

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 小 池 徹

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 | 前橋市若宮町三丁目 |
| | 地 番 | 12番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市若宮町三丁目 |
| | 地 番 | 12番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 354.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市若宮町三丁目 12番地4 |
| | 家屋 番号 | 12番4 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.76平方メートル |
| | | 2階 62.95平方メートル |
| | | 3階 62.95平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市若宮町三丁目 12番地5 |
| | 家屋 番号 | 12番5 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 232.65平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月15日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小池 徹

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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 | 前橋市若宮町三丁目 |
| | 地 番 | 12番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市若宮町三丁目 |
| | 地 番 | 12番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 354.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市若宮町三丁目 12番地4 |
| | 家屋 番号 | 12番4 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.76平方メートル 2階 62.95平方メートル 3階 62.95平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市若宮町三丁目 12番地5 |
| | 家屋 番号 | 12番5 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 232.65平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 114 号
令和 7 年12月10日受理
令和 8 年 1 月16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 前橋市若宮町三丁目
地 番 12番4
地 目 宅地
地 積 158.93平方メートル

- 2 所 在 前橋市若宮町三丁目
地 番 12番5
地 目 宅地
地 積 354.80平方メートル

- 3 所 在 前橋市若宮町三丁目 12番地4
家屋 番号 12番4
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 71.76平方メートル
2階 62.95平方メートル
3階 62.95平方メートル

- 4 所 在 前橋市若宮町三丁目 12番地5
家屋 番号 12番5
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 232.65平方メートル

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 群馬県前橋市若宮町三丁目12番地4 (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"/> 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(破産管財人) <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 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; 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(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が空き家として占有している <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"/> 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)

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ B (破産者 A 破産管財人弁護士) | (令和7年12月16日に電話で聴取した。) 1 物件3は、私が管財業務の一環として、空き家として管理し占有しています。 2 物件4は、私が管財業務の一環として、空き工場として管理し占有しています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件 1 上に物件 3 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 2 上に物件 4 以外に登記された建物は存在しない。
- 3 物件 2 上に下記物置が存在する。下記イ及びロは容易に搬出でき定着性がないので、売却対象外動産と認定した。

