

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3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 6月30日から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 7月17日 午前10時00分から 令和 8年 7月17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 6月 3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   | 前橋市青葉町                           |
|   | 地 番   | 22番23                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 147.69平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 前橋市青葉町                           |
|   | 地 番   | 22番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 17.62平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 前橋市青葉町 22番地23、22番地21             |
|   | 家屋 番号 | 22番23                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 58.73平方メートル<br>2階 59.60平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月 6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】

地役権

範囲 全部

要役地 高崎市日高町字行人1136番2

原因 昭和40年6月19日設定

目的 電線の支持物の設置を除く送電線保守のため

地役権変更

原因 昭和55年5月13日変更

目的 1、送電線路の最下垂時における電線から、4・8mの範囲内における建造物の築造禁止

2、爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱いおよび貯蔵の禁止

3、送電線路に支障となる工作物の設置竹木の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為禁止

4、送電線路の設置およびその保全のため土地立入

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

B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。



---

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 前橋市青葉町                           |
|   | 地 番   | 22番23                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 147.69平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 前橋市青葉町                           |
|   | 地 番   | 22番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 17.62平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 前橋市青葉町 22番地23、22番地21             |
|   | 家屋 番号 | 22番23                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 58.73平方メートル<br>2階 59.60平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 106 号  
令和 7 年11月21日受理  
令和 8 年 1 月19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   | 前橋市青葉町                           |
|   | 地 番   | 22番23                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 147.69平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 前橋市青葉町                           |
|   | 地 番   | 22番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 17.62平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 前橋市青葉町 22番地23、22番地21             |
|   | 家屋 番号 | 22番23                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 58.73平方メートル<br>2階 59.60平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県前橋市青葉町22番地23外(住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、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"/> 配置概略図のとおり <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 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占有している <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"/> 配置概略図のとおり														

(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 3 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <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(所有者の妻))の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年頃	
最初の契約日	平成 年 月 日	
契約等期間	平成 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	
更新の種類別	<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	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 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 (□敷金 円 □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	■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)

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Aの妻)	(令和8年1月15日に聴取した。) 1 物件3には私と子供が居住しています。 2 Aは5年くらい前に家を出て行き、戻ってきません。 3 Aに家賃は払っていません。 4 境界争いはありません。 5 物件3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  
(4枚目)

