

## 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 前橋市堀越町  
地番 1115番10  
地目 宅地  
地積 39.24平方メートル
- 2 所在 前橋市堀越町 1108番地3、1115番地10  
家屋番号 1108番3  
種類 居宅 店舗  
構造 木造スレート葺・陸屋根3階建  
床面積 1階 161.69平方メートル  
2階 103.23平方メートル  
3階 37.40平方メートル
- (現況)
- 床面積 1階 161.69平方メートル  
2階 103.23平方メートル  
3階 約71.23平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種類 物置  
構造 木造スレート葺平家建  
床面積 約9.93平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月14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, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北側隣地(地番1115番1)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地(地番1108番3, 所有者C, D, E, F)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

### 《 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 前橋市堀越町  
地 番 1115番10  
地 目 宅地  
地 積 39.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市堀越町 1108番地3、1115番地10  
家屋 番号 1108番3  
種 類 居宅 店舗  
構 造 木造スレート葺・陸屋根3階建  
床 面 積 1階 161.69平方メートル  
2階 103.23平方メートル  
3階 37.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 161.69平方メートル  
2階 103.23平方メートル  
3階 約71.23平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 約9.93平方メートル

共有者 B 持分4分の1

共有者 A 持分4分の3



令和7年(ケ)第 105号  
令和7年12月18日受理  
令和8年 1月21日提出

# 現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 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

1 所 在 前橋市堀越町  
地 番 1115番10  
地 目 宅地  
地 積 39.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市堀越町 1108番地3、1115番地10  
家屋 番号 1108番3  
種 類 居宅 店舗  
構 造 木造スレート葺・陸屋根3階建  
床 面 積 1階 161.69平方メートル  
2階 103.23平方メートル  
3階 37.40平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1



(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況(物件2関係)		
所 在	前橋市堀越町	
地 番	1108番3	
地 目	■宅地	
地 積	335.05平方メートル (■全部 □約 平方メートル)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者(C、D、E、F)	
その他の事項		
■関係人(■A(建物共有者)の陳述/■照会回答書の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■土地共有者ら □その他の者( )
当事者	借主	■建物共有者ら □その他の者( )
	地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある( )	
訴訟提起等	□ない □ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □係属中 □終局( )	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■「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
<p>■A (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物で息子Bと暮らしています。1階西端の店舗で文房具店をしていましたが閉店しました。</li> <li>2 本件建物内で犬を2匹飼っています。</li> <li>3 本件建物の屋根瓦の一部が落下したままになっています。(写真③参照)</li> <li>4 本件建物の東隣にある小屋は附属建物ということで結構です。</li> <li>5 建物敷地である1108番地3の土地は御嶽講社のもので、地代を支払って借りていました。亡夫がやっていたので、地代の金額はわかりませんが、年額十万円から二十万円の間だったと思います。土地の貸し借りの契約書はありません。夫が亡くなった後、何度か私が地代を支払いましたが、ここ数年だれも集金に来ないので支払っていません。</li> </ol>

(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 本件建物は、物件1（1115番10）と売却対象外の1108番3を敷地としている。（土地建物位置関係図参照）
- 2 1108番3の土地は、C、D、E、Fの持分各4分の1の共有地である。
  - ① Cに照会書を送付したところ、同人の息子が孫と思われる者から「先祖のことであり、把握しておりません」と記載された回答書を提出した。
  - ② Dに照会書を送付したところ、同人の息子と思われる者から「Dは昭和53年に死去しており、相続時にこの土地の存在を知らなかったため、地代等を一切もっていません。」と記載された回答書を提出した。
  - ③ Eに照会書を送付したところ、亡Eの長男から「亡Eが別の人に（地代の管理を）委託していた模様」と記載された回答書を提出した。貸し借りの契約書ありと記載されていたが、賃貸借契約書の提出はなかった。
  - ④ Fに照会書を送付したところ、「地代を決めて土地を貸していると思います」と記載された回答書を提出したが、地代の金額や期間も空欄であり、賃貸借契約書も提出されなかった。
- 3 本件建物の1108番3の土地の占有権原について、当初は賃借権であった模様であるが、賃貸借契約書が存否不明であり、地代の金額や契約期間も不明確と言わざるを得ず、ここ数年地代が支払われていないことから使用借権に該当するものと思料する。
- 4 法務局で物件1及び1108番3の土地上建物登記を調査したところ、本件建物以外に次の2つの登記が該当した。
  - ① 所在 前橋市堀越町1114番地4、1108番地3、1114番地5  
家屋番号 1114番4  
種類 居宅  
構造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 48.02平方メートル  
2階 26.49平方メートル
  - ② 所在 前橋市堀越町1114番地5、1108番地3  
家屋番号 1114番5  
種類 居宅 店舗  
構造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・瓦葺2階建  
床面積 1階 84.98平方メートル  
2階 71.70平方メートル現地調査したところ、物件1及び1108番3の土地上に上記4の①、②の建物は存在しないものと思料する。