記

イ：簡易物置 約 2. 2 平方メートル

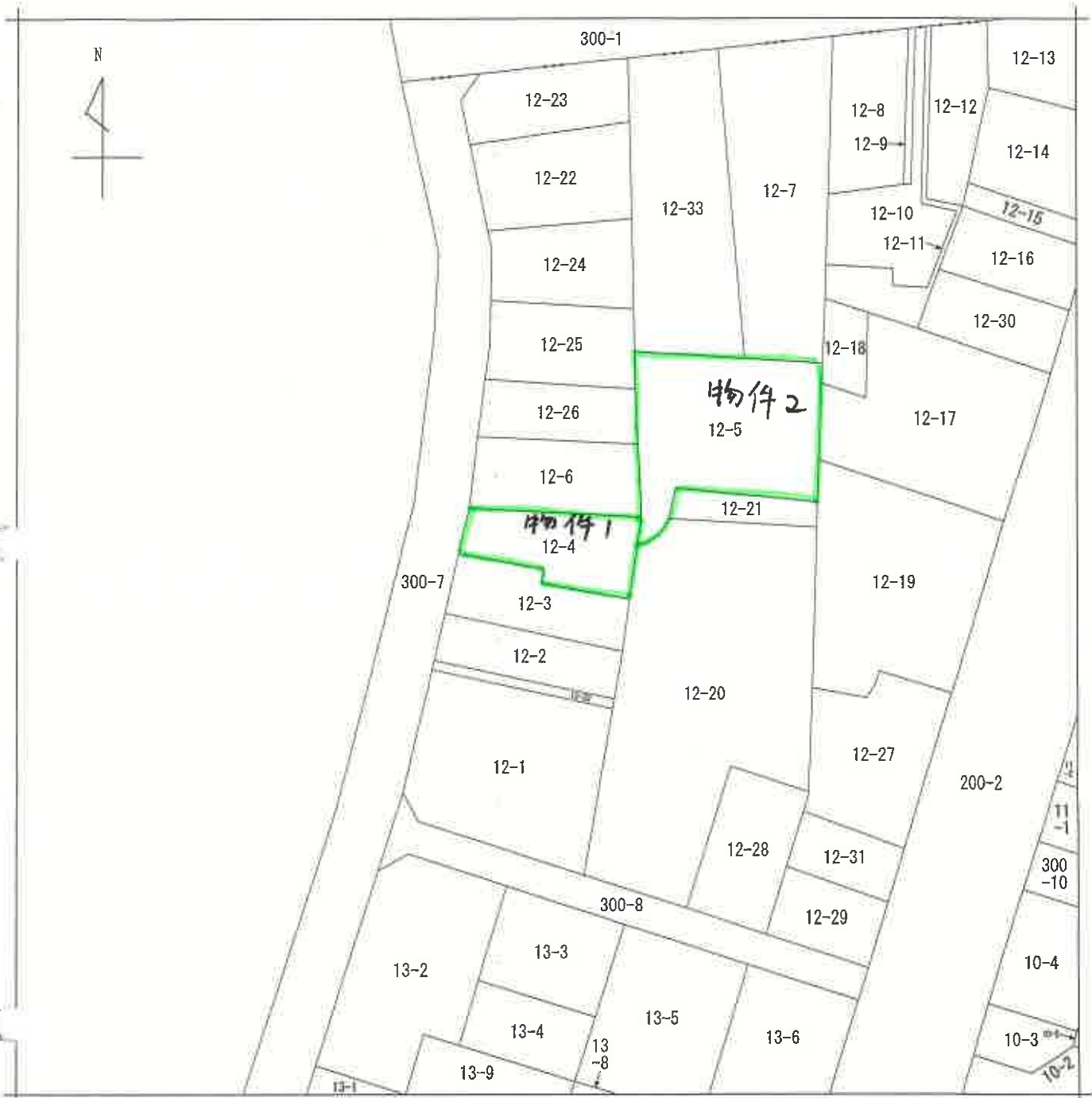
ロ：物置 約 7. 7 平方メートル

- 4 物件 3 の 3 階部分には、何か所か雨漏りにより天井や壁の壁紙が剥がれているところが見受けられる（添付写真 1 3 ～ 1 6 参照）。

(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10日 (水) 14:25-14:35 | ■前橋市役所 | ■間取図交付申請 |
| 令和7年12月10日 (水) 14:48-15:00 | ■前橋地方法務局 | ■登記事項要約書交付申請 |
| 令和7年12月12日 (金) 16:30-16:40 | ■物件所在地 | ■基礎調査 |
| 令和7年12月16日 (火) 13:55-13:58 | ■当庁 | ■Bから電話で事情聴取 |
| 令和7年12月25日 (木) 9:40-10:30 | ■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7年12月25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)



A3をA4に縮小コピー



| | | | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|--|-----------|------|--------------|----|-----------|
| 請求部分 | 所在 | 前橋市若宮町三丁目 | | 地番 | 12番4 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系又は記号 | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和44年9月1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11月12日
前橋地方法務局

請求番号：3-1
(1/1)

登記官

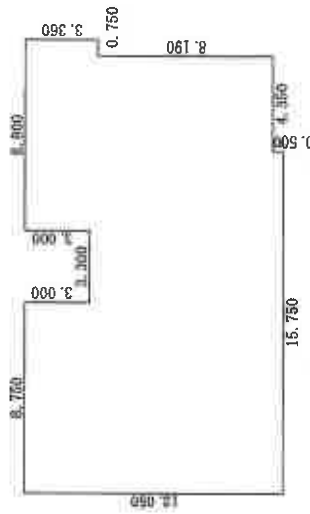
(7枚目)

登記年月日：平成22年12月6日

建物図面
各階平面図

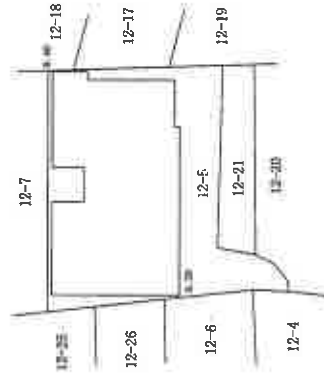
| | |
|-------|----------------|
| 家屋番号 | 12-5 |
| 建物の所在 | 前橋市若宮町三丁目12番地5 |

各階平面図



求積表

| | |
|----------------|--------------|
| 0.750 × 3.360 | = 2.520000 |
| 4.350 × 11.550 | = 50.242500 |
| 3.700 × 12.050 | = 44.585000 |
| 3.300 × 9.050 | = 29.865000 |
| 8.750 × 12.050 | = 105.437500 |
| 合計 | 232.650000 |
| 床面積 | 232.65 ㎡ |



