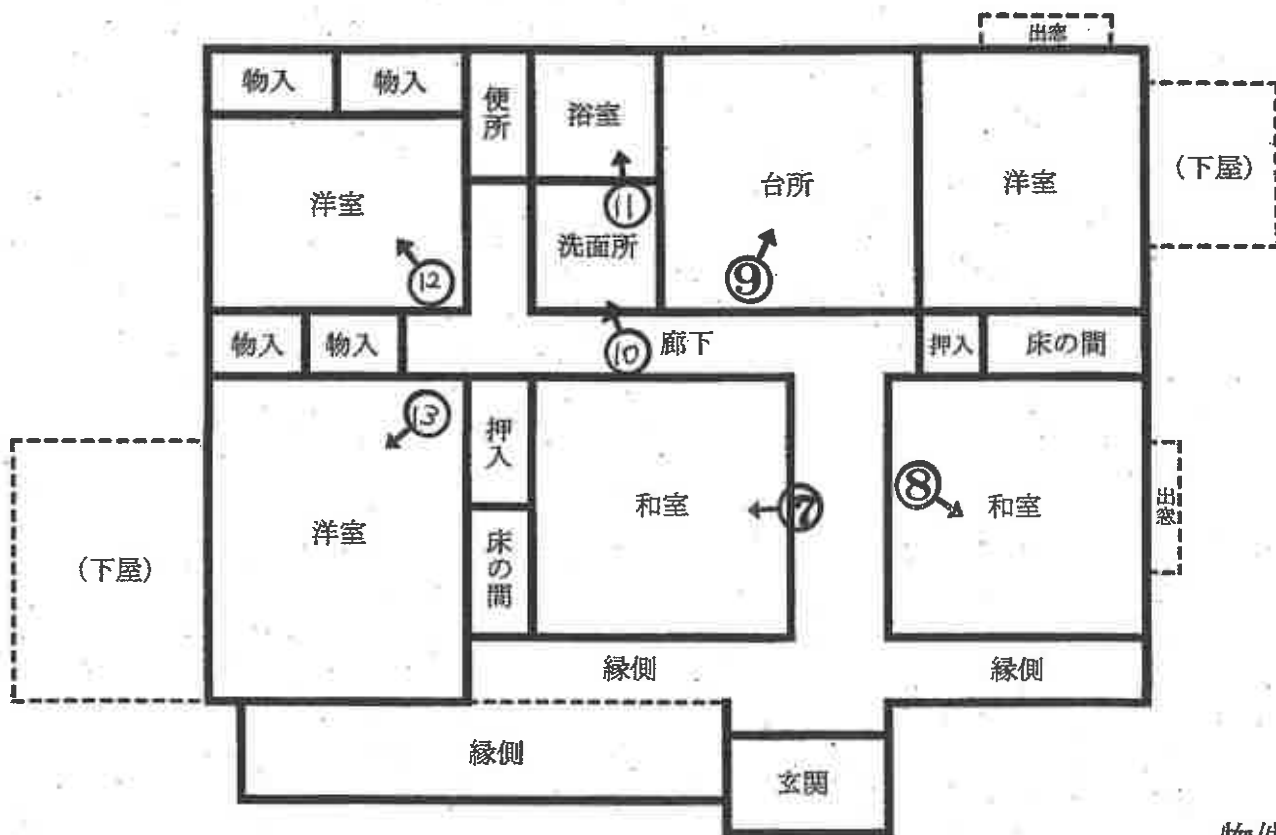


当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

間取図



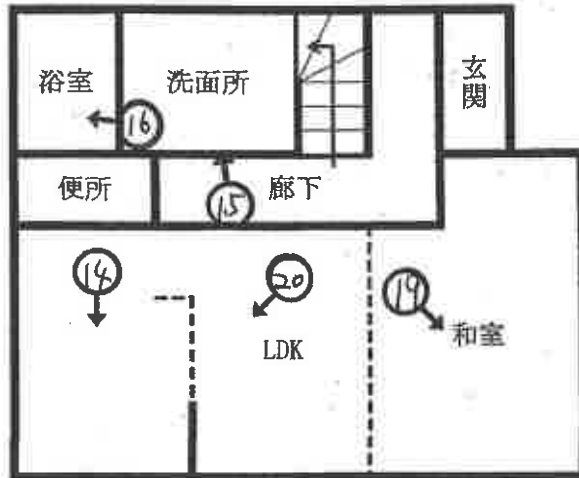
←○写真撮影位置・方向



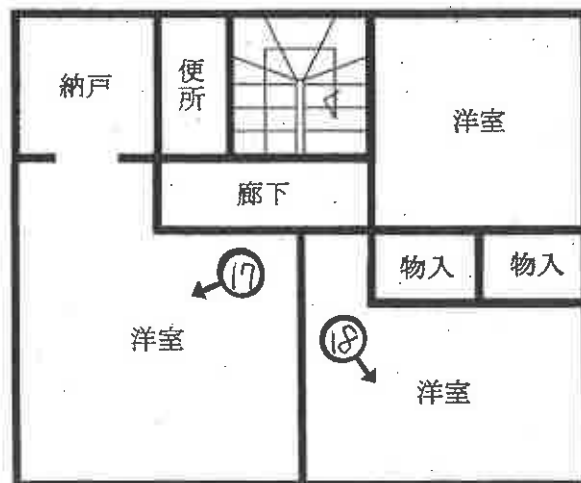
物件2

間取図

←○写真撮影位置・方向



物件3
1階



物件3
2階



1



2

(16枚目)



3



4



5



6



7



8

(19枚目)



9



10

(20枚目)



11



12

(21枚目)



13



14

(22枚目)



15



16

(23枚目)



17



18



19



20

(25枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 93 号
令和 7 年 11 月 4 日 外 現 地 調 査
令 和 7 年 12 月 1 日 評 価
評 価 書 番 号 第 3796 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士

田 中 聡 一 印

第1 評価額

一括価格		
金 5,780,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 3,050,000 円
物件2	(建物)	金 1,320,000 円
物件3	(建物)	金 1,410,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	前橋市粕川町込皆戸 335番1 宅地 800.90 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市粕川町込皆戸 335番地1 335番1 居宅 木造瓦葺平家建 124.21 m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市粕川町込皆戸 335番地1 335番1の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 50.00 m ² 2階 52.00 m ²	同左
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	上毛電鉄線北原駅の南方道路距離約1.1km (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅、農家住宅等のほか農地が介在する傾斜地勢の農家集落地域。周辺街路の状態はやや劣る、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢は南向き微傾斜で起伏も大きい。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。			