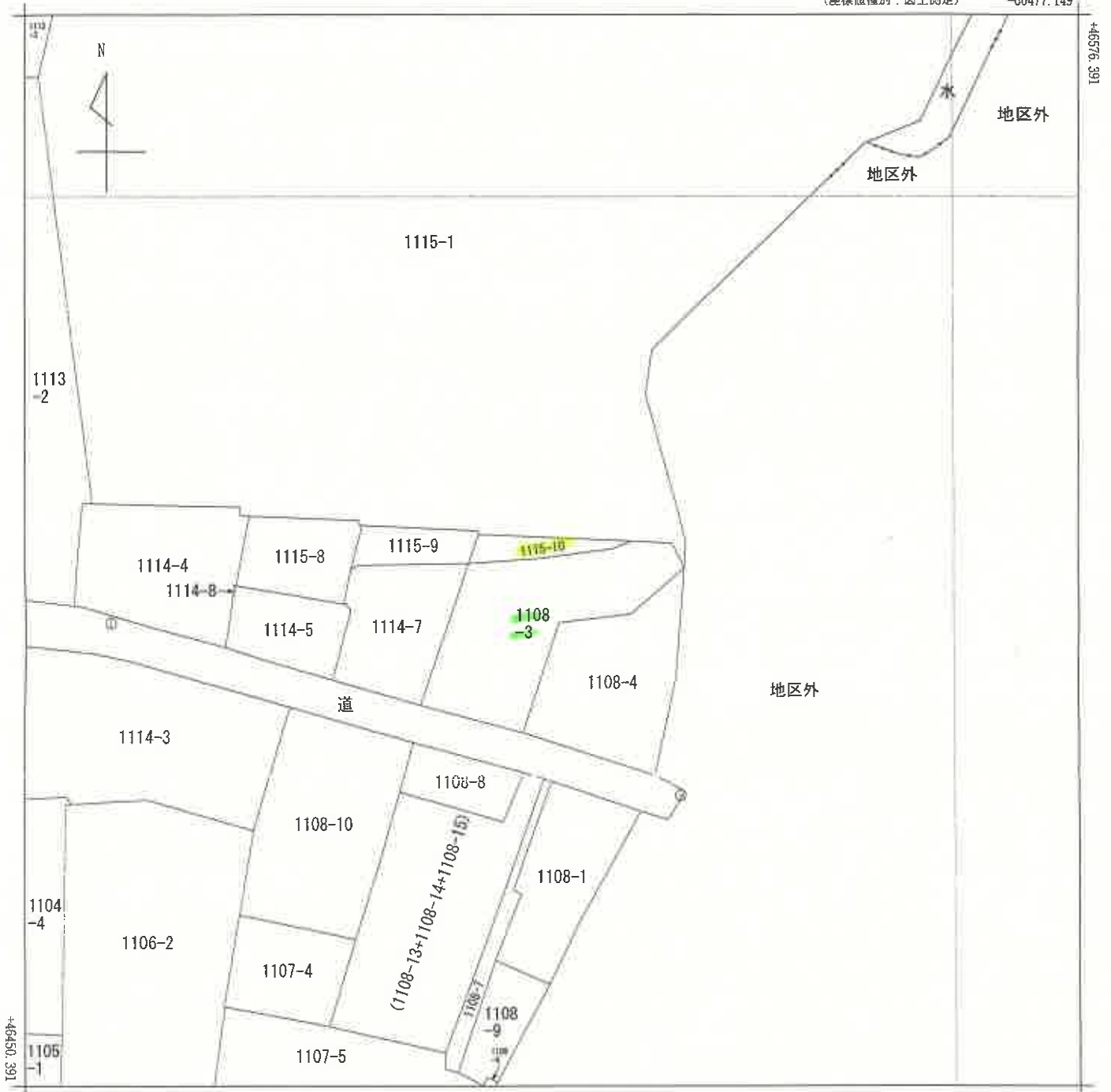
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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12月18日 9:15-9:30	前橋市役所	■家屋見取図交付請求（後日受領）
令和7年12月22日 10:45-11:05	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Aと面談
令和7年12月22日 11:40-11:50	前橋地方法務局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年12月22日 15:55-16:15	執行官室	■目的外土地共有者らに照会書を作成・送付
令和8年1月9日 10:00-11:10	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月9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

( 6 枚目)



-60602.149 (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。



請求部	所在	前橋市堀越町				地番	1115番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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)	昭和56年6月29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。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年10月2日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

( 7 枚目)