作製者
上地測量士

作製年月日
平成 22年 12月

縮尺
1 / 250

申請人

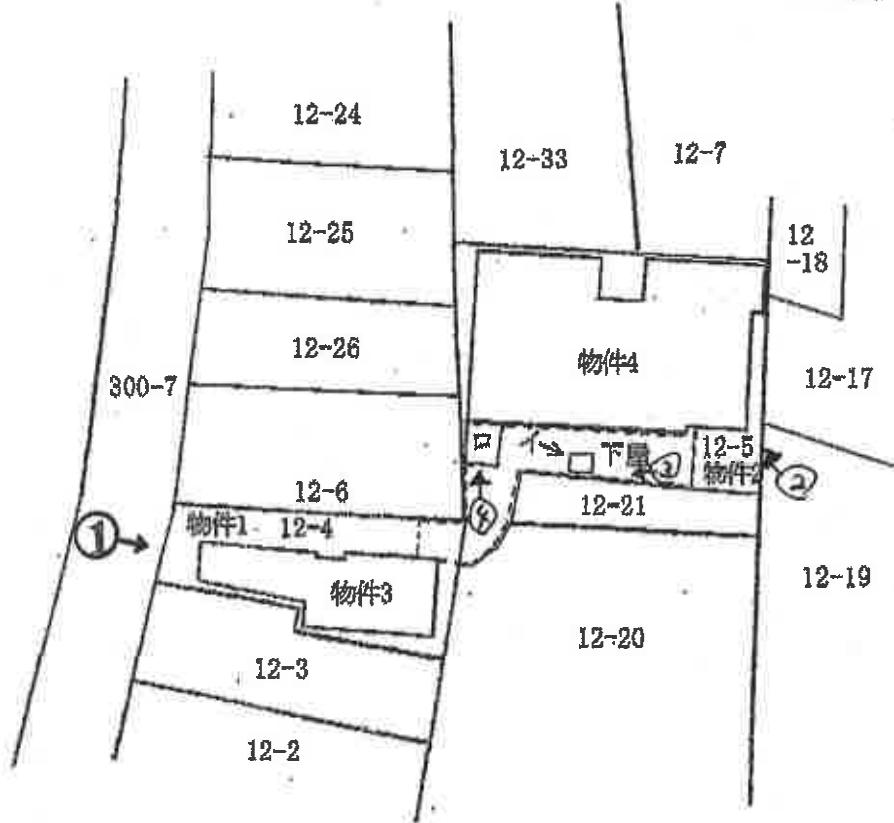
縮尺
1 / 500

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。
令和7年11月12日 前橋地方方法務局 登記官

配置概略図

←○写真撮影位置・方向



イ：簡易物置 約2.2㎡
□：物置 約7.7㎡

$\frac{1}{500}$

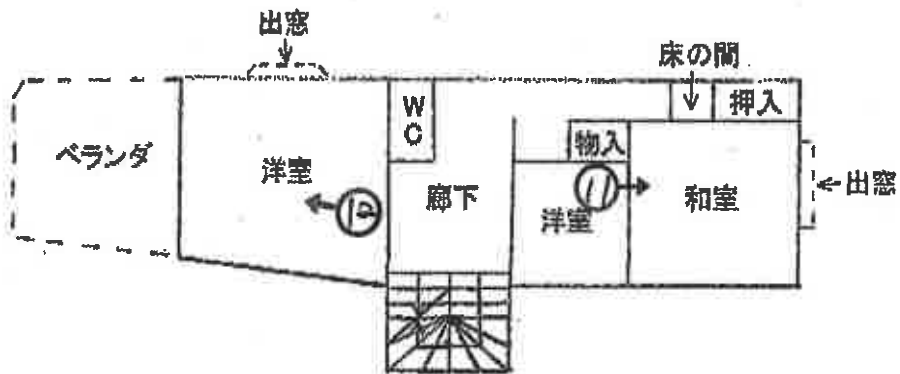
間取概略図

物件3

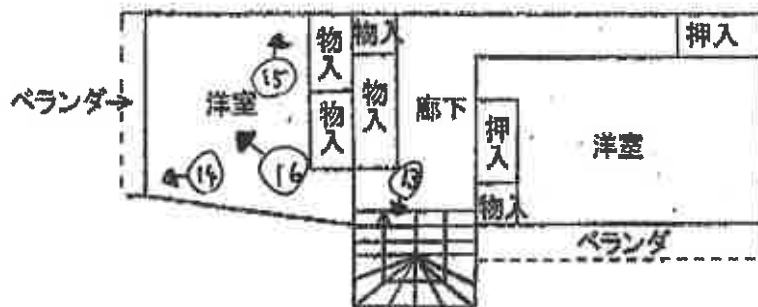
←○写真撮影位置・方向



1 F



2 F

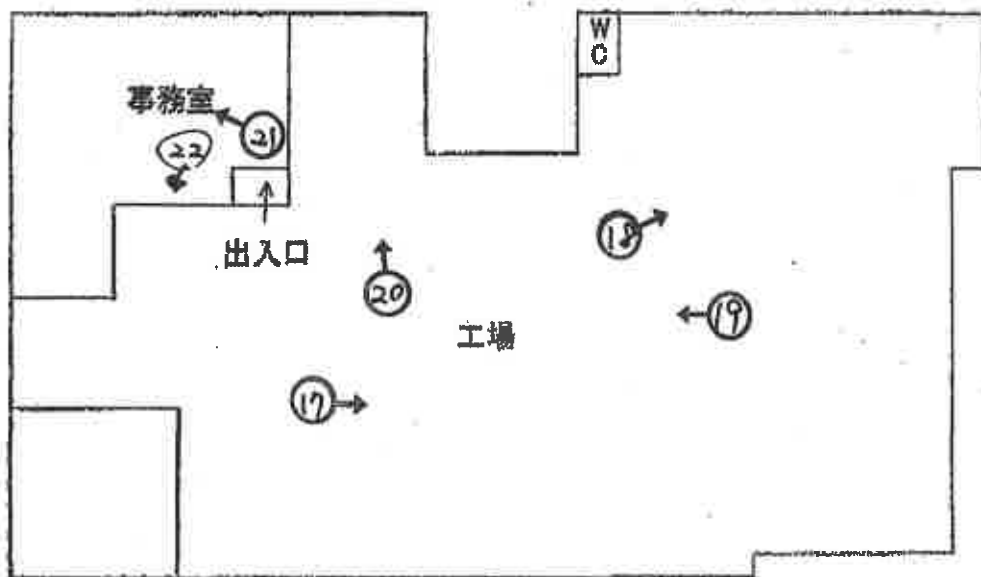


3 F

間取概略図

←○写真撮影位置・方向

物件4







3



4



5



6

(15枚目)



7



8

(16枚目)



9



10

(17枚目)

11



12



(18枚目)



13



14



15



16



17



18

(21枚目)



19



20

(22枚目)



21



22

(23枚目)