## 執行官の意見

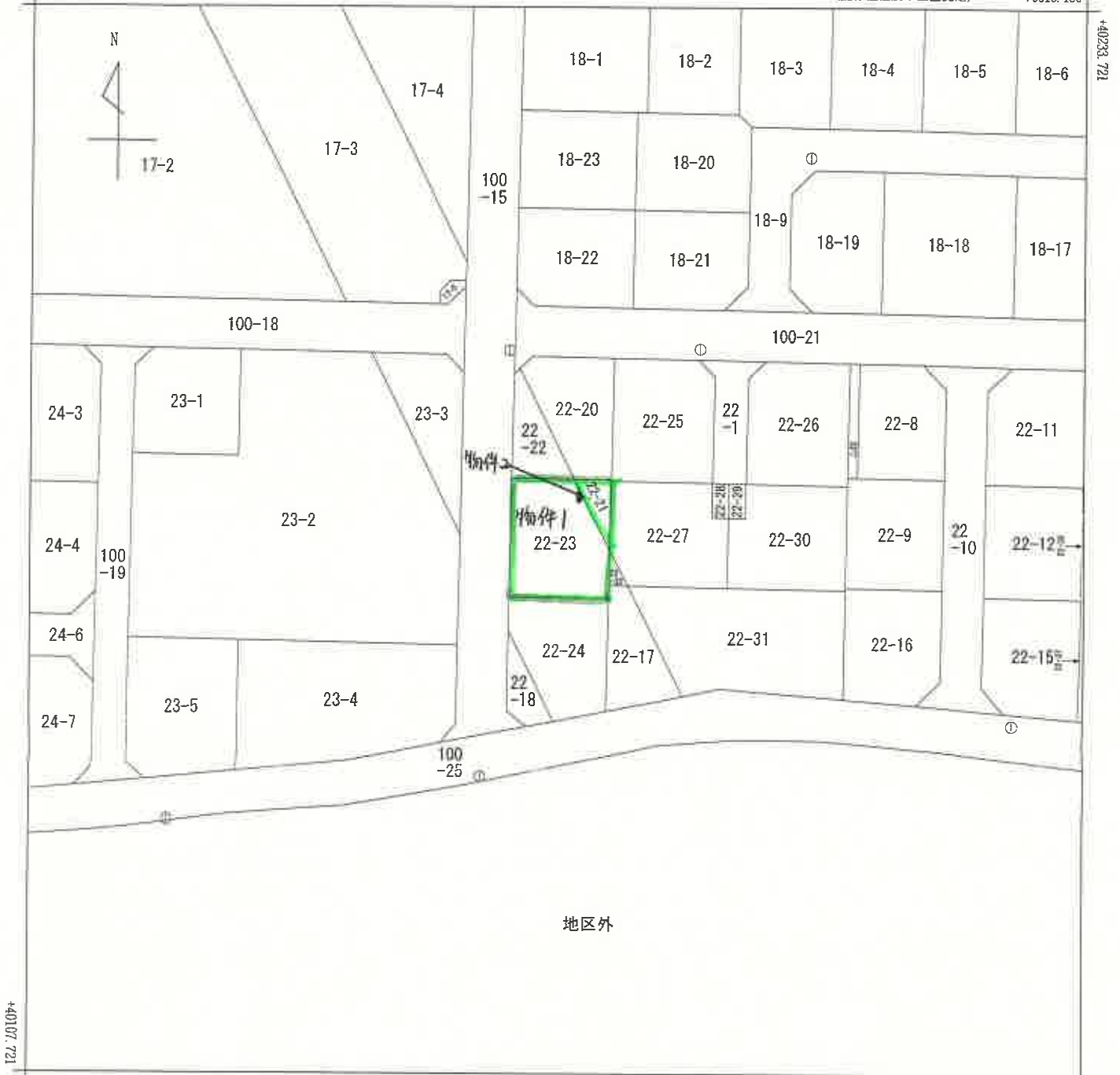
- 1 物件1及び2上に物件3以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1に下記地役権が設定されている。
  - 地役権設定
  - 原因 昭和40年6月19日設定
  - 目的 電線の支持物の設置を除く送電線保守のため
  - 範囲 全部
  - 要役地 高崎市日高町字行人1136番2
  - 地役権変更
  - 原因 昭和55年5月13日変更
  - 目的
    - 1、送電線路の最下垂時における電線から、4・8mの範囲内における建造物の築造禁止
    - 2、爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱いおよび貯蔵の禁止
    - 3、送電線路に支障となる工作物の設置竹木の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為禁止
    - 4、送電線路の設置およびその保全のため土地立入
- 3 物件1上に物件3の附属設備である、イ：給湯器（約1平方メートル）が存在する。
- 4 物件1上に、ロ：駐輪場（約2.9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。

(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)

## 調査の経過

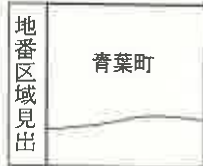
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月26日 (水) 10:12-10:20	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年11月27日 (木) 11:00-11:10	■物件所在地	■基礎調査
令和8年1月15日 (木) 9:45-10:05	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ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8年1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  
(6枚目)



-70741.150 (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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。



### A3をA4に縮小コピー

請求部分	所在 前橋市青葉町		地番 22番23					
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号 IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	±地区画整理所在図
作成年月日	平成11年7月31日		備付年月日(原図)			補事項		

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。  
(前橋地方務務局管轄)

令和7年10月16日  
東京法務局

地図整理番号：M93315

登記官

(7枚目)