登記年月日：平成8年12月2日

建築物各階平面図

家屋番号	1108-3
建物の所在	東京都大田区大森西1-108番地3、1115番地10

建築物各階平面図

2247198

主建物 1階



求積表

イ	5.005 x 3.920 =	19.619500
ロ	6.645 x 10.420 =	90.080900
ハ	7.032 x 1.884/2 =	6.624144
ニ	5.005 x 1.194 =	5.975970
ホ	1.430 x 5.336/2 =	3.815240
ヘ	10.607 x 0.131 =	1.389517
ト	4.166 x 1.116/2 =	2.324628
チ	6.441 x 3.322 =	21.397002
リ	0.591 x 2.206/2 =	0.651873
ス	1.756 x 0.471/2 =	0.414009
ル	5.274 x 1.319 =	6.956406
ワ	0.227 x 0.848/2 =	0.096248
ヅ	3.516 x 0.941/2 =	1.654278
カ	1.985 x 0.093 =	0.184605
コ	1.758 x 0.471/2 =	0.414009
ク	0.227 x 0.848/2 =	0.096248
合計		161.694677
床面積		161.69㎡

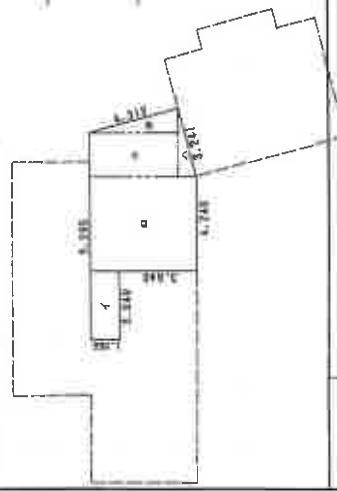
主建物 2階



求積表

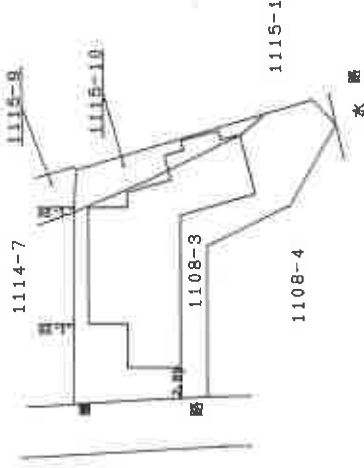
イ	8.645 x 11.830 =	102.270350
ロ	0.839 x 3.131/2 =	1.3134545
ハ	4.166 x 2.015 =	8.394490
ニ	4.166 x 1.116/2 =	2.324628
ホ	3.640 x 3.040 =	11.065600
合計		103.2373225
床面積		103.23㎡

主建物 3階



求積表

イ	1.365 x 3.040 =	4.138500
ロ	5.005 x 4.240 =	21.221200
ハ	0.839 x 3.131/2 =	1.3134545
ニ	4.166 x 2.015 =	8.394490
ホ	4.166 x 1.116/2 =	2.324628
合計		37.4033725
床面積		37.40㎡



平成 八年 培 育 式 日

作製者  
作年月日

縮尺 1/250

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。

(前橋地方方法務局管轄)