鑑 評 第 8-2 号
令和 7 年 (ケ) 第 114 号
令和 7 年 12 月 25 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 | | 14,580,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | | | |
| 物件 1 | (土地) | 金 | 3,530,000 円 |
| 物件 2 | (土地) | 金 | 7,880,000 円 |
| 物件 3 | (建物) | 金 | 1,350,000 円 |
| 物件 4 | (建物) | 金 | 1,820,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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1, 2の内訳価格は物件3, 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3, 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 |
|----|--------------------------------|---|----|
| 1 | 所在地 地番 地目 地積 | 前橋市若宮町三丁目 12番4 宅地 158.93㎡ | 同左 |
| 2 | 所在地 地番 地目 地積 | 前橋市若宮町三丁目 12番5 宅地 354.80㎡ | 同左 |
| 3 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 前橋市若宮町三丁目12番地4 12番4 居宅 店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階 71.76㎡ 2階 62.95㎡ 3階 62.95㎡ | 同左 |
| 4 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 前橋市若宮町三丁目12番地5 12番5 工場 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板 ぶき平家建 232.65㎡ | 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 | JR両毛線「前橋」駅の 北方・道路距離 約2.5km (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 小規模店舗と一般住宅等が混在する近隣商業地域。 | |
| 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 その他規制 | 市街化区域 近隣商業地域 80% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域内、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有 |
| 画地条件 (規模・形状等) | 地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他 | 513.73㎡ 間口約 5.5m、奥行約 42.0m 不整形地 中間画地 — |
| 接面道路 | 西側幅員約6.4m(認定幅員6.2~6.4m)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 | <p><物件1について> ・土地所有者(破産管財人)が本土地上に物件3を所有し、占有している。</p> <p><物件2について> ・土地所有者(破産管財人)が本土地上に物件4を所有し、占有している。</p> | |
| 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、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"> ・ 物件 1 上に物件 3 以外に登記された建物は存在しない。 ・ 物件 2 上に物件 4 以外に登記された建物は存在しない。 ・ 物件 2 上に下記物置が存在する。下記イ及びロは容易に搬出でき 定着性がないので、売却対象外動産と認定した。 <p>イ：簡易物置 約2.2㎡ ロ：物置 約7.7㎡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 は居住誘導区域内に存するが、都市機能誘導区域外の為、誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課） ・ 物件2上の建物物件4の接道要件が現在は不明。今後再建築等の場合は道路まで2m幅の確保が必要となる。再建築等希望の場合は前橋市建築指導課に確認を要す。 ・ 最先順位根抵当権設定当時物件1, 2の土地所有者と物件3、物件4の建物所有者は異なっている。ただし土地所有者と建物所有者との関係は不明である。 ・ 300番7は前橋市所有の公衆用道路。12番3、同番6、7、19、20、21、33は個人所有の宅地。12番17、同番18は持分共有の宅地。 |
|-------------|--|

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2年7月5日 新築 経 過 年 数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年 | |
| 仕 様 | 構造 : 鉄骨造 屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、吹付け等 内壁 : クロス、一部タイル貼り等 天井 : クロス、化粧板等 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 | 71.76㎡ |
| | 2階 | 62.95㎡ |
| | 3階 | 62.95㎡ |
| | 計 | 197.66㎡ |
| 現 況 用 途 等 | 階 層 : 3階建 現況用途 : 居宅 店舗 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。 | |
| 特 記 事 項 | ・物件3の3階部分には、何ヶ所か雨漏りにより天井や壁の壁紙が剥がれているところが見受けられる。 | |

(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（登記記載）： 昭和42年12月1日 新築 平成2年月日不詳変更、増築 経過年数：約 58 年 経済的残存耐用年数：約 0 年 |
| 仕 様 | 構造：軽量鉄骨・木造 屋根：スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：波板鉄板等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、コンクリート等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－ |
| 床面積(現況) | 232.65㎡ |
| 現況用途等 | 階 層：平家建 現況用途：工場 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。 |
| 特 記 事 項 | ・物件4内に機械器具類は存在しない。 |

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 , 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/㎡) ア | 個別 格 差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|----------------------|----------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1 | 63,500 | 0.80 | 158.93 | 0.90 | 7,266,000 |
| 2 | 63,500 | 0.80 | 354.80 | 0.90 | 16,221,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価公示 (前橋5-8)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 63,500 \text{ 円/㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 100 & = & 63,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：無

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：不整形、奥行深 -20%

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 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/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 3 | 180,000 | 197.66 | 0.05 | 1,779,000 |
| 4 | 150,000 | 232.65 | 0.05 | 1,745,000 |

ウ 現価率
物件 3， 物件 4

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%と査定した。

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 | 7,266,000 | 場所的利益 | 0.10 | 726,600 |
| 2 | 16,221,000 | 場所的利益 | 0.10 | 1,622,100 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を物件1、2とも10%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 | 7,266,000 | - | 726,600 | - | 0.90 | 0.60 | - | 3,530,000 |
| 2 | 16,221,000 | - | 1,622,100 | - | 0.90 | 0.60 | - | 7,880,000 |
| 3 | 1,779,000 | + | 726,600 | - | 0.90 | 0.60 | - | 1,350,000 |
| 4 | 1,745,000 | + | 1,622,100 | - | 0.90 | 0.60 | - | 1,820,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | | | 14,580,000 |

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 物件2上に建物等の再建築等の場合、道路まで2m幅の確保が必要となる。
この要件による市場性の減価を▲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5-8）

