

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 6 日 午後 1 時 0 0 分 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 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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せん。
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 8 月 5 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 前橋市富士見町時沢字森後
 地 番 1029番3
 地 目 宅地
 地 積 1312.38平方メートル

- 2 所 在 前橋市富士見町時沢字森後 1029番地3
 家屋 番号 1029番3
 種 類 事務所 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 162.00平方メートル
 2階 162.00平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 507.83平方メートル
 符 号 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 159.22平方メートル
 2階 148.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9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, 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 | 前橋市富士見町時沢字森後 | |
| | 地 番 | 1029番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1312.38平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 前橋市富士見町時沢字森後 1029番地3 | |
| | 家屋 番号 | 1029番3 | |
| | 種 類 | 事務所 工場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 162.00平方メートル |
| | | 2階 | 162.00平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 工場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 507.83平方メートル | |
| | 符 号 | 2 | |
| | 種 類 | 工場 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 159.22平方メートル |
| | | 2階 | 148.50平方メートル |

令和7年(ケ)第59号
令和7年8月21日受理
令和8年2月26日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 前橋市富士見町時沢字森後
 地 番 1029番3
 地 目 宅地
 地 積 1312.38平方メートル

2 所 在 前橋市富士見町時沢字森後 1029番地3
 家屋 番号 1029番3
 種 類 事務所 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 162.00平方メートル
 2階 162.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 507.83平方メートル

符 号 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 159.22平方メートル
 2階 148.50平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市富士見町時沢1029番地の3（住居表示未実施）	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	☒ 本件土地上に電柱がある。	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・工場（空き家）として占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	☒ 本件建物の工場部分は工場抵当法の適用対象となる工場となるが、工場部分には売却対象となる機械器具等は存在しない。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産管財人)	(以下は令和8年2月2日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件建物が空き家となった時期は令和7年4月頃です。 2 私が本件建物を管理占有しています。 3 本件土地にある電柱について、地代として東京電力から3年に1回4500円くらいをもらっています。 4 本件建物内に残置されている動産類について所有権を主張する可能性のある第三者がいるかどうか不明ですが、いないと思料します。 5 本件土地と隣地とで境界の争いがあるかどうかは不明です。 6 本件建物内の機械器具等については破産裁判所の許可を得て売却しました。令和8年1月26日に業者の搬出作業が完了したとの連絡を受け、翌日現地を確認をしています。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 破産管財人