令和 7年 10月 2日

東京法務局中野出張所

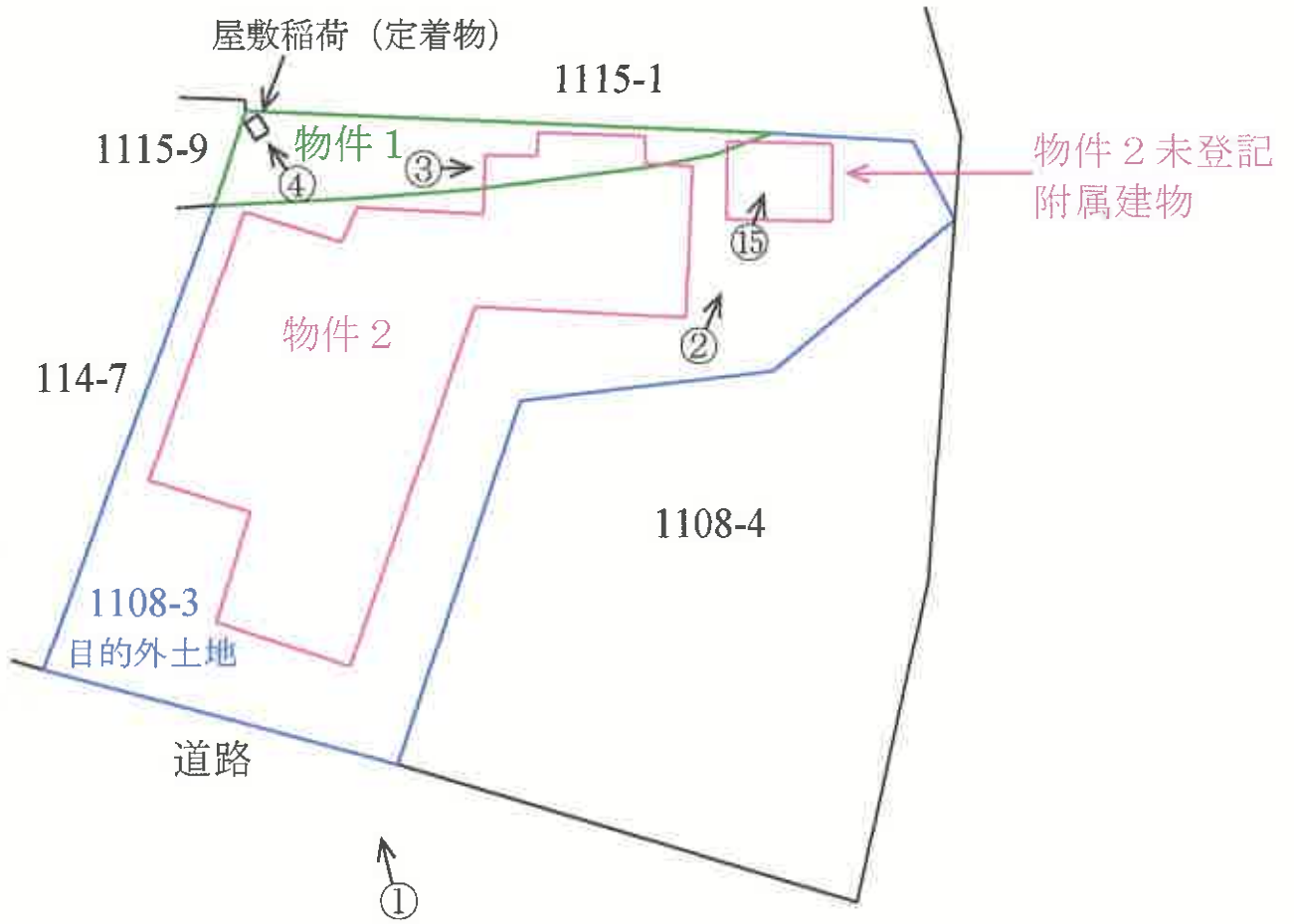
登記官

( 8 枚目)