所 在： 前橋市昭和町2丁目230番3「昭和町2-2-7」

価 格： 63,500 円／㎡

位 置： J R 両毛線 「前橋」 駅の 北西方・道路距離 約2.4 k m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 140 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南西側11m市道

用途指定等： 市街化区域 (建ぺい率 80% 容積率 200%)
近隣商業地域

地 域 の 概 要： 小売店舗のほか住宅等も混在する近隣商業地域

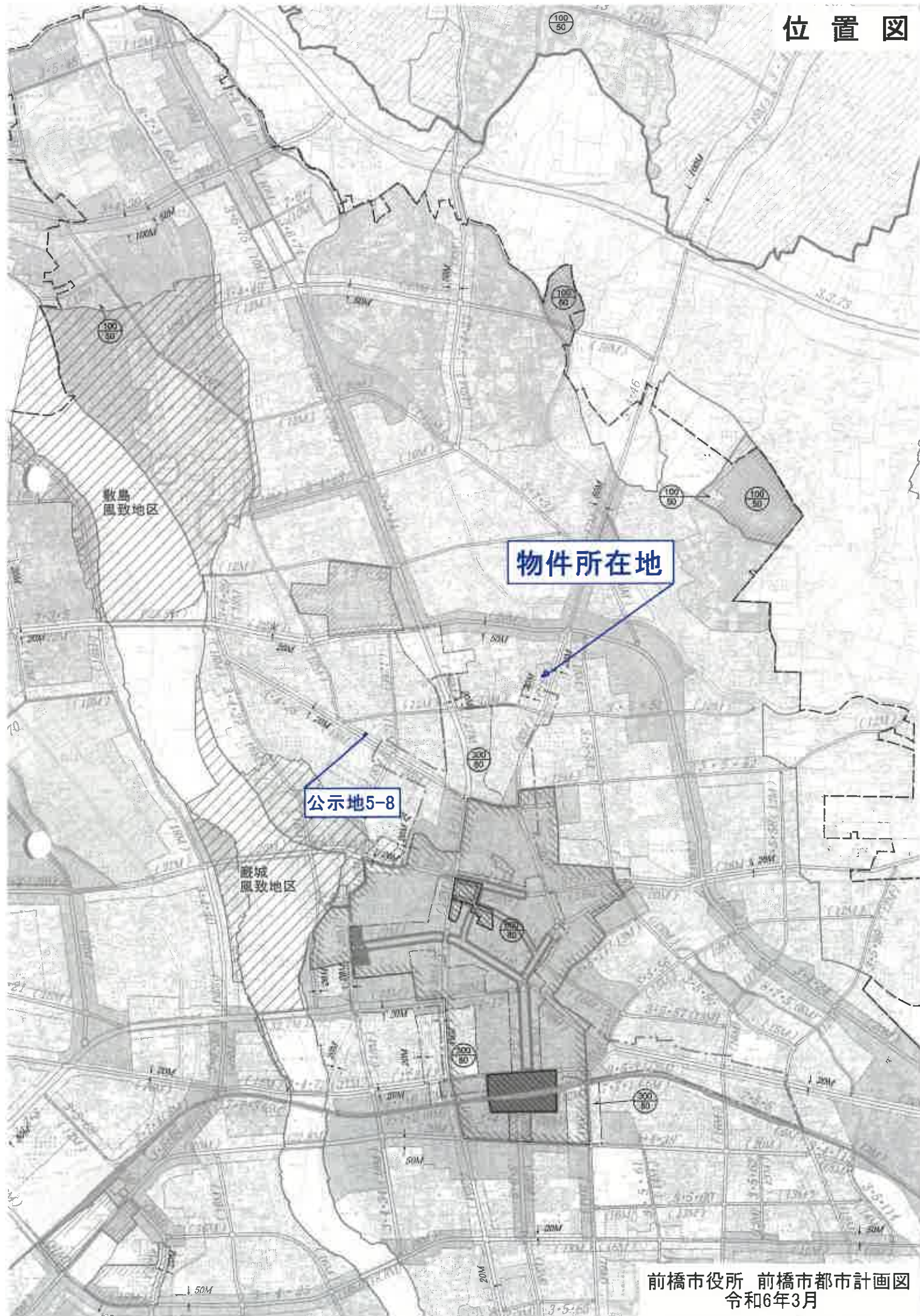
第7 附属資料

1 位置図

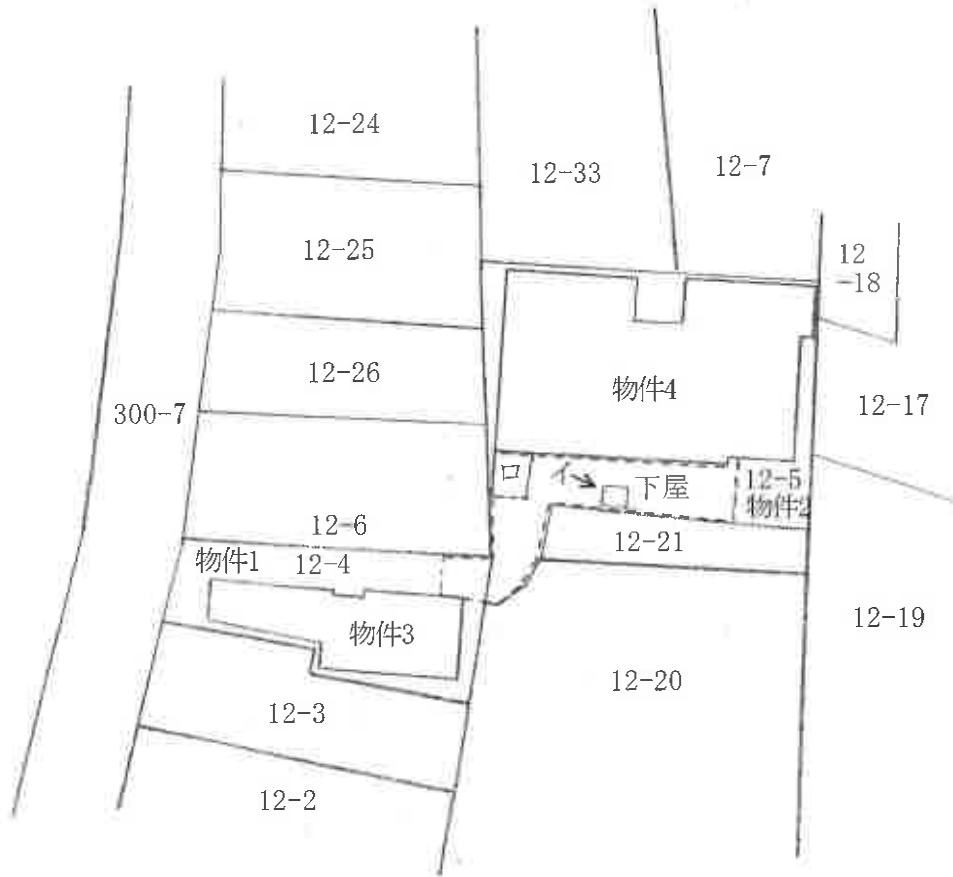
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図