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% — 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 特定用途制限地域（田園居住地区） ハザードマップ該当なし		
画地条件	地積： 間口・奥行： 形状： 接道状況： その他：	800.90 m ² 南東側間口約 43 m、奥行約 0～35 m 不整形地 中間画地 画地内は概ね平坦、西側で水路に隣接している。		
接面道路の状況	南東側幅員約5.1m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）から約0.5～0.8m高く接面する中間画地。			
土地の利用状況等	対象地			
	範 囲	利用状況	占有者	土地利用権等
	北側 約 439.70 m ² 南側 約 361.20 m ²	物件2建物敷地 物件3建物敷地	土地所有者 物件3建物所有者	法定地上権 使用借権
供給処理施設	目的外建物	なし		
	水道： ガス配管： 下水道：	あり なし あり (農業集落排水)		
	(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、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

最先担保権設定時に物件2建物は存在し、所有者は同一であるので物件1土地北側に法定地上権が成立する。

次のとおり使用借権がある。

範囲：物件3の敷地部分

貸主：物件1土地所有者

借主：物件3建物所有者

期間等：平成17年2月4日から期間の定めなし

次のとおり動産及び定着物が所在している。

動産ア …… 物件1北西側 木製 物置 約19.87㎡

定着物イ …… 物件1西側 鋼製 作業場 約40.00㎡

動産ウ …… 物件1南西側 木製 物置 約9.93㎡

定着物エ …… 物件1南西側 鋼製 便所 約0.81㎡

動産についてはいずれも売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。

画地東側及び南側に1～2階の高さ程度の庭木が多数所在している。また、画地東側に生け垣が所在している。

画地北側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、北東側境界付近にコンクリート擁壁が、南東側境界付近にコンクリート擁壁及びフェンスが設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前から土地利用の状態は住宅の敷地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。