土地建物位置関係図

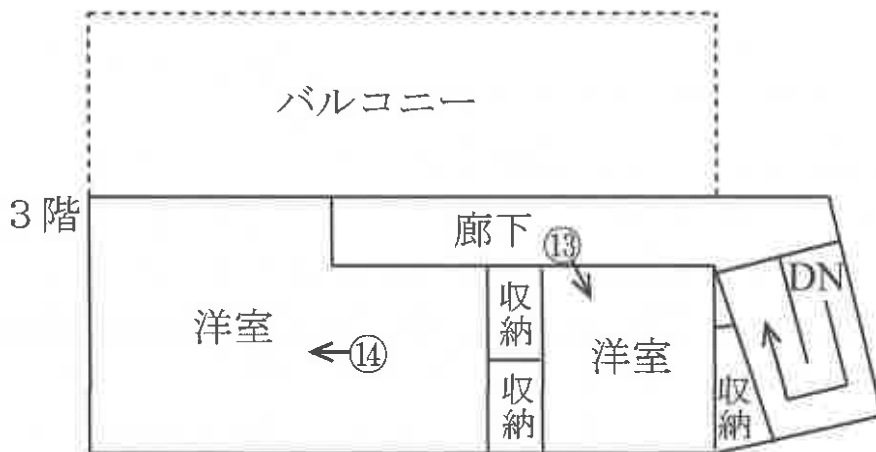
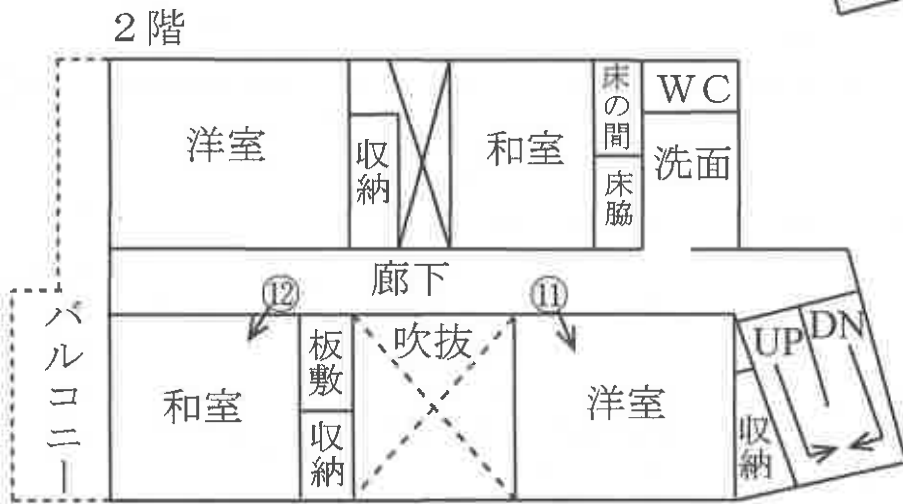
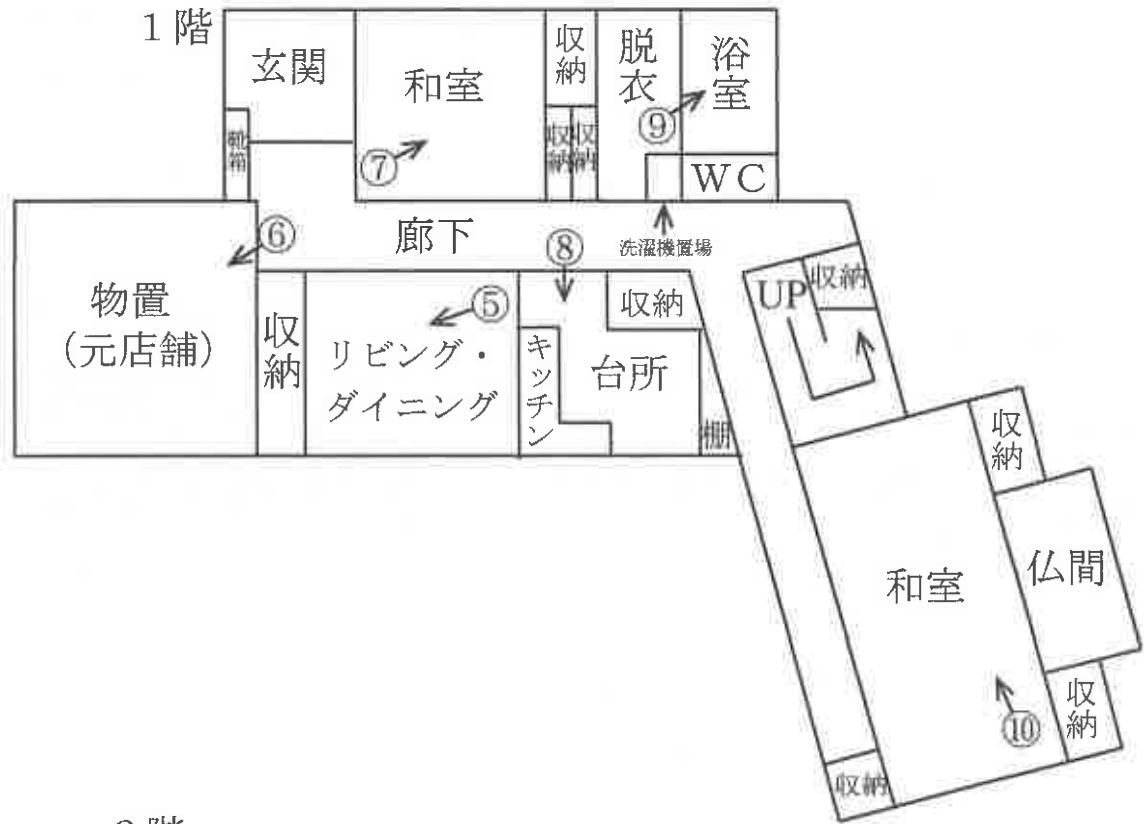


←○写真撮影位置・方向



# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向





①



②



③





⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

(14枚目)



13



14



15

(15枚目)

令和7年（ケ）第105号  
令和8年1月9日現地調査  
令和8年2月6日評価

前橋地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

## 第1 評価額

一括価格	
金 1,530,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 130,000円
物件2 (建物)	金 1,400,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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	前橋市堀越町 1115番10 宅地 39.24m <sup>2</sup>	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市堀越町1108番地3、1115 番地10 1108番3 居宅・店舗 木造スレート葺・陸屋根3階建 1階 161.69m <sup>2</sup> 2階 103.23m <sup>2</sup> 3階 37.40m <sup>2</sup> 延 302.32m <sup>2</sup>	ほぼ同左 但し、3階に約33.83m <sup>2</sup> の未登 記部分があり、3階床面積が 約71.23m <sup>2</sup> 、延床面積が約 336.15m <sup>2</sup> である。  また、下記未登記附属建物が ある。 種 類 物置 構 造 木造スレート葺 平家建 床面積 約9.93m <sup>2</sup>
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	物件2建物は件外土地である地番1108番3に跨がって存する。 所在：前橋市堀越町 地番：1108番3 地目：宅地 地積：335.05m <sup>2</sup>		