地積測量図

地番 22-22、-23、-24  
土地の所在 前橋市高葉田

凡例	測量の種別	測量の種別	測量の種別
①	石積	②	合成杭
③	コンクリート杭	④	金属杭
⑤	期ミ		

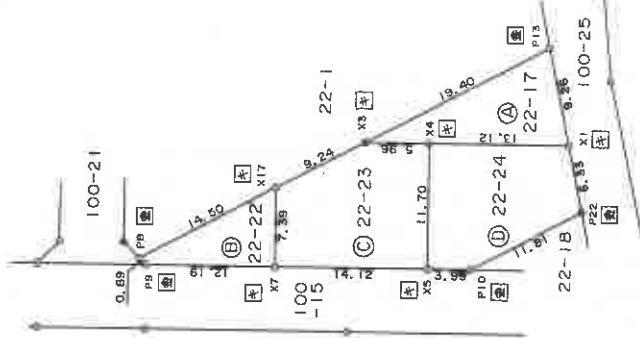
1002011

地番	X	Y	X-X	Y(X-X)
測点				
P8	480.325	503.942	-13.178	-6639.629876
X17	476.613	508.572	-12.579	-6397.327188
X7	477.746	501.266	13.178	6605.683348
P9	489.791	503.128	12.579	6328.847112
		倍面積		-102.426604
		面積		51.213302
		地積		51.21 ㎡

地番	X	Y	X-X	Y(X-X)
測点				
X17	476.613	508.572	-9.866	-5017.571352
X3	467.880	511.584	-14.619	-7478.846496
X4	461.994	510.671	-4.093	-2090.176403
X5	463.787	499.109	15.752	7661.964968
X7	477.746	501.266	12.826	6429.237716
		倍面積		-295.391567
		面積		147.6957835
		地積		147.69 ㎡

地番	X	Y	X-X	Y(X-X)
測点				
X5	463.787	499.109	2.147	1071.587023
X4	461.994	510.671	-14.756	-7535.461276
X1	449.031	508.661	-13.309	-6769.769249
P22	448.685	502.343	10.616	5433.341888
P10	459.847	498.500	15.102	7528.347000
		倍面積		-271.954614
		面積		135.977307
		地積		135.97 ㎡

地番	22-17
公積面積	421
総面積	334.8863925
残地積	86.1136075
地積	86.11 ㎡



製作者

平成14年 7月 2日(作製)

申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小コピー

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。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年10月16日

東京法務局

登記官

(8枚目)

登記年月日：平成14年7月15日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年10月16日

東京法務局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小コピー

平成十四年七月十五日登記

地積測量図

地番 22-20, -21

土地の所在 前橋市高葉町

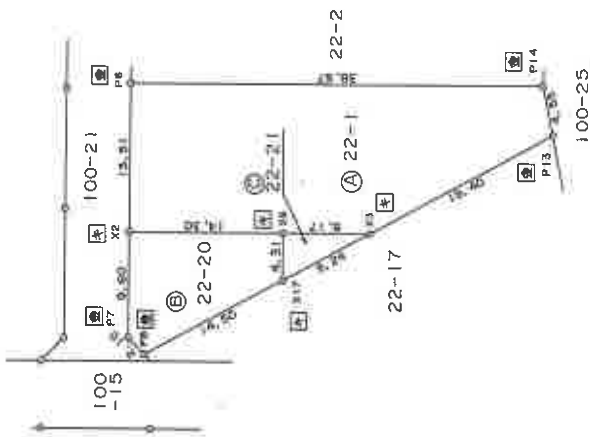
1002010

凡例	測量の種別	記号	測量の種別
①	石杭	②	合成杭
③	コンクリート杭	④	金属杭
⑤	刻ミ( )		

地番	① 22-20		Y (X-X)	
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
X2	490.083	515.028	-15.612	-8040.617136
X6	475.952	512.836	-13.470	-6907.900920
X17	476.613	508.572	14.373	7309.708356
P8	490.325	503.642	14.951	7532.941742
P7	491.564	505.539	-0.242	-122.340438
			倍面積	-228.211396
			面積	114.105698
			地積	114.10 m <sup>2</sup>

地番	⑤ 22-21		Y (X-X)	
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
X17	476.613	508.572	6.072	4105.193184
X6	475.952	512.836	-8.733	-4478.596788
X3	467.880	511.584	0.661	338.157024
			倍面積	-35.246580
			面積	17.623290
			地積	17.62 m <sup>2</sup>

測量	⑤ 22-1
公積面積	587
線計	131.728988
残地	455.271012
地積	455.27 m <sup>2</sup>



縮尺 1/500

申請人

平成14年 7月 2日(作製)

作製者

地図整理番号：M93318

登記年月日：平成16年8月2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。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年10月16日

東京法務局

登記官

(10枚目)