2 建物の概況及び利用状況等（物件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（登記記載）：平成13年1月28日 新築 経過年数：約 25 年以上 経済的残存耐用年数：約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディング 等 内壁：クロス、京壁 等 天井：敷目板、クロス 等 床：畳、クッションフロア、フローリング 等 設備：電気、LPガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	延 124.21 m ²
現況用途等	現況用途：住宅 間取り：5K（別添「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物占有者が居宅として使用している。
特記事項	次のとおり使用借権がある。 貸主：物件2建物所有者 借主：その他の者 期間等：令和3年9月24日から期間の定めなし 買受人の引受ではない。 当該建物は新築時には建築確認を受けている（平成11年7月19日、第232号）ものの、検査済証の交付の履歴はない。

(物件3)

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17年2月4日 新築 経過年数 : 約 21 年 経済的残存耐用年数 : 約 4 年
仕様	構造 : 木造 屋根 : スレート葺 外壁 : サイディング 等 内壁 : クロス 等 天井 : クロス 等 床 : 畳、クッションフロア、フローリング 等 設備 : 電気、LPガス、衛生 等 その他 :
床面積(現況)	1階 50.00 m ² 2階 52.00 m ² 延 102.00 m ²
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 4LDK (別添「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	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	室内で犬が2匹飼われている。壁等への傷はあまり見られない。 当該建物は新築時には建築確認を受けている(平成16年8月19日、第2544号)ものの、検査済証の交付の履歴はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件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(円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ		建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	14,000	0.66	物件2建物敷地	439.70	0.90	3,657,000
			物件3建物敷地	361.20	0.90	3,004,000
計						6,661,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県) -9

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,200 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/100 = 14,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位西向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.66 規模大、方位南東向き、形状劣る、水路隣接、定着物・庭木等含む

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	153,000	124.21	0.048	912,000
3 (主)	158,000	102.00	0.127	2,047,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法
(定額法) (定率法)

観察減価法

現価率

2 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}} / 2 \times (1 - 0.05) = 0.048$

3 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{21 / (21 + 4)\}\}] + (5.0\%)^{\{21 / (21 + 4)\}} / 2 \times (1 - 0.10) = 0.127$

観察減価

: 管理の状態、内部の損傷の状態、検査済証の交付履歴等を考慮して上記の通り査定

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
	利用状況				
1	物件2建物敷地	3,657,000	0.35	法定地上権	1,280,000
	物件3建物敷地	3,004,000	0.10	使用借権	300,000
計					1,580,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合をそれぞれ査定した。

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	6,661,000	-1,580,000	/	1.00	0.60	3,050,000
2	912,000	+1,280,000	1.00	1.00	0.60	1,320,000
3	2,047,000	+300,000	-	1.00	0.60	1,410,000
一括価格 (合計)						5,780,000

ウ 占有減価修正： 物件2については、使用借権のため占有減価はないものと査定した。

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価調査価格	：	前橋 (県) - 9
所 在	：	前橋市粕川町込皆戸80番12
価 格	：	14,200 円/m ²
位 置	：	上毛電鉄線北原駅の南東方道路距離約300m
価 格 時 点	：	令和7年7月1日
地 積	：	425 m ²
供給処理施設	：	水道、下水
接 面 街 路	：	西 5.0 m 市道
用 途 指 定 等	：	非線引都市計画区域、用途指定なし (建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要	：	中規模の一般住宅が見られる新興住宅地域