配置概略図



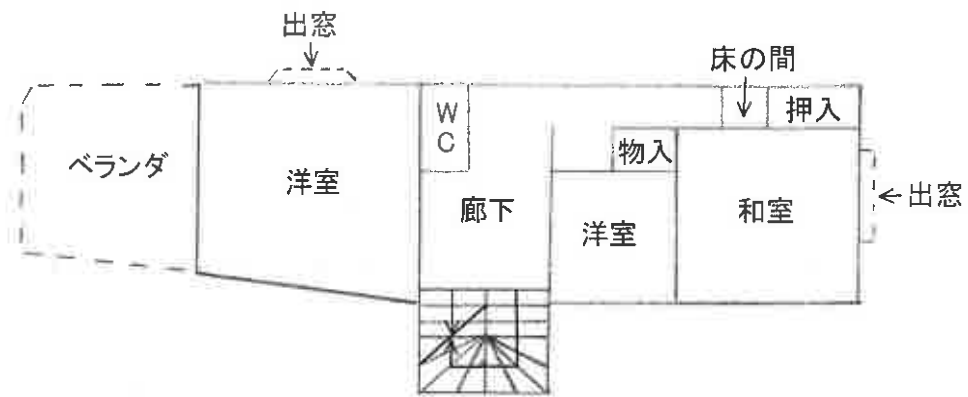
イ : 簡易物置 約2.2㎡
口 : 物置 約7.7㎡

間取概略図

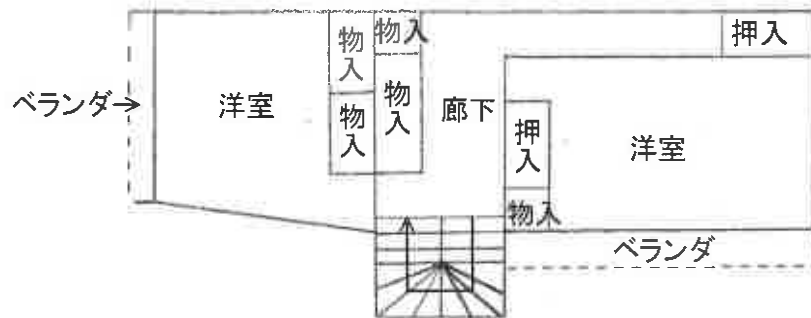
物件 3



1 F



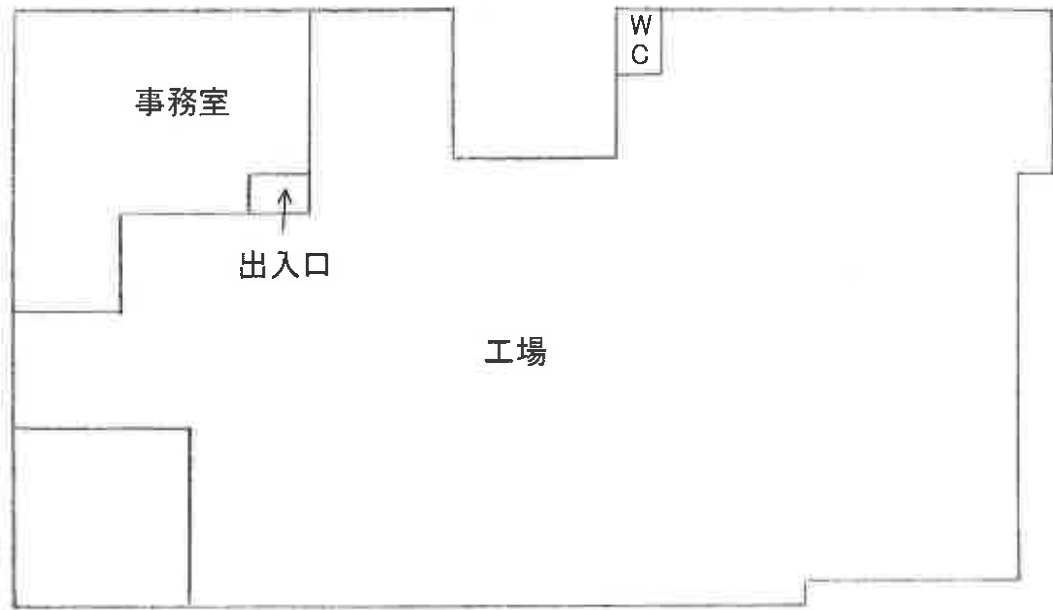
2 F



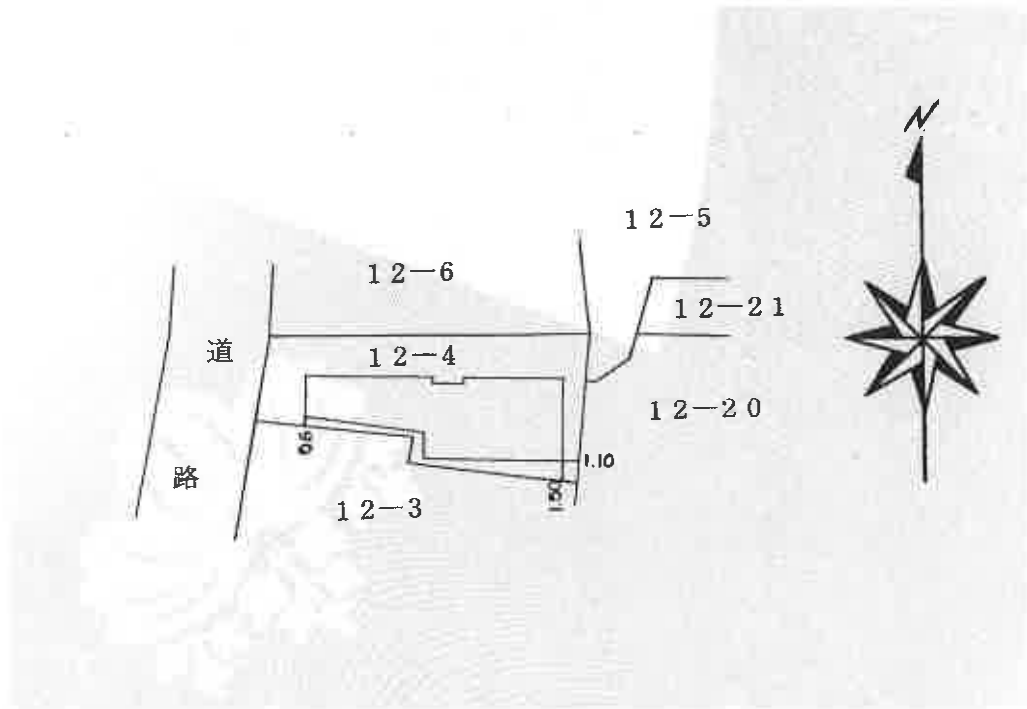
3 F

間取概略図

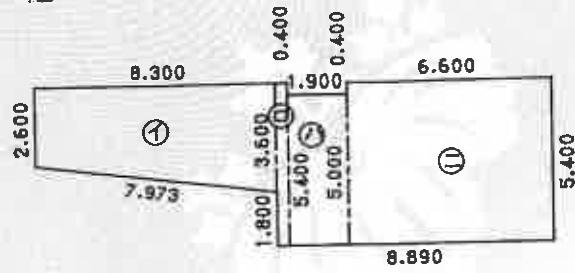
物件 4



物件 3



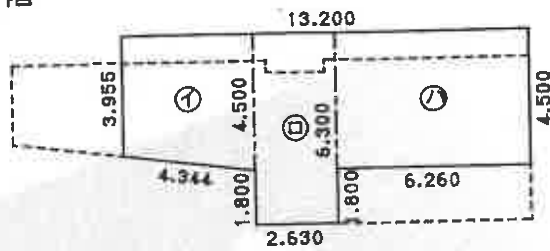
2289068 1 階



求積表

| | | | |
|-------|-------------------|-------|----------------------|
| イ) | (2.600 + 3.600) | | |
| | × 7.910 | / 2 = | 24.521000 |
| ロ) | 0.390 × 5.400 = | | 2.106000 |
| ハ) | 1.900 × 5.000 = | | 9.500000 |
| ニ) | 6.600 × 5.400 = | | 35.640000 |
| 合 計 | | | 71.767000 |
| 床 面 積 | | | 71.76 m ² |

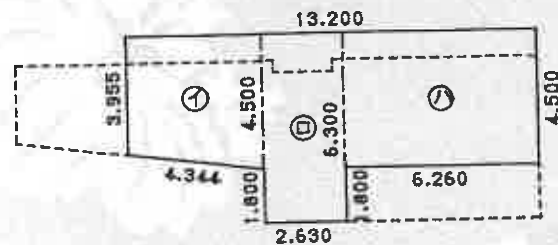
2 階



求積表

| | | | |
|-------|-------------------|-------|----------------------|
| イ) | (3.955 + 4.500) | | |
| | × 4.310 | / 2 = | 18.220525 |
| ロ) | 2.630 × 6.300 = | | 16.569000 |
| ハ) | 6.260 × 4.500 = | | 28.170000 |
| 合 計 | | | 62.959525 |
| 床 面 積 | | | 62.95 m ² |