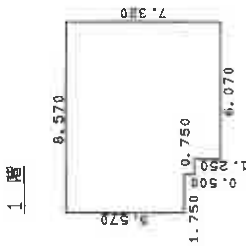
建築物平面図

家屋番号 22番23

建築物の所在 前橋市青葉町22番地23、22番地21

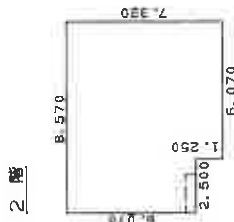
各階平面図

2001103



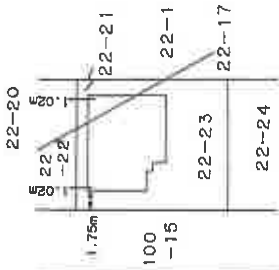
求積表

1.750 x 5.570	9.747500
6.820 x 6.070	41.397400
6.070 x 1.250	7.587500
計	58.732400
外面積	58.73 m <sup>2</sup>



求積表

6.070 x 1.250	7.587500
8.570 x 6.070	52.019900
計	59.607400
外面積	59.60 m <sup>2</sup>



作製者  
作年月日

平成16年7月27日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

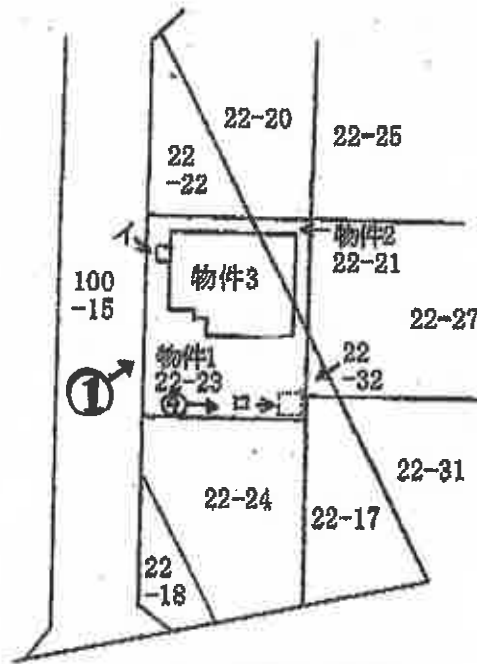
平成16年8月 2日 登記

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M93319

←○写真撮影位置・方向

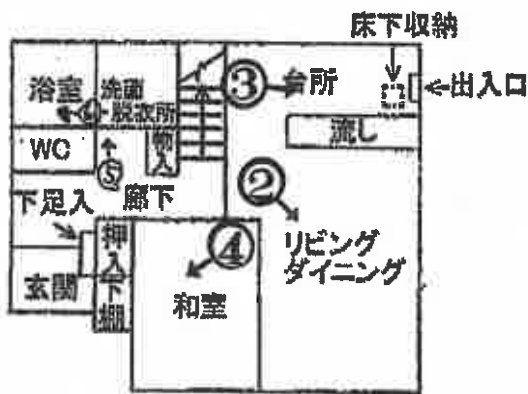
配置概略図



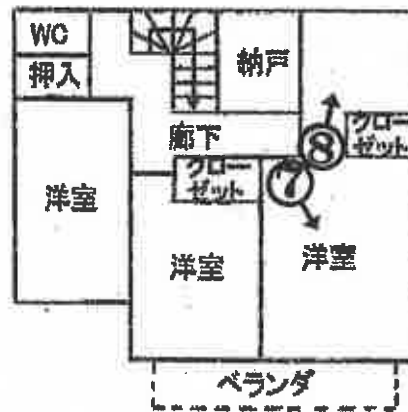
1/500

イ：給湯機 約1㎡  
ロ：駐輪場 約2.9㎡

間取概略図



1 F



2 F

1/150



1



2



3



4



5



6

(14枚目)



7.



