

## 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   | 前橋市青柳町字宿西                                  |
|   | 地 番   | 7 3 2 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 7. 0 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 前橋市青柳町字宿西 7 3 2 番地 1                       |
|   | 家屋 番号 | 7 3 2 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 0. 9 9 平方メートル<br>2 階 4 2. 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在   | 前橋市青柳町字宿西                                  |
|   | 地 番   | 7 3 2 番 3                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 1 2 4 平方メートル                               |
|   |       | 持分 1 0 分の 2                                |
| 4 | 所 在   | 前橋市青柳町字宿西                                  |
|   | 地 番   | 7 3 2 番 4                                  |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 7 0 平方メートル                                 |
|   |       | 持分 1 0 分の 2                                |

## 物 件 目 録

5	所 在	前橋市青柳町字宿西
	地 番	732番5
	地 目	公衆用道路
	地 積	4.80平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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2】

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3, 4】

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。

### 《 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 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番1  
地 目 宅地  
地 積 147.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市青柳町字宿西 732番地1  
家屋 番号 732番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 40.99平方メートル  
2階 42.23平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 124平方メートル

共有者 A 持分10分の2

4 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 70平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の2

5 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.80平方メートル

所有者 A

令和 7 年(ケ)第 64 号  
令和 7 年 8 月 29 日受理  
令和 7 年 10 月 3 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 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番1  
地 目 宅地  
地 積 147.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市青柳町字宿西 732番地1  
家屋 番号 732番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 40.99平方メートル  
2階 42.23平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 124平方メートル

共有者 A 持分10分の2

4 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 70平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分10分の2

5 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.80平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県前橋市青柳町732番地1 (住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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															
<b>建 物</b>	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; 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; 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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input 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  
(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市青柳町732番3 外 (住居表示未実施)
土地	物件3、4、5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件3、4、5) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" 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 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 type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者らが通路として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 一般交通の用に供されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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 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)

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9月16日に聴取した。) 1 物件2には、私が住んでいます。 2 雨漏りや境界争いはありません。

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 乃至 5 上に登記された建物は存在しない。

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月2日 (火) 11:30-11:40	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年9月4日 (木) 11:00-11:10	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年9月4日 (木) 11:40-12:00	■物件所在地	■基礎調査
令和7年9月16日 (火) 9:40-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