#### 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、件外土地）

位置・交通	上毛電気鉄道「大胡」駅の北方・道路距離約600m		
付近の状況	一般住宅を中心に、店舗併用住宅、駐車場等の混在する大胡支所に近い住宅地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移することが見込まれる。		
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	非線引き都市計画区域	
	用途地域	第1種住居地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	-	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	南側約12mが幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面する、奥行約21m、物件1と件外土地の合計374.29㎡の不整形地である。敷地内は概ね平坦。		
接面道路の状況	南側：幅員約4mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)		
土地の利用状況	・各範囲に応じた利用状況、利用権原は以下のとおり。なお使用借権の詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。		
	番号	範囲等	利用状況
	1	全部	物件2建物の敷地
	件外土地	全部	物件2建物の敷地
			利用権原
			法定地上権
			使用借権
	・周辺は一般住宅、大胡支所等である。		
供給処理施設	水道	あり	
	ガス配管	なし	
	下水道	あり	
	(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。		

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別添建物配置図のとおり、土地の定着物である屋敷稲荷が存する。</li> <li>・北側隣接地である地番1115番1は前橋市所有の登記地目宅地の土地で、最大約6mの擁壁があり本件土地側が低くなっている。がけ地付近の建築物の規制として群馬県建築基準法施行条例第5条の規定があるので買受人は注意を要する。</li> <li>・地番1108番3の土地に家屋番号1114番4、1114番5の建物登記があるが、現存していない。</li> <li>・上記地番1115番1と本件土地との敷地境界が判然としていない。</li> <li>・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「前橋市0193遺跡」に指定されており、新築工事又は建替えを行う際に文化財保護法第93条に基づいた届出が必要である。買受人は前橋市と協議し、指導があれば従わなければならない。</li> <li>・土壤汚染に関する法令上の調査によると、土壤汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時届出区域の指定、土壤汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はない。また、現地調査を行った限りにおいて、土壤汚染が懸念される土地利用は確認できなかった。</li> <li>・国土地理院洪水ハザードマップによると、本件土地は洪水浸水想定区域（想定最大）において想定浸水0.5～3.0m未満の区域に該当している</li> </ul>
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（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8年11月21日新築 経 過 年 数 ： 約29年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 木造3階建 屋 根 ： スレート葺・陸屋根 外 壁 ： 吹付タイルほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延336.15㎡（内、未登記部分33.83㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	室内ではペットが飼育されており、屋根瓦が一部損傷している等、保守管理の状態が劣る。
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を住居として使用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元々は1階南側の一室が店舗であったが、現況は物置となっている。</li> <li>・室内では犬が2匹飼育されており、強い動物臭が見られる。</li> <li>・下記の未登記附属建物が存在する。 種 類：物置 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約9.93㎡</li> </ul>

## 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、件外土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	利用状況	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
1	物件2建物の敷地	21,600	0.79	39.24	0.90	600,000
件外 土地	物件2建物の敷地	21,600	0.79	335.05	0.90	5,150,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 前橋(県)-27

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,600 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 113 = 21,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 道路事情、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 形状、規模、接面方位、河川隣接、屋敷稲荷が存在する等を検討して、  
21%と査定した。

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	150,000	336.15	0.05	2,520,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

なお、未登記附属建物については市場価値はないと判断した。

## 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	利用状況	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
		ア	イ		ア×イ
1	物件2建物の敷地	600,000	0.5	法定地上権	300,000
件外 土地	物件2建物の敷地	5,150,000	0.1	使用借権	520,000
合計					820,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等をそれぞれ上記のとおり判定し、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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ× エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	600,000	-300,000	—	0.70	0.60	130,000
2	2,520,000	+820,000	1.00	0.70	0.60	1,400,000
一括価格 (合計)						1,530,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 現況調査報告書記載のとおり、件外土地の利用権原について当初は賃借権であった模様であるが、使用借権に該当するものと思料され、不安定な権利関係にあることから、上記のとおり市場性修正を行った。

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）-27）

所 在：前橋市堀越町1063番3

価 格：24,600円／㎡

位 置：上毛電気鉄道「大胡」駅から道路距離で約600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：196㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側5m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域  
（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の多い大胡支所等に近接した住宅地域