8



鑑 評 第 8-1 号  
令和 7 年 (ケ) 第 106 号  
令和 8 年 1 月 15 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 22 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		4,610,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	1,390,000 円
物件 2	(土地)	金	170,000 円
物件 3	(建物)	金	3,050,000 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 物件1, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地目地積	前橋市青葉町 22番23 宅地 147.69m <sup>2</sup>	同左
2	所在地目地積	前橋市青葉町 22番21 宅地 17.62m <sup>2</sup>	同左
3	所在家屋番号種類構造床面積	前橋市青葉町22番地23、22番地21 22番23 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 58.73m <sup>2</sup> 2階 59.60m <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 1, 2)

位置・交通	J R上越線 「新前橋」 駅の 南方・道路距離 約2.6 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅と共同住宅が混在する幹線道路背後の住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の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 その他規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 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
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	165.31㎡ 間口約 14.0m 、 奥行約 12.0m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	西側幅員約6.0m (認定幅員6.0m) の舗装市道 (42条1項1号道路) に ほぼ等高に接している。	
土地の利用 状況等	・土地所有者が本土地上に物件3を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	有
	(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、通常の費用 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>・物件1及び2上に物件3以外に登録された建物は存在しない。</li> <li>・物件1は高圧線下地に該当する。 (送電線名：上越幹線93～94の間、電圧：154,000V) 東京電力グループの送電線の管理を請け負う株式会社タワーライン・ソリューションより、建築する際の注意事項として以下の点を確認出来た。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物と送電線との離隔距離は4.8mを要すること。</li> <li>・屋根等上部に金属物を取り付ける場合は連絡を要すること。</li> <li>・建築の際、クレーン車で作業する場合は送電線とは5mの離隔距離を保つこと。</li> </ul> </li> <li>・物件1に下記地役権が設定されている。 地役権設定 原因：昭和40年6月19日設定 目的：電線の支持物の設置を除く送電線保守のため 範囲：全部 要役地：高崎市日高町字行人1136番2  地役権変更 原因：昭和55年5月13日変更 目的：1. 送電線路の最下垂時における電線から4.8mの範囲内における建造物の築造禁止 2. 爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱いおよび貯蔵の禁止 3. 送電線路に支障となる工作物の設置竹林の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為禁止 4. 送電線路の設置およびその保全のため土地立入</li> <li>・物件1上に、口：駐輪場（約2.9㎡）が存在する。前記駐輪場は、土地に強固に付着しているため、土地の定着物と認定した。</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1、2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ため、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。</li> <li>・100番15は前橋市所有の公衆用道路。22番17、同番20、22、24、27は個人所有の宅地。</li> </ul>
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況 (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16年6月30日 新築 経過年数 : 約 21 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 年	
仕 様	構造 : 軽量鉄骨造 屋根 : 瓦葺 外壁 : サイディング等 内壁 : クロス等 天井 : クロス等 床 : フローリング、畳, CF等 設備 : 水道設備、電気設備等 その他 : -	
床面積(現況)	1階	58.73㎡
	2階	59.60㎡
	計	118.33㎡
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 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。	
	占有範囲	全部
	占有権原	現況調査報告書のとおり
	占有開始時期	令和3年頃
	最初の契約等、期間	-
	賃料、支払時期等	-
	敷金、保証金	-
	貸 主	所有者
	借 主	占有者
附属物件	・物件1上に物件3の附属設備である、イ:給湯機(約1㎡)が存在する。	
特記事項	特に無	

## 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 , 2)

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/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	57,400	0.75	147.69	0.90	5,722,000
2	57,400	0.75	17.62	0.90	683,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (前橋-15)

公示価格等          時点修正          標準化補正          地域格差          標準画地価格  
 $51,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 85 \approx 57,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価公示価格等の価格時点(令和7年1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 南      5%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 方位 西、物件1は高压線下地          -25%

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。

※定着物の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格 (物件 3 )

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
3	150,000	118.33	0.12	2,130,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 21 年，経済的残存耐用年数 3 年，残価率 0.05 の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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \doteq 0.12$$

※附属設備イ：給湯機は再調達原価に含まれる。

## 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
1	5,722,000	法定地上権	0.55	3,147,100
2	683,000	法定地上権	0.55	375,650

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算		占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	(1①オ、1②エ) ア	(円) (2①ウ) イ	ウ					
1	5,722,000	-	3,147,100	-	0.90	0.60	-	1,390,000
2	683,000	-	375,650	-	0.90	0.60	-	170,000
3	2,130,000	+	3,522,750	-	0.90	0.60	-	3,050,000
一括価格(合計)								4,610,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 占有者が存する減価を▲10%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