## (特記事項)

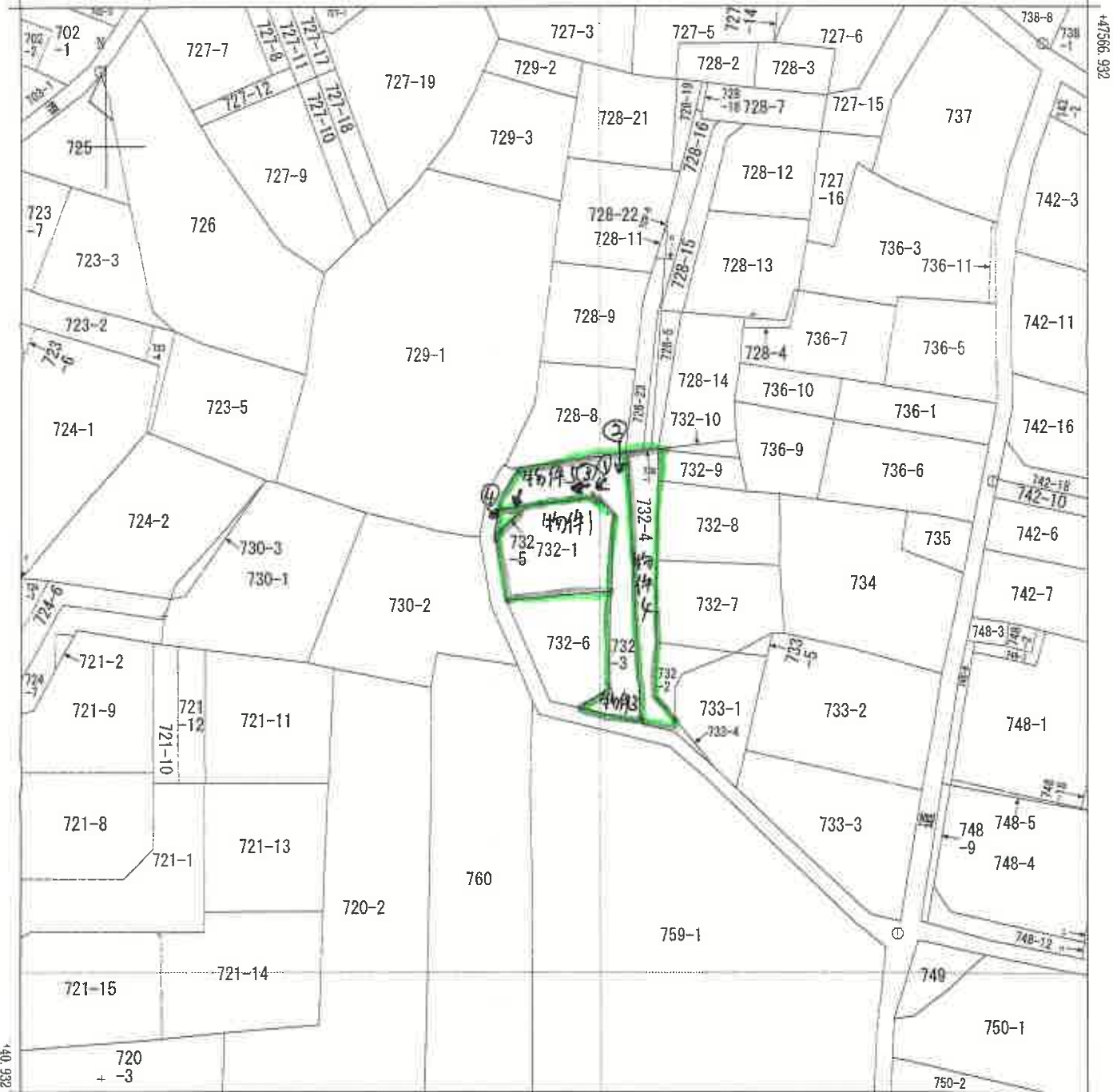
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、 に鍵を借りて解錠し、建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和7年9月16日  
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(7枚目)

←○写真撮影位置・方向

(座標値種別：図上測定)

-68634.121



-68759.121 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	青柳町
--------	-----

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市青柳町字宿西	地番	732番1					
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	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)			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6月30日  
前橋地方法務局

請求番号：9-1  
(1/1)

登記官

(8枚目)

登記年月日：昭和57年10月8日

昭和五十七年拾月八日

建物各階平面図

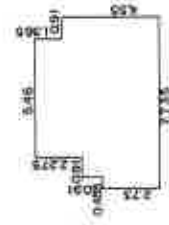
家屋番号 732番地 / 建物の所在 前橋市青柳町字宿西732番地1

2002728

各階平面図

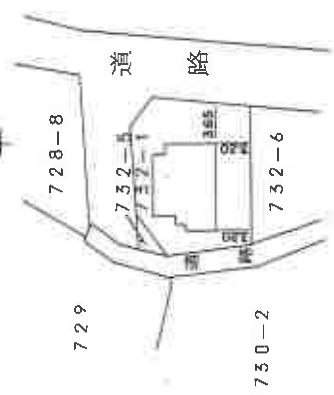
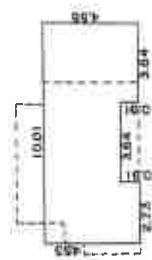
求積

$2.73 \times 0.455 = 1.24215$   
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$   
 $5.915 \times 5.46 = 32.2959$   
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$   
 計 40.99095  
 2階床面積 40.99㎡