本件土地建物の所有者であり本件債務者でもある株式会社群馬電機工業については令和7年6月11日に破産手続開始となり破産管財人として弁護士Aが選任されている。

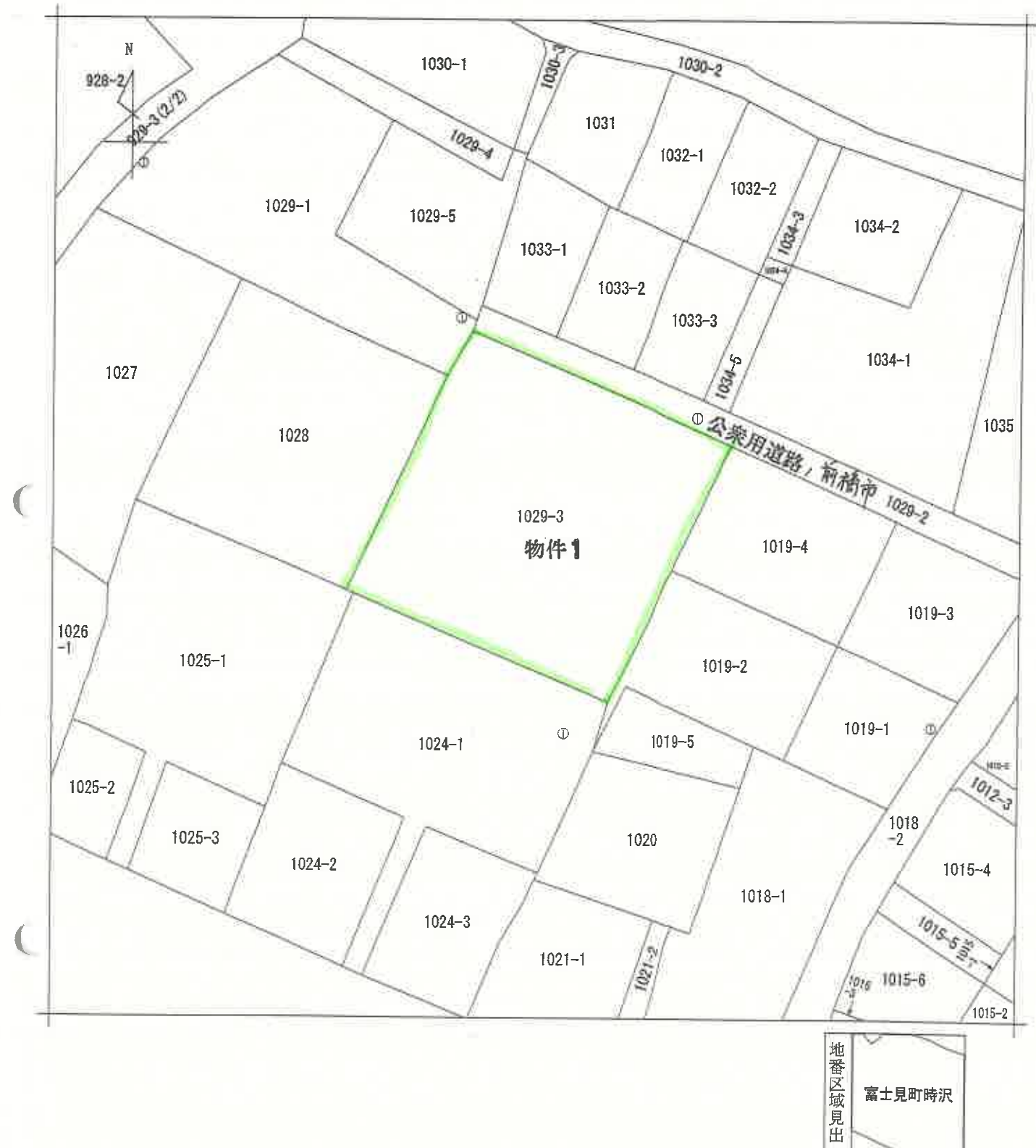
3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。
以 上

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年8月28日(木) 16:22 - 16:27	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和7年9月2日(火) -	執行官室	☒ 前橋市役所宛に家屋平面図等郵送請求 ☒ (切手110円×2枚使用。9月10日上記書類到着。) ☐
令和7年9月2日(火) -	執行官室	☒ 破産管財人宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年9月10日(水) 12:25 - 12:36	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和7年9月16日(火) 12:35 - 14:33	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 工場内の機械器具等調査 ☐
令和8年1月5日(月) -	執行官室	☒ 破産管財人宛に照会書発送 ☒ (切手110円×2枚使用。2月2日回答書到着。) ☐
令和8年2月12日(木) 13:55 - 14:18	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☒ 工場内の機械器具等の不存在を確認 ☐
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和7年9月16日 令和8年2月12日 目的物件は空き家で施錠されていたので、所有者破産管財人から借り受けた鍵で解錠して、建物内に立ち入った。 ☐ 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 ☒ 令和8年2月12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
(5 枚目)



請求部		所在 前橋市富士見町時沢字森後				地番 1029番3	
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類 土地改良所在図
作成年月日	昭和55年5月28日			備付年月日(原図)	昭和55年7月18日		補記事項

(前橋地方法務局管轄)