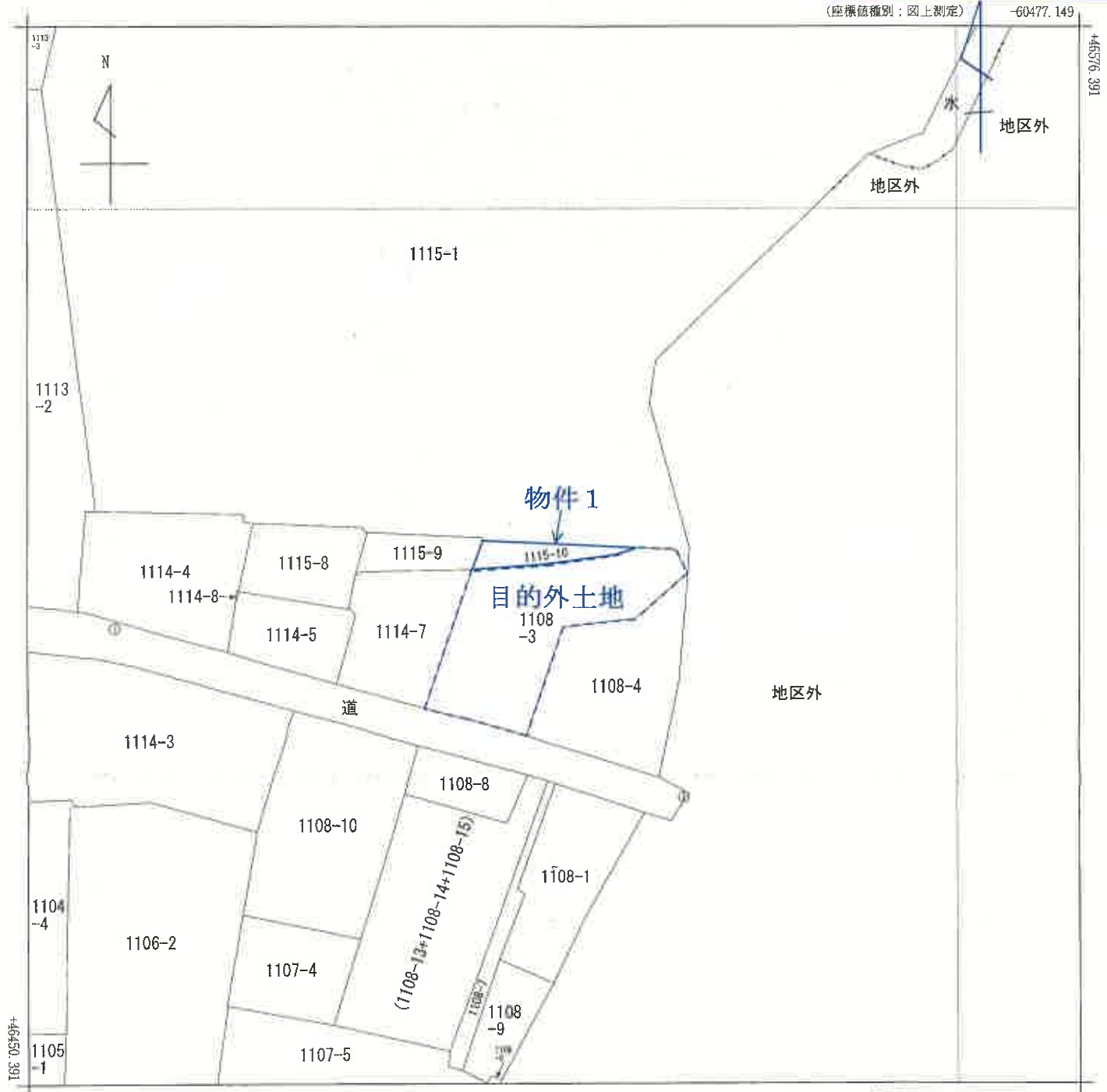
## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

# 位置図





-60602.149 (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。



「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

請求部	所在	前橋市堀越町			地番	1115番10				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅹ	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6月29日			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。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年10月2日