求積

$4.55 \times 2.73 = 12.4215$   
 $3.64 \times 3.64 = 13.2496$   
 $4.55 \times 3.64 = 16.5620$   
 計 42.2331  
 1階床面積 42.23㎡



(単位はメートル)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

昭和57年10月6日

(群馬土地家屋調査士会用品)

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6月30日 前橋地方事務所

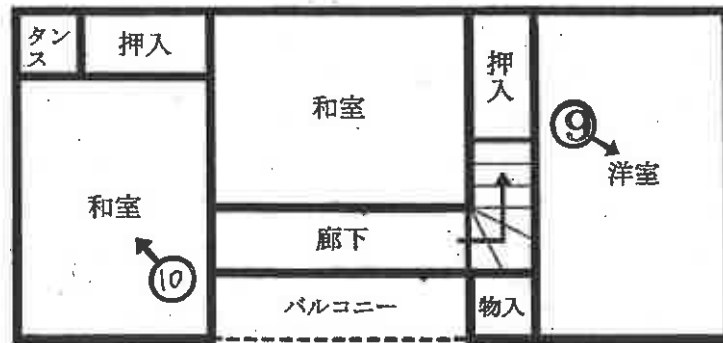
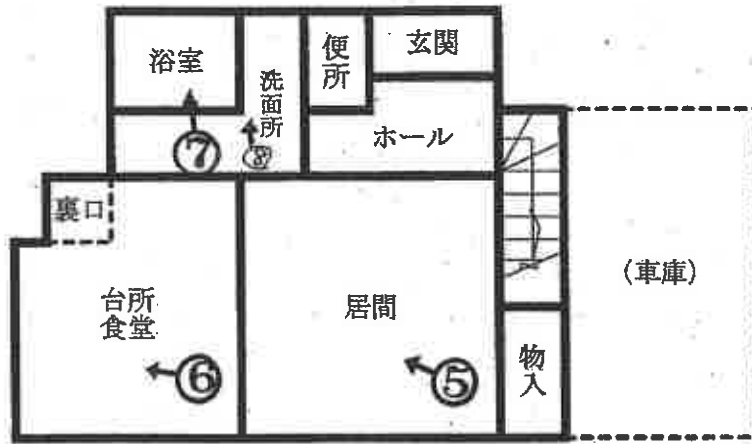
登記簿

(9枚目)

請求番号：9-2

# 間取図

←○写真撮影位置・方向



(10枚目)



1



2

(11枚目)



3



4



5



6



7



8



9



10

求 意 見 書

田 中 聡 一 殿

令和 8年 3月 9日  
前橋地方裁判所民事部執行係  
裁判所書記官 篠 陽



別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

[ [ ] ]

(3) その他

[ [ ] ]

令和 8年 3月 9日  
評価人

田 中 聡



物件目録

- 1 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番1  
地 目 宅地  
地 積 147.00平方メートル
- 2 所 在 前橋市青柳町字宿西 732番地1  
家屋 番号 732番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 40.99平方メートル  
2階 42.23平方メートル
- 3 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 124平方メートル  
持分10分の2
- 4 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 70平方メートル  
持分10分の2

物 件 目 録

5 所 在 前橋市青柳町字宿西  
地 番 732番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 4.80平方メートル



令和7年(ケ)第64号  
令和7年9月16日現地調査  
令和7年10月6日評価  
評価書番号 第3786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 3,964,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,990,000 円
物件2	(建物)	金 1,940,000 円
物件3	(土地)	金 20,000 円
物件4	(土地)	金 10,000 円
物件5	(土地)	金 4,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5 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 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 地番 地目 地積	前橋市青柳町字宿西 732番1 宅地 147.00 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市青柳町字宿西 732番地1 732番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 40.99 m <sup>2</sup> 2階 42.23 m <sup>2</sup>	同左
3	所在 地番 地目 地積 持分	前橋市青柳町字宿西 732番3 公衆用道路 124 m <sup>2</sup> 10分の2	同左
4	所在 地番 地目 地積 持分	前橋市青柳町字宿西 732番4 公衆用道路 70 m <sup>2</sup> 10分の2	同左