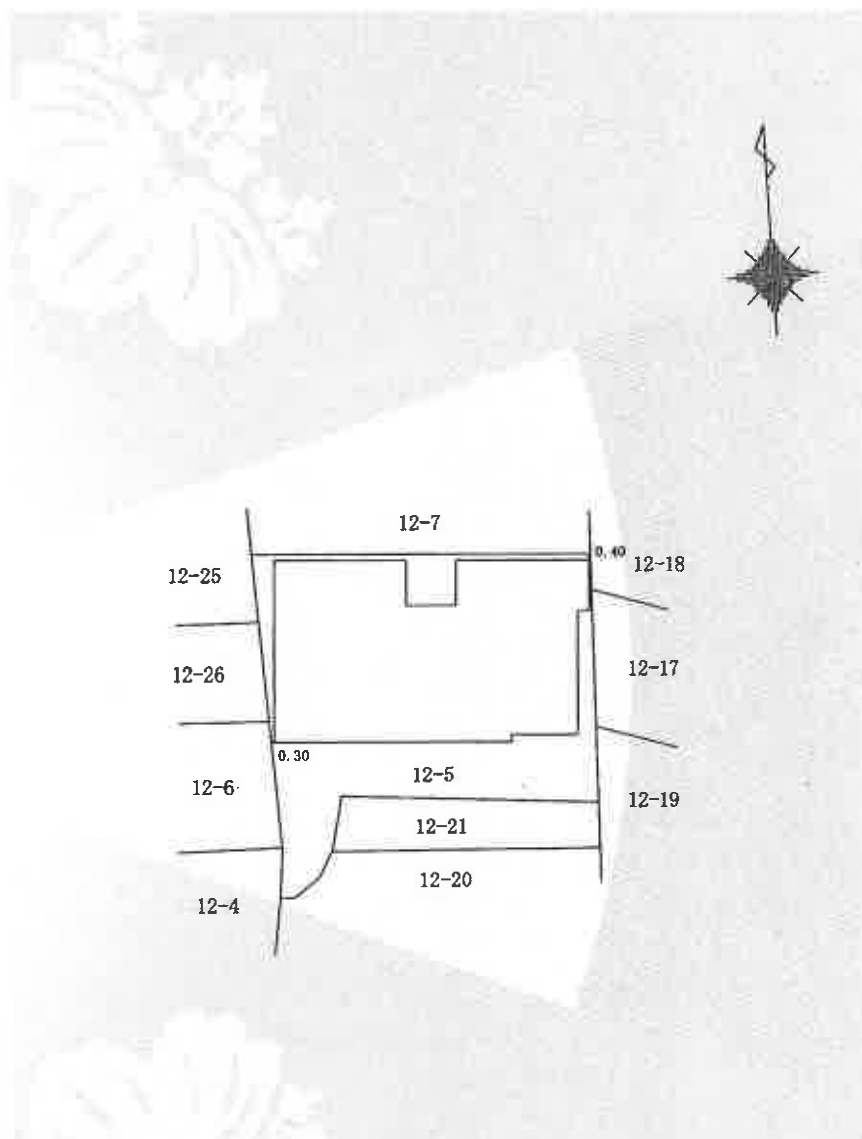
3 階

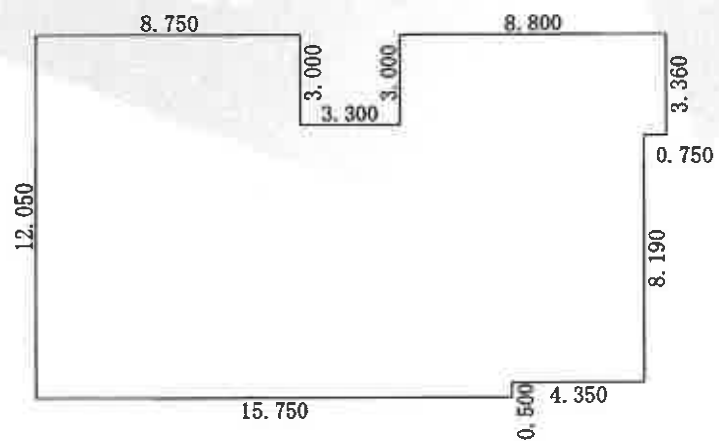


求積表

| | | | |
|-------|-------------------|-------|----------------------|
| イ) | (3.955 + 4.500) | | |
| | × 4.310 | / 2 = | 18.220525 |
| ロ) | 2.630 × 6.300 = | | 16.569000 |
| ハ) | 6.260 × 4.500 = | | 28.170000 |
| 合 計 | | | 62.959525 |
| 床 面 積 | | | 62.95 m ² |

物件 4





求 積 表

| | |
|----------------|-------------|
| 0.750 × 3.360 | = 2.520000 |
| 4.350 × 11.550 | =50.242500 |
| 3.700 × 12.050 | =44.585000 |
| 3.300 × 9.050 | =29.865000 |
| 8.750 × 12.050 | =105.437500 |

合 計 232.650000

床面積 232.65 m²