東京法務局中野出張所

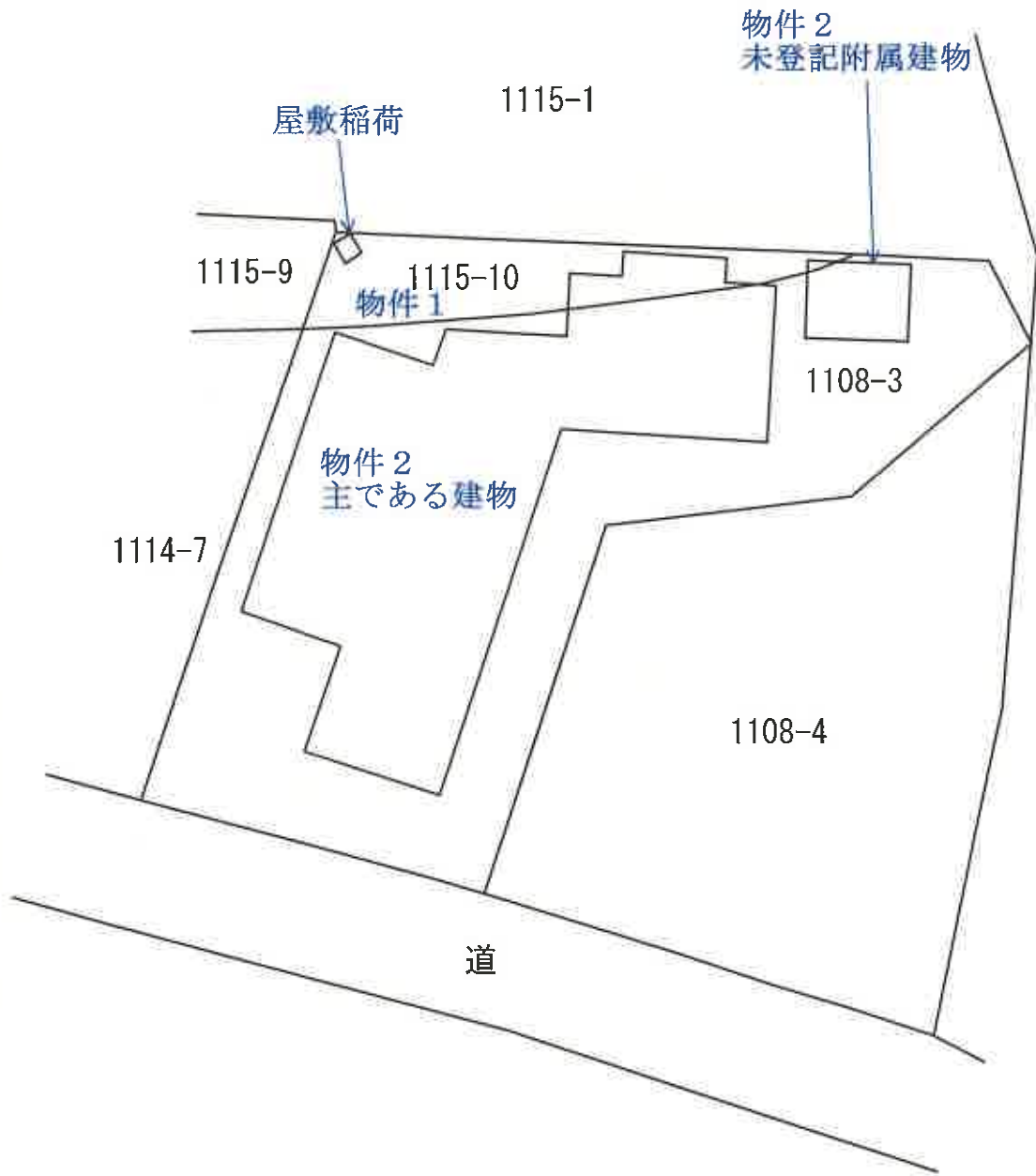
登記官

請求番号：16-1

(1/1)

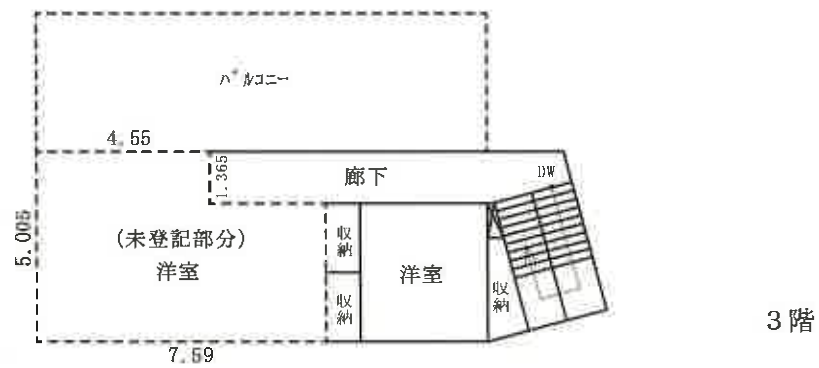
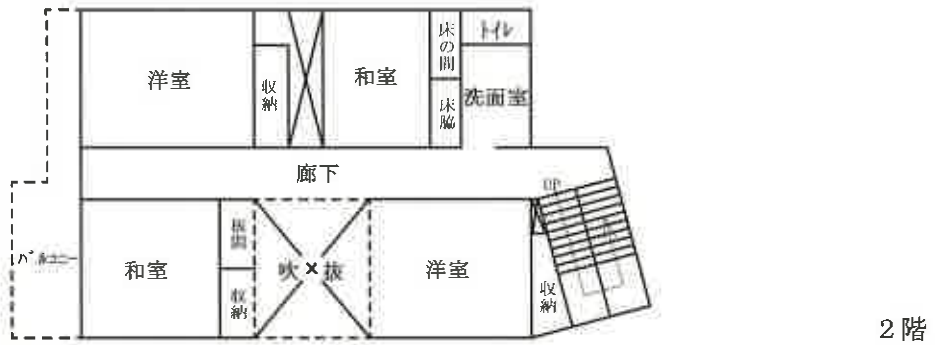


建物配置図



# 建物間取図

物件 2 主である建物 S=1/200



3 階未登記部分 合計 約33.83㎡

(内訳)

$$3.64 \times 7.59 = 27.6276 \text{ m}^2$$

$$1.365 \times 4.55 = 6.2107 \text{ m}^2$$

合計 33.8383㎡