番号	所在等	登記	現況
5	所在 地番 地目 地積	前橋市青柳町字宿西 732番5 公衆用道路 4.80 m <sup>2</sup>	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、3～5）

位置・交通	J R 両毛線前橋駅の北方道路距離約5.4 km (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅、アパート等のほか空地が介在する郊外の普通住宅地域。周辺街路の状態は劣る、中心地・主要施設等への接近性は普通。地勢はほぼ平坦で起伏はない。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1種中高層住居専用地域 60 % 200 % — 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 洪水浸水想定区域 (赤城白川、0.5～3.0m未満)		
画地条件	地積： 間口・奥行： 形状： 接道状況： その他：	345.80 m <sup>2</sup> 東側間口約 9 m、奥行約 12.5～14 m ほぼ長方形地 三方路 物件1内はほぼ平坦、南側は庭部分として利用されている。		
接面道路の状況	東側幅員約4.2m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路、本件物件3及び4）にほぼ等高に接面し、北側幅員約4.2m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路、本件物件3及び5）にほぼ等高に接面し、西側幅員約3.3m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）から約0.4m高く接面する三方路地（特記事項参照）。			
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
	物件1	147.00 m <sup>2</sup>	物件2建物敷地	土地所有者
	物件3	124 m <sup>2</sup>	公衆用道路	—
	物件4	70 m <sup>2</sup>	公衆用道路	—
物件5	4.80 m <sup>2</sup>	公衆用道路	—	—
目的外建物	なし			
供給処理施設	水道： ガス配管： 下水道：	あり なし あり		
(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	<p>最先担保権設定時に物件2建物は存在し、共有者らは同一であるので物件1土地に法定地上権が成立する。</p> <p>前橋市建築指導課での聴取によると、物件3～5は昭和54年7月21日、第14号にて道路位置指定（幅員4.20m、延長42.50m）を受けている。また、西側道路は建築基準法第42条2項道路として取り扱う。道路の中心線から2mずつのセットバックが必要である（相談票No. 2363、平成11年12月24日）、とのことである。</p> <p>物件1北東端部に電柱が所在している。 物件1南側を中心に1階の高さ程度の庭木が複数所在している。</p> <p>物件1東側境界付近、北側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、物件1西側境界からセットバック分後退した付近にコンクリート擁壁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。</p> <p>本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>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の土地利用の状態は農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。</p>
------	---

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）： 昭和57年10月5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： 吹付タイル 等 内壁： クロス、京壁、板張 等 天井： 敷目板、化粧石膏ボード、クロス 等 床： 畳、クッションフロア、フローリングブロック 等 設備： 電気、LPガス、衛生 等 その他： 2階東側洋室は階段途中から出入りしており、中2階の構造となっている。
床面積（現況）	1階 40.99 m <sup>2</sup> 2階 42.23 m <sup>2</sup> 延 83.22 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 3LDK（別添「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	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	2階東側洋室の南東側天井付近に雨漏り跡が見られる。所有者への聴取によると、修繕済みであり、現在は雨漏りしていない、とのことである。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 更地価格又は建付地価格（物件1、3～5）

目的土地の更地価格又は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	持分 割合 オ	更地価格又は 建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ ×オ=カ
			利用状況	㎡			
1	44,200	1.03	物件2建物敷地	147.00	0.90	-	6,023,000
3	44,200	0.03	公衆用道路	124.00	1.00	2 / 10	33,000
4	44,200	0.03	公衆用道路	70.00	1.00	2 / 10	19,000
5	44,200	0.03	公衆用道路	4.80	1.00	-	6,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -17