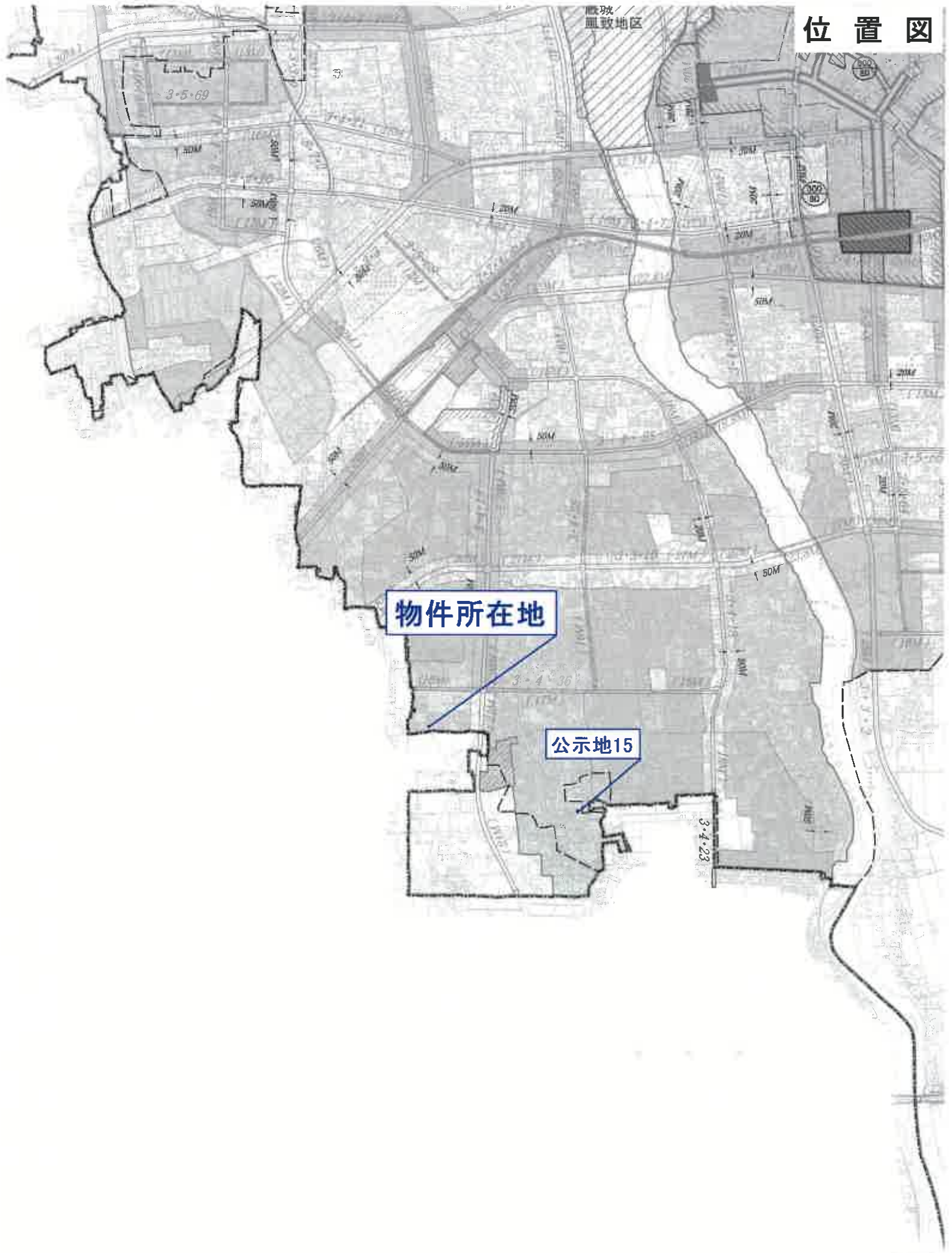
### 1 地価公示価格（前橋-15）

所 在 : 前橋市川曲町字諏訪巡593番5  
価 格 : 51,200 円/㎡  
位 置 : JR上越線 「新前橋」 駅の 南東方・道路距離 約3.2km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 120 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南側4.5m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)  
第一種中高層住居専用地域  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する郊外の住宅地域