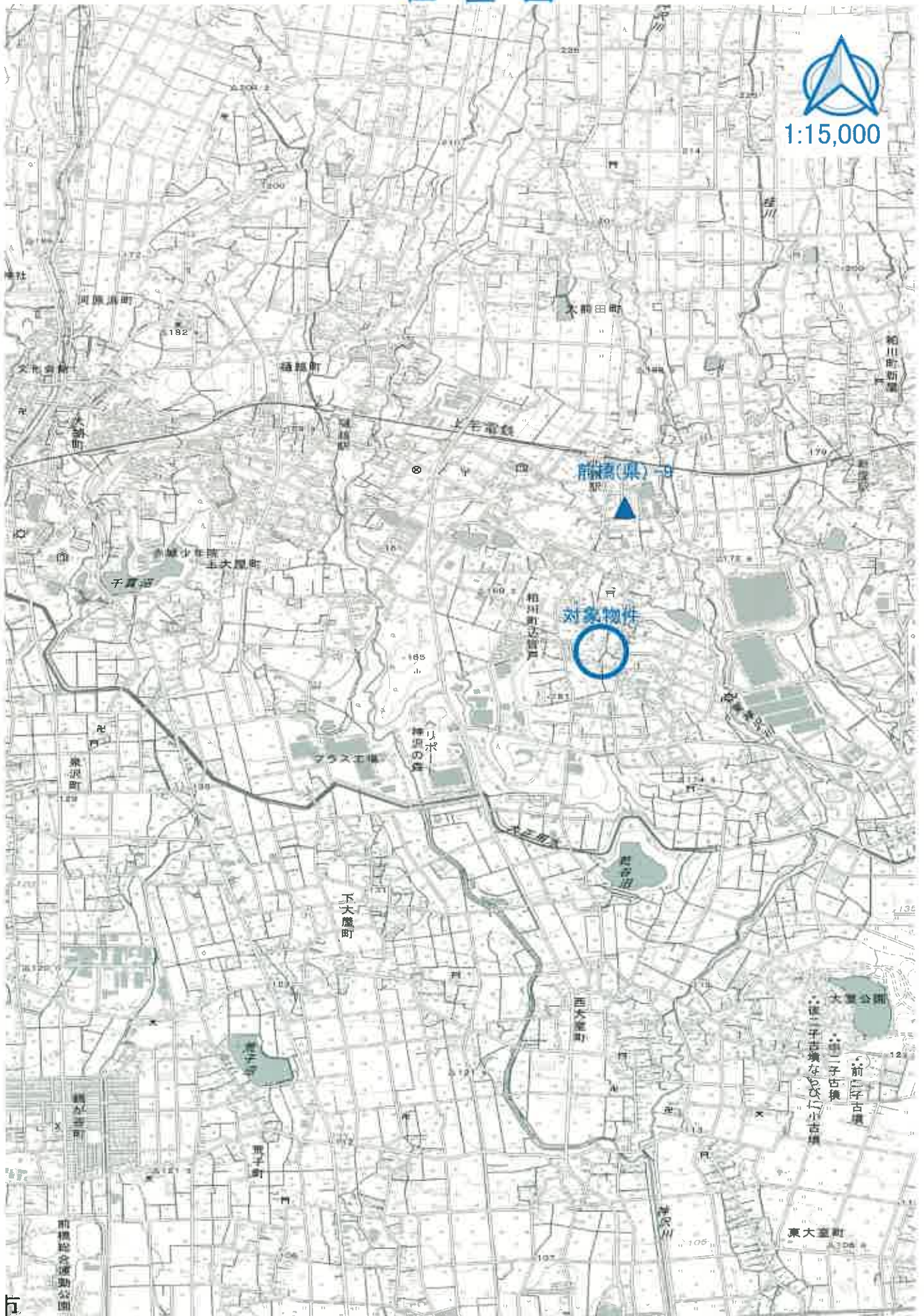
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