公示価格 45,600 円/㎡ × 時点修正 99.8 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 100 = 標準画地価格 44,200 円/㎡

- ◇ 時点修正 : 公示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 : 方位東向き等を考慮した。
- ◇ 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 : 1.03 三方路、方位東向き、高低差あり、セットバックあり、庭木等含む
- 3～5 : 0.03 現況公衆用道路

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)	155,000	83.22	0.040	516,000

ウ 現価率（減価修正）

- |       |  |       |       |
|-------|--|-------|-------|
| 物件番号  | 耐用年数に基づく方法<br>(定額法)  | 観察減価法 | 現価率   |
| 2 (主) | $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\}] + (5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}] / 2 \times (1 - 0.20)$ |       | 0.040 |

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態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	6,023,000	0.45	法定地上権	2,710,000
3	公衆用道路	33,000	0.00	—	0
4	公衆用道路	19,000	0.00	—	0
5	公衆用道路	6,000	0.00	—	0
土地利用権等価格 (合計)					2,710,000

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	6,023,000	-2,710,000	/	1.00	0.60	1,990,000
2	516,000	+2,710,000	-	1.00	0.60	1,940,000
3	33,000	0	/	1.00	0.60	20,000
4	19,000	0	/	1.00	0.60	10,000
5	6,000	0	/	1.00	0.60	4,000
一括価格 (合計)						3,964,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

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

地価公示価格	： 前橋 - 17
所在	： 前橋市青柳町字宿西780番6
価格	： 45,600 円/m <sup>2</sup>
位置	： J R 両毛線前橋駅の北方道路距離約5.6 k m
価格時点	： 令和7年1月1日
地積	： 219 m <sup>2</sup>
供給処理施設	： 水道、下水
接面街路	： 東 4.0 m 市道
用途指定等	： 市街化区域、第1種中高層住居専用地域 ( 建ぺい率 60 % 、 容積率 200 % )
地域の概要	： 一般住宅の中に空地等の見られる郊外の住宅地域