令和7年6月19日

宇都宮地方裁判所

海品園

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

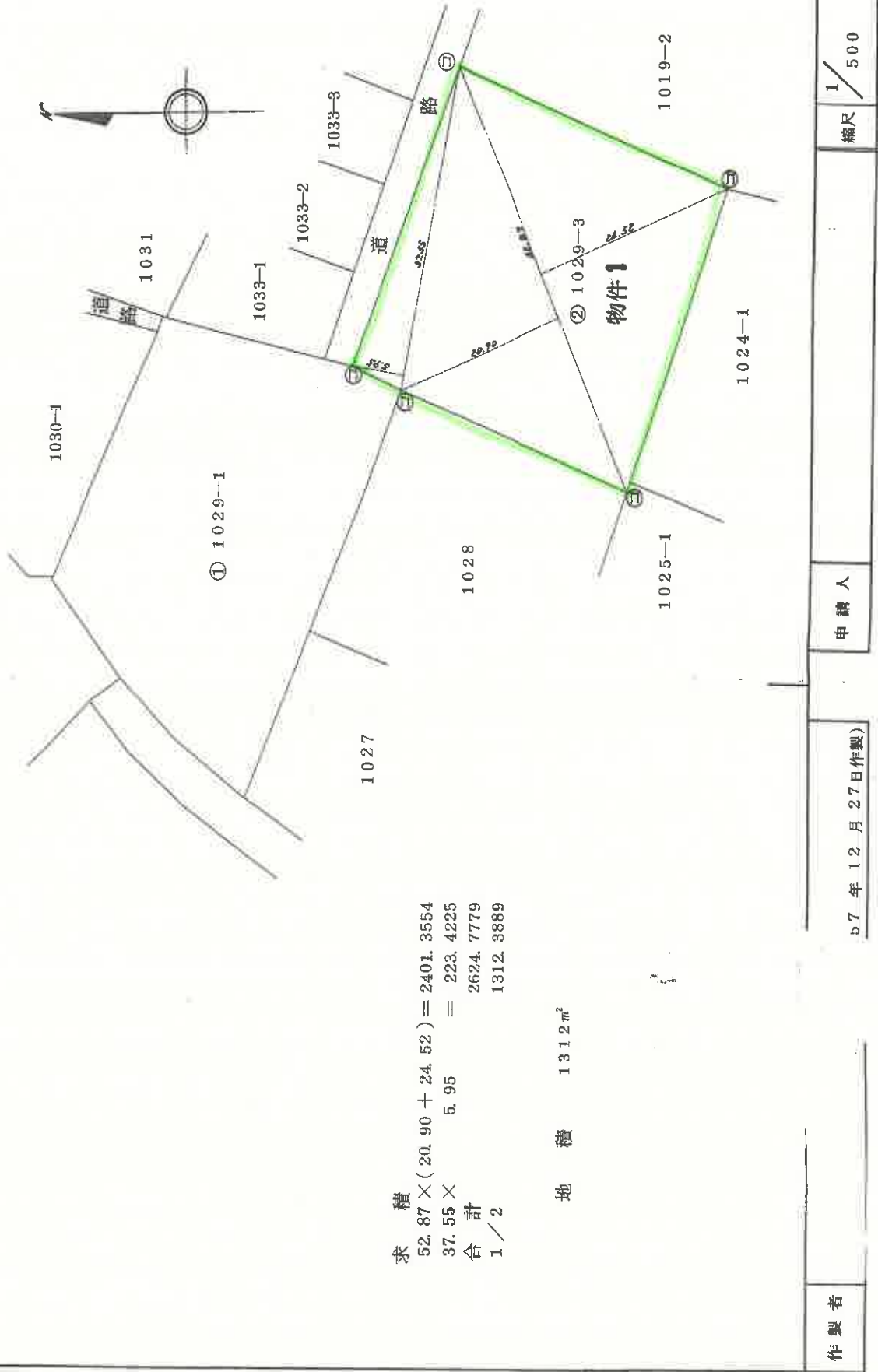
整理番号: H33501-3

1190553

地積測量圖

凡例	記号	境界線の型別	記号	境界線の種類
	①	石杭	④	合成杭
	②	コンクリート杭	⑤	金属杭
	③	刺杭		

地番	1029-1 1029-3
土地の所在	市富士見町時政 一男多福番土見村



登記年月日：平成12年1月26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6月19日

宇都宮地方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

整理番号：H3501-2

(1/2)

建物図面

各階平面図

家屋番号 1029~3

2187555

建物の所在
群馬県宇都宮市見町時沢
1029~3

一階二階平面図 (各階同型)



求 積

18.00 x 9.00 = 162.00

延 面 積 162.00 m²



平成12年6月26日

作製者

作年月日

平成12年1月22日

1/250

申請人

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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6月19日

宇都宮地方方法務局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小コピー

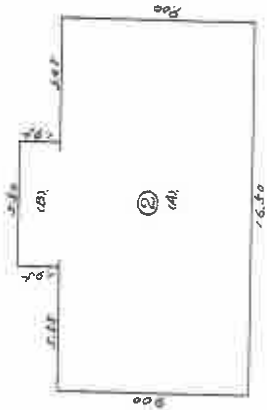
整理番号：H33501-2

(2/2)