1:15,000

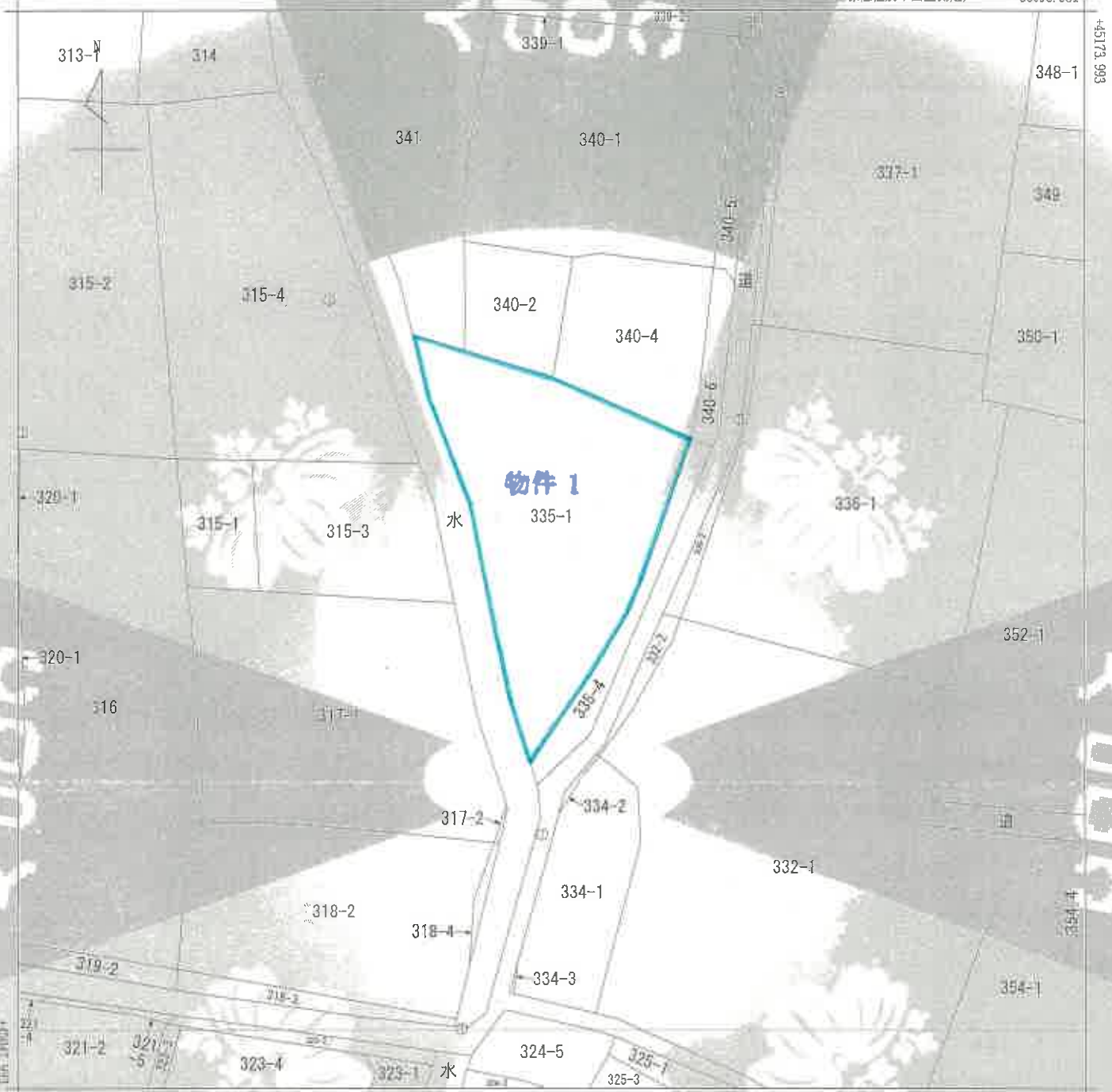


出典： 国土地理院 (<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>) 「地理院地図」、一部追記

写図公

(標準種別：図上測定)

-58098.931



(注) 国土交通省国土院が公表した標準種別バグワーク (baugdwk@hieiyouki2011.par) による修正がされています。

千葉県
柏市
新栄区
新栄一丁目

種別	所在	千葉県柏市新栄区		地番	335番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	地籍番号	分類	地籍法第14条第1項
作成年月日		標準種別	甲三	標準種別	標準種別	標準種別
作成年月日		標準種別	甲三	標準種別	標準種別	標準種別