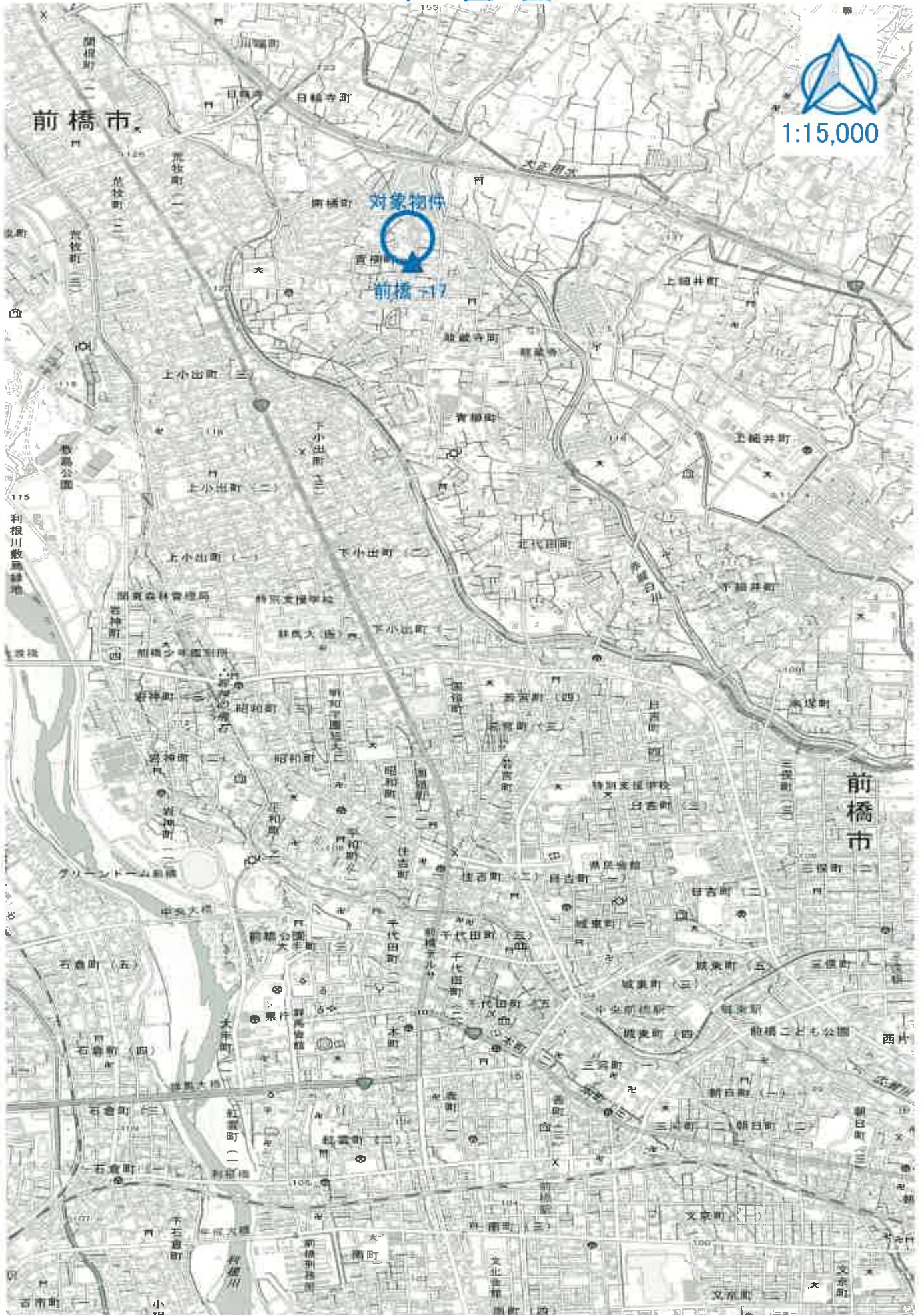
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