各階平面図

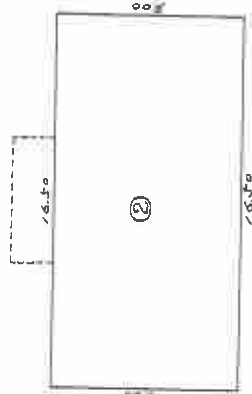
2187556

1階平面図



求積
(A) 16.50 x 9.00 = 148.50
(B) 5.50 x 1.95 = 10.725
床面積 159.225 m²

2階平面図



求積
16.50 x 9.00 = 148.50
床面積 159.225 m²

作製者

作製日

平成12年1月22日

1/250

申請人

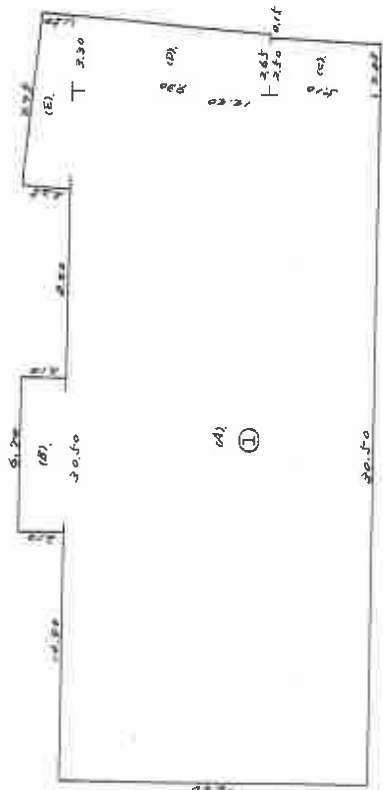
(群馬土地家屋調査士会)

家屋番号 1029~3

建物の所在

群馬県前橋市富士原町時沢

1階平面図



求積
(A) 30.50 x 16.50 = 503.25
(B) 5.50 x 1.95 = 10.725
(C) 5.50 x 2.30 = 12.65
(D) 9.30 x 2.30 = 21.39
(E) 7.75 x 2.30 = 17.825
床面積 575.735 m²