これは地図に記載されている内容を証明する図面である。

令和7年8月29日
前橋地方法務局

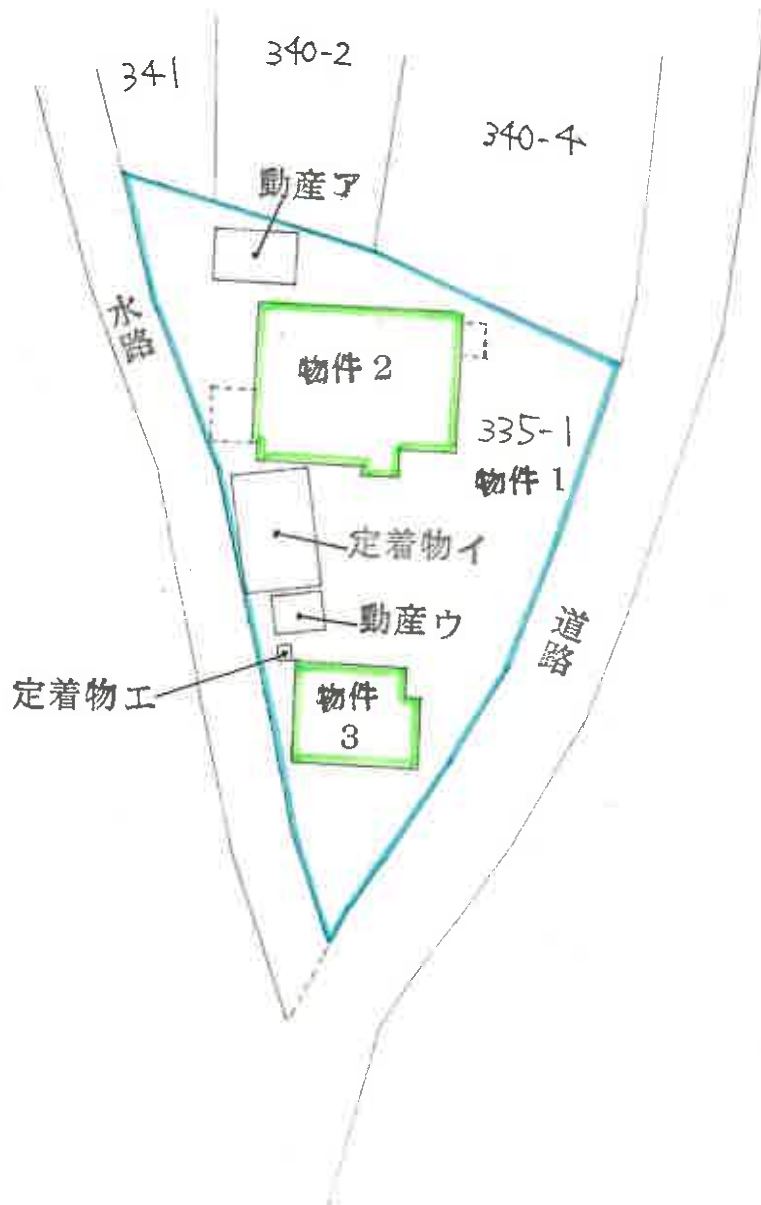
地図整理番号：M34119
(1/1)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