# 位置図



1:15,000



# 写図公

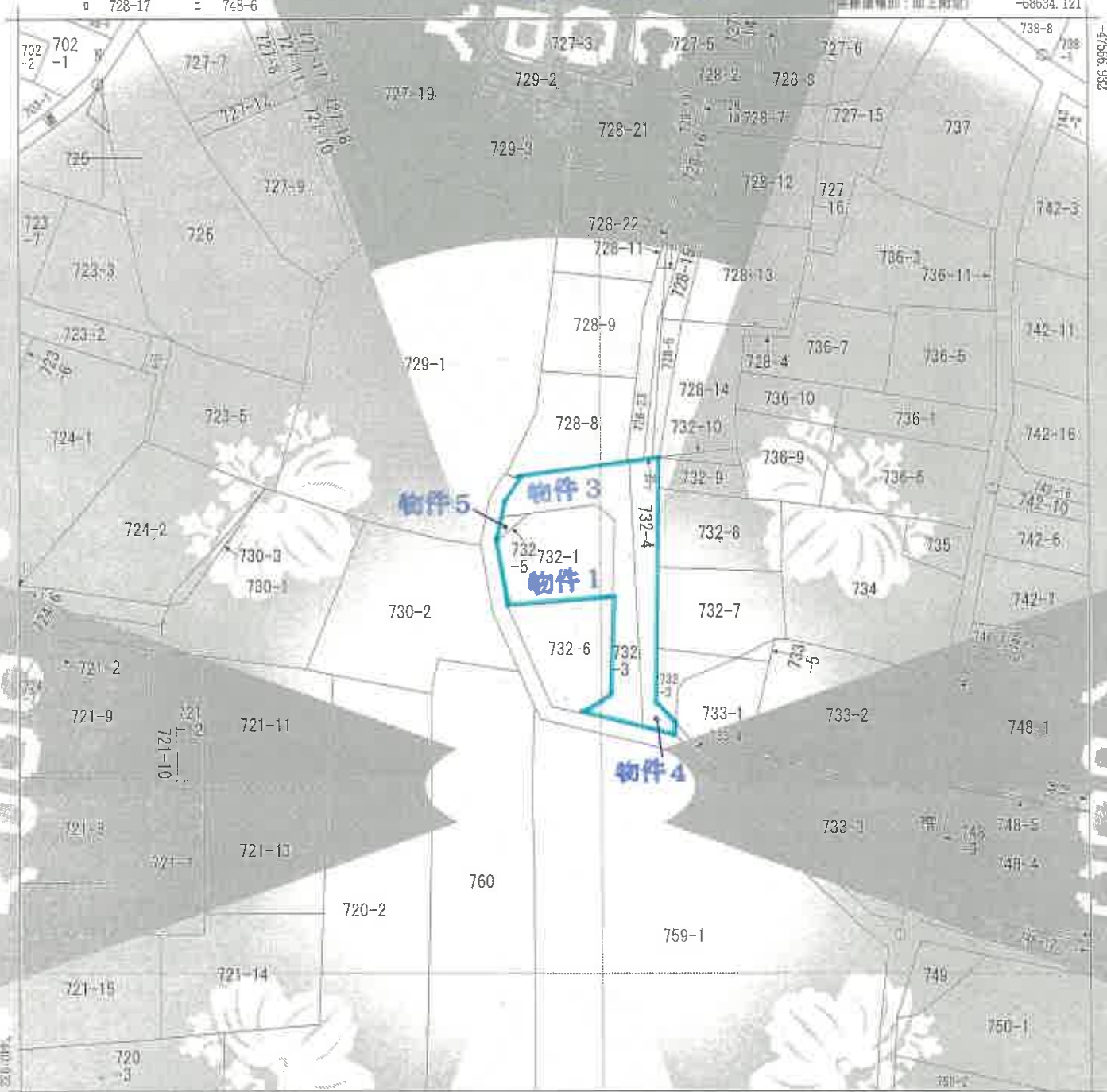
イ 722-13  
ロ 728-17

ハ 748-13  
ニ 748-6

（詳細情報：面と附記）

-68634.121

+47566.932



物件5  
物件3  
物件1  
物件4

（注）国土地院が公表した最新修正データ（2021年6月1日現在）による修正がされています。

（注）国土交通省国土院が公表した最新修正データ（2021年6月1日現在）による修正がされています。

地番公示

青柳町

地番	所 在	前橋市青柳町字宿四		地 番	732番1
縮尺	1/500	換 算 係 数	2	縮尺	1/500
作成年月日		縮尺	2	縮尺	1/500

これは地図に記録されている内容を証明する書類です。

令和7年6月30日  
前橋地方法務局

請求番号：9-1  
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年10月8日

令和7年6月30日

前橋地方支務局

登記官

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。