1/250

建物平面図

1029~3

平成12年1月26日

土地建物位置関係図



S=1:500

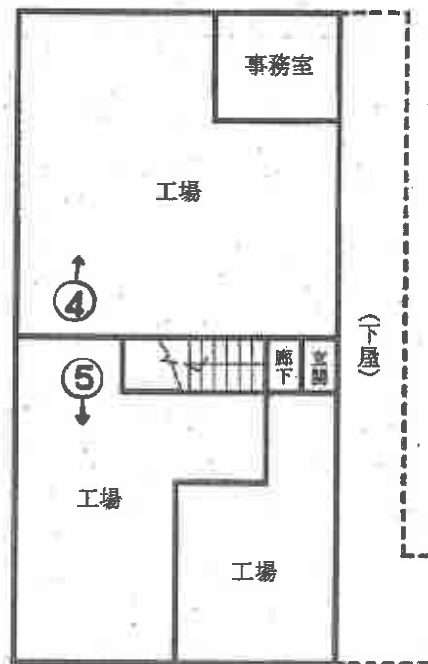


当該図面は現地概測等に基づき作成したものであり、実測図ではありません。

(10枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

間 取 図

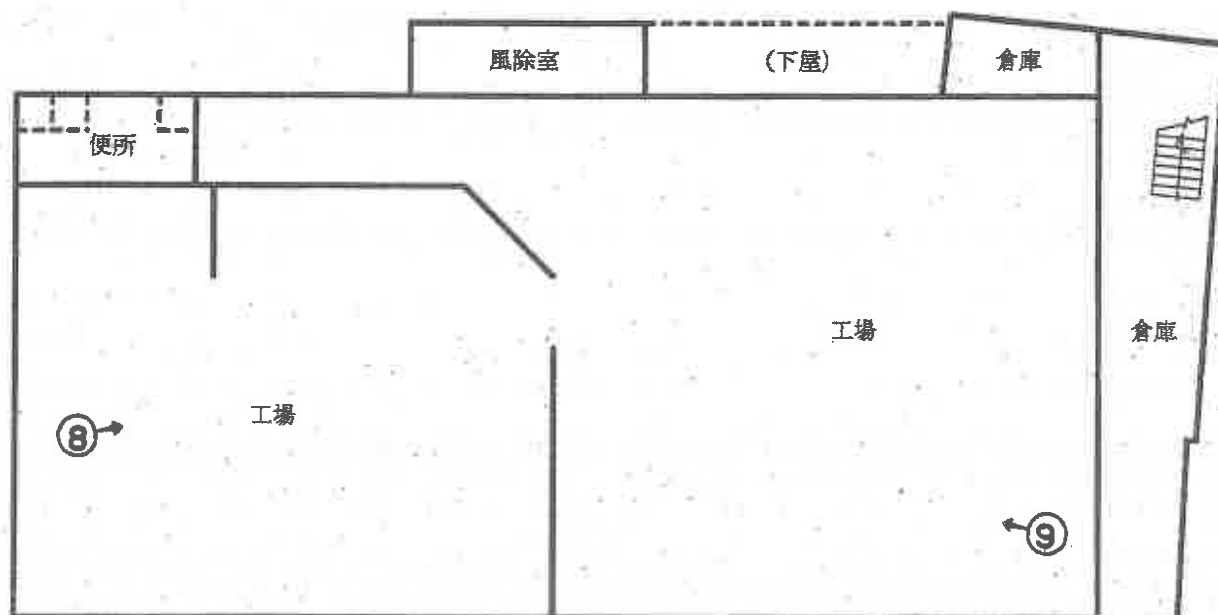


物件2
主である建物
1階



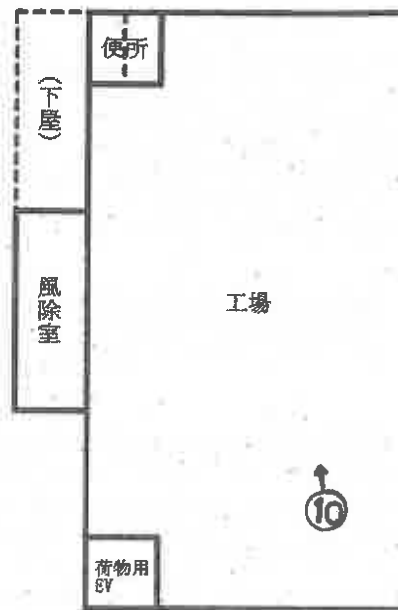
物件2
主である建物
2階

間 取 図



物件2
附属建物1

間 取 図



物件2
附属建物2
1階



物件2
附属建物2
2階



① 外観（主
である建物）



②附属建物符
号 1



③附属建物符
号 2



④ 1 階工場
(主である建物)



⑤ 1 階工場
(主である建物)



⑥ 2 階事務室
(主である建物)



⑦ 2階休憩室
(主である建物)



⑧ 1階工場
(附属建物符号1)



⑨ 1階工場
(附属建物符号1)



⑩ 1 階 工 場
(附属建物符
号 2)



⑪ 2 階 工 場
(附属建物符
号 2)



⑫敷地駐車場
部分

令和 7 年（ケ）第 59 号
令和 7 年 9 月 16 日 外 現 地 調 査
令 和 8 年 3 月 3 日 評 価
評価書番号 第 3785 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 11,920,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 8,580,000 円
物件 2	(建物)	金 3,340,000 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 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	前橋市富士見町時沢字森後 1029番3 宅地 1,312.38 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	前橋市富士見町時沢字森後 1029番地3 1029番3 事務所 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 162.00 m ² 2階 162.00 m ² 1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 507.83 m ² 2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 159.22 m ² 2階 148.50 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	J R 両毛線前橋駅の北東方道路距離約6.2 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、アパート、中小工場等のほか農地が介在する緩傾斜地勢の地域。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。地勢は南向き緩傾斜で起伏は少ない。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	非線引都市計画区域 指定なし 70 % 200 % － 前橋市景観条例 特定用途制限地域（田園居住地区） 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 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：	1,312.38 m ² 北 側間口約 37 m、奥行約 36 m 正方形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、全体としてアスファルト舗装されている。			
接面道路の状況	北側幅員約3.8m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）にほぼ等高に接面する中間画地。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
	北西側	約 257.00 m ²	物件2主である建物敷地	土地所有者(破産管財人)	場所的利益
	南側	約 802.38 m ²	物件2附属建物1敷地	土地所有者(破産管財人)	場所的利益
	北東側	約 253.00 m ²	物件2附属建物2敷地	土地所有者(破産管財人)	場所的利益
供給処理施設	目的外建物	なし			
	水 道：	あり			
	ガス配管：	なし			
	下 水 道：	なし			
(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、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