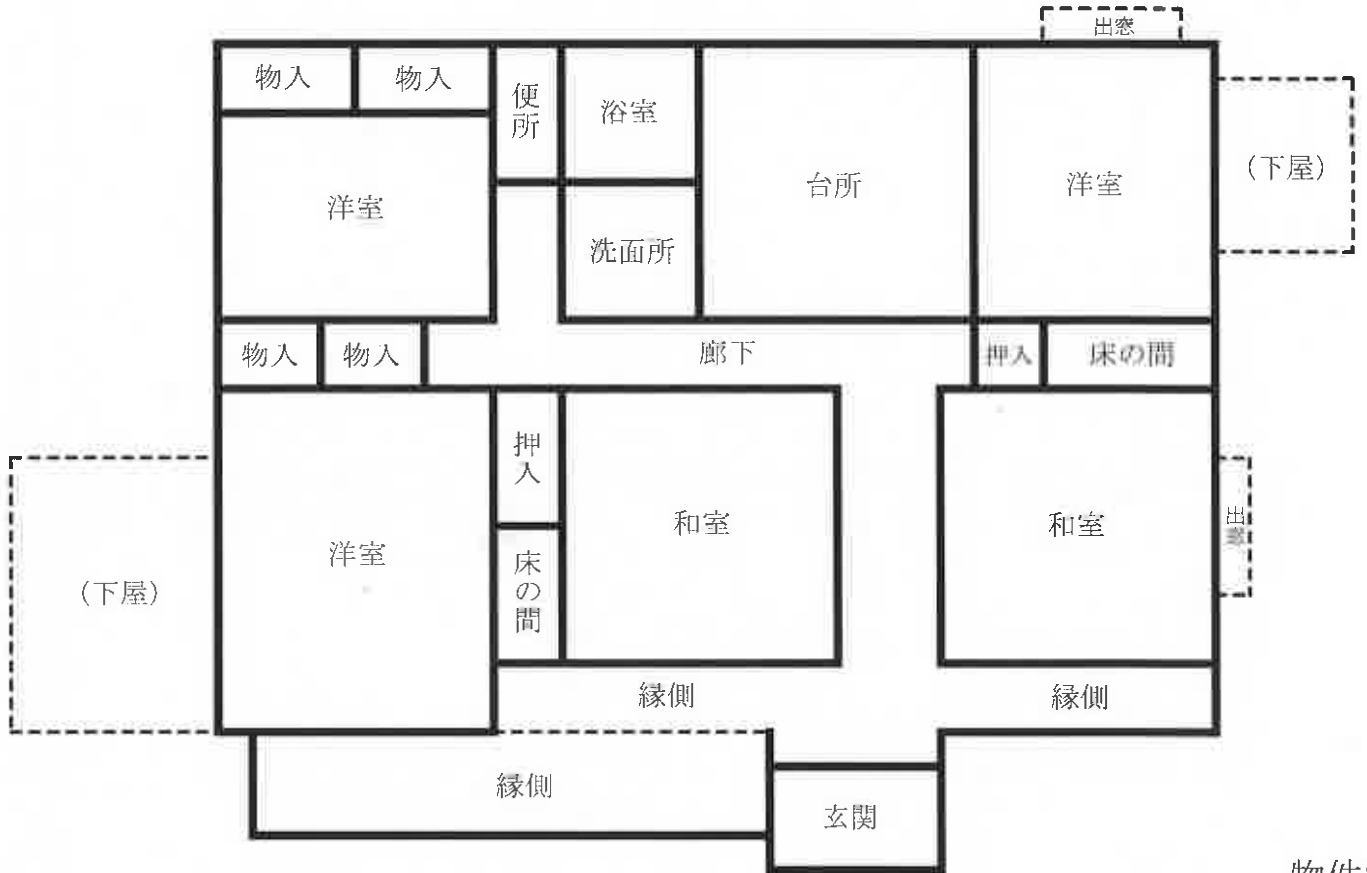


S = 1:500



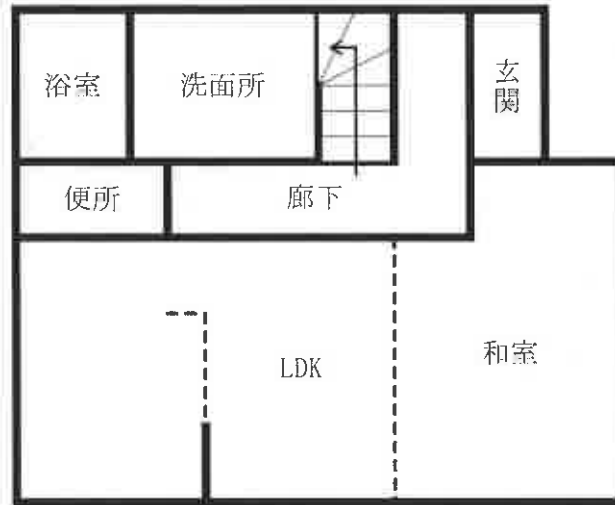
当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

間取図

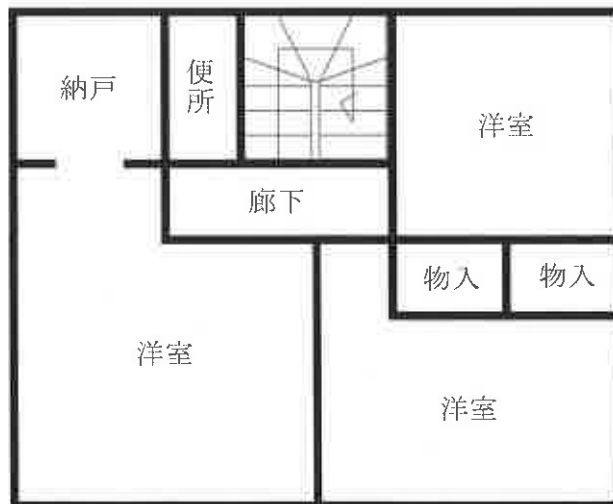


物件2

間取図



物件3
1階



物件3
2階