建築物階平面図

家屋番号 7-2-2番地

建築物の所在 群馬県前橋市三軒町3番地

2002728

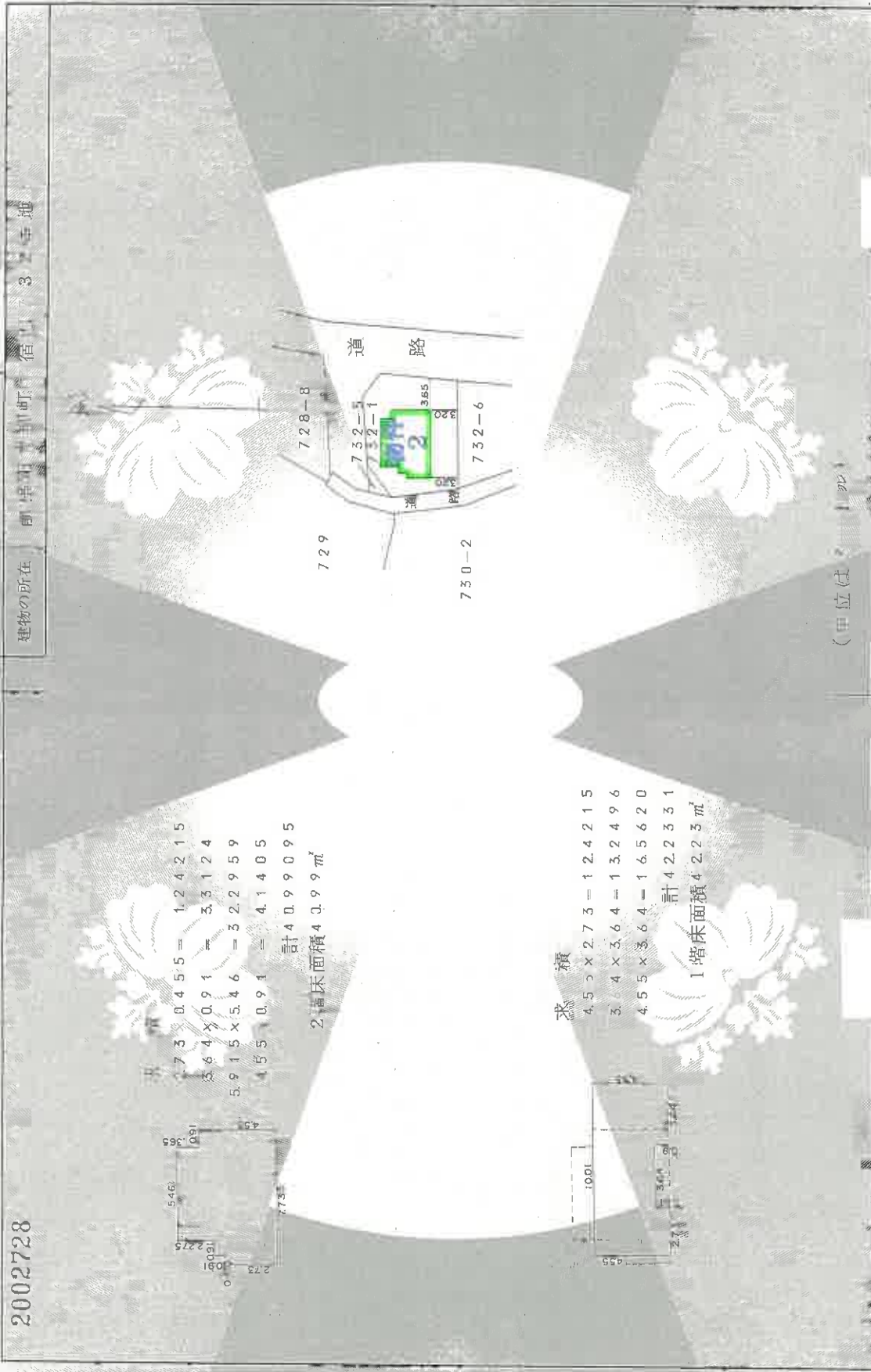
1階床面積

$1.73 \times 0.455 = 1.24215$   
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$   
 $5.915 \times 5.46 = 32.2959$   
 $1.55 \times 0.91 = 1.4105$   
 計 40.99095

2階床面積 40.99m<sup>2</sup>

床面積

$4.5 \times 2.73 = 1.24215$   
 $3.64 \times 3.64 = 13.2496$   
 $4.55 \times 3.64 = 16.5620$   
 計 42.2331  
 1階床面積 42.23m<sup>2</sup>



(単位はm)

作製者  
作年月日

昭和57年10月6日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用品)

COPY

昭和五十七年拾月八日

# 間取図