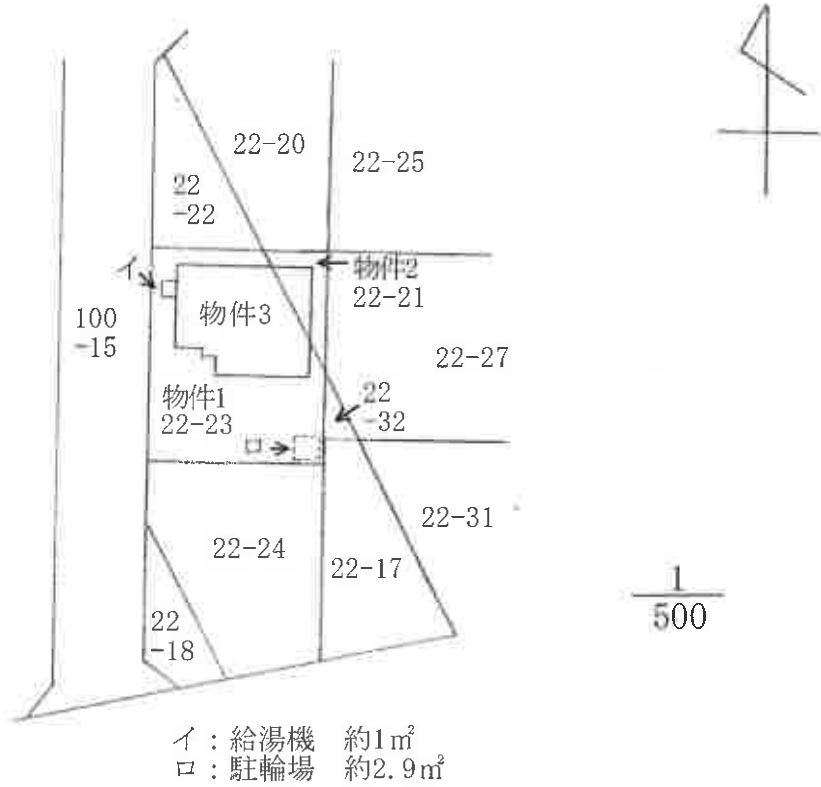
## 第7 附属資料

- 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

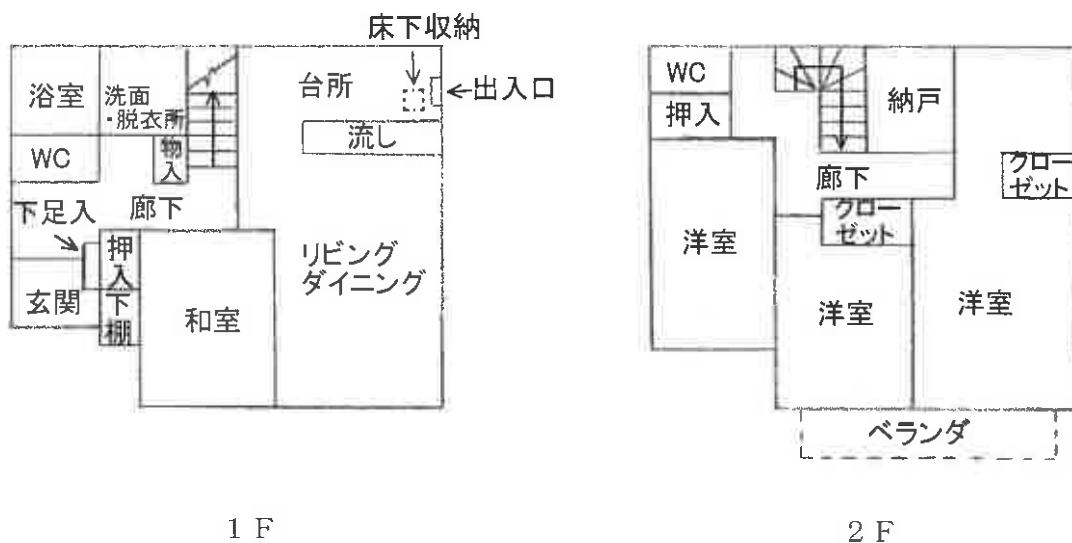
# 位置図

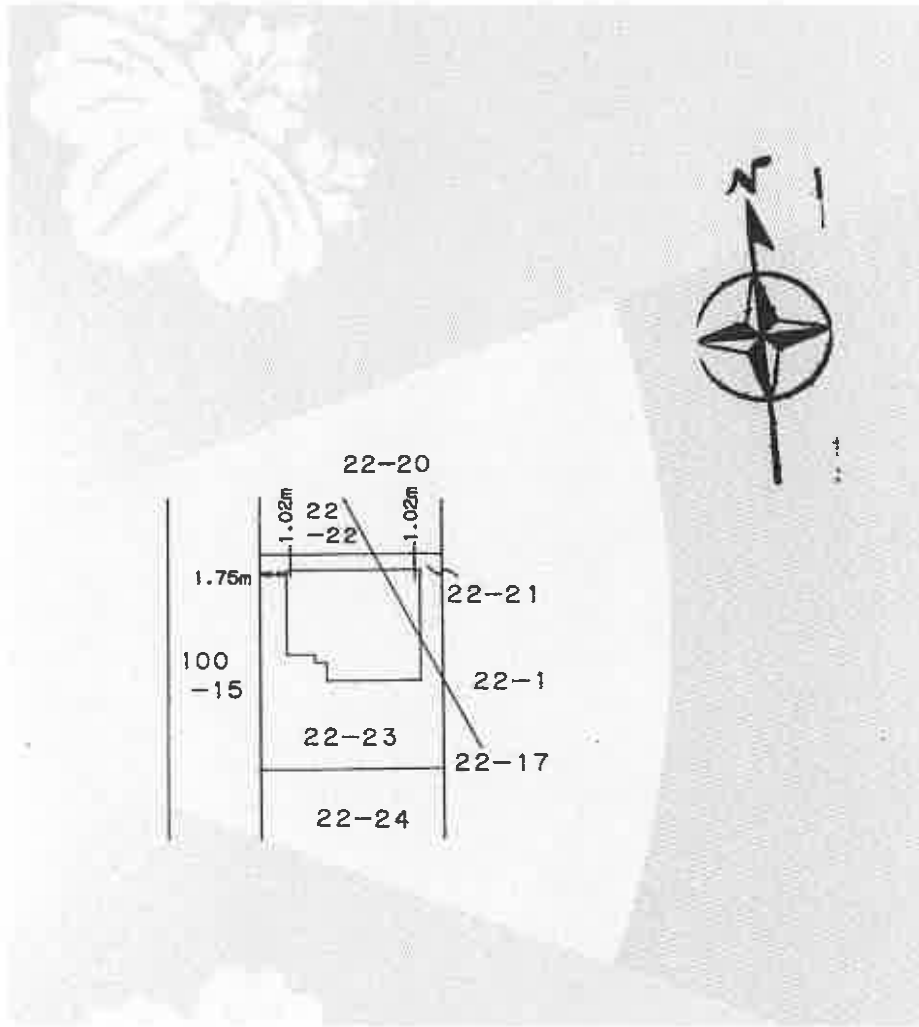


配置概略図

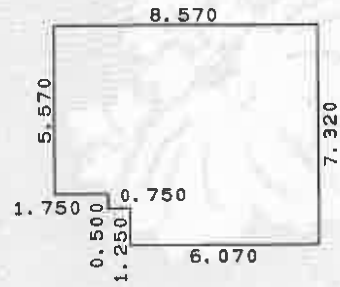


間取概略図





1 階



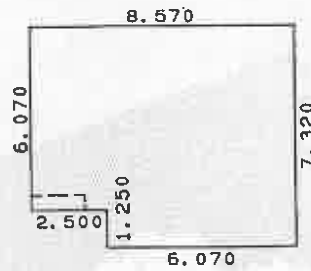
求積表

1.750	×	5.570	=	9.747500
6.820	×	6.070	=	41.397400
6.070	×	1.250	=	7.587500

計 58.732400

床面積 58.73 m<sup>2</sup>

2 階



求積表

6.070	×	1.250	=	7.587500
8.570	×	6.070	=	52.019900

計 59.607400

床面積 59.60 m<sup>2</sup>