前橋市建築指導課での聴取によると、北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、とのことである。

最先担保権設定時に物件2主である建物、附属建物1及び附属建物2はそれぞれ不存在であるが、所有者は同一であるので本件土地全体に場所的利益が認定される。

画地北西側端部に電柱が所在している。

画地東側及び南側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、西側並びに北側の東寄り部分及び西寄り部分にコンクリートブロックによる塀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。

本件土地には以下の通り周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。

No. 0038 前橋市0038遺跡

建築物の新築等に当たっては、文化財保護法第93条の届出が必要である。

土壤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、法人の登記記録によると電子機器製造業で特定有害物質使用可能性のある業種に該当している。

対象物件の土壤汚染の有無については不明であるが、判定するためには別途専門機関による土壤汚染状況調査等が必要である。本件においては、土壤汚染の可能性による市場性の減価を考慮することにより評価を行う。

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59年6月1日 新築 経過年数： 約 30 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： 鉄骨造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： サイディング 等 内壁： クロス、京壁、板張、左官壁 等 天井： 化粧石膏ボード 等 床： 塗装コンクリート、カーペット、合成樹脂系塗床 等 設備： 電気、LPガス、空調、衛生、シャッター 等 その他：
床面積（現況）	1階 162.00 m ² 2階 162.00 m ² 延 324.00 m ²
現況用途等	現況用途： 事務所 工場 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が事務所・工場（空き家）として占有している。
特記事項	令和7年9月の調査時には物件1土地北西側に附属設備としての変電設備が所在していたが、令和8年2月の再調査時には変電設備は撤去されていた。当該建物には変電設備がないため、買受人は留意する必要がある。 当該建物は新築時に建築確認を受けており（昭和59年1月31日、第7046号）、検査済証の交付もある（昭和59年6月5日、第7046号）。その後増築時に建築確認を受けている（平成1年11月12日、第480号）ものの、増築に係る検査済証の交付の履歴はない。

(物件2)

区分	附属建物 1
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12年1月12日 新築 経過年数： 約 26 年 経済的残存耐用年数： 約 4 年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：板張等 天井：化粧石膏ボード等 床：塗装コンクリート等 設備：電気、LPガス、衛生、シャッター等 その他：
床面積（現況）	延 507.83 m ²
現況用途等	現況用途：工場 間取り：別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が工場（空き家）として占有している。
特記事項	当該建物は新築時に建築確認を受けており（昭和59年1月14日、第7044号）、検査済証の交付もある（昭和59年6月5日、第7044号）。

(物件2)

区 分	附属建物 2
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3年1月21日 新築 経 過 年 数 ： 約 30 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 ： 鉄骨造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング 等 内 壁 ： 板張 等 天 井 ： 化粧石膏ボード 等 床 ： 合成樹脂系塗床 等 設 備 ： 電気、空調、衛生 等 その他 ：
床面積（現況）	1階 159.22 m ² 2階 148.50 m ² 延 307.72 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 工場 間 取 り： 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	建物所有者(破産管財人)が工場（空き家）として占有している。
特 記 事 項	当該建物は新築時には建築確認を受けている（平成2年5月15日、第3009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	24,500	0.65	物件2主である建物敷地 257.00	0.90	3,683,000
			物件2附属建物1敷地 802.38	0.90	11,500,000
			物件2附属建物2敷地 253.00	0.90	3,626,000
					計 18,809,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県) -32

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/105 \times 100/103 = 24,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位南向き等を考慮した。

◇ 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 : 0.65 規模大、現況工業地、セットバックあり、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり

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)	90,000	324.00	0.035	1,021,000
2 1	90,000	507.83	0.088	4,022,000
2 2	90,000	307.72	0.035	969,000
2 計				6,012,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率

(定額法) (定率法)

2 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{30 / (30 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{30 / (30 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$

2 1 : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{26 / (26 + 4)\}\}] + (5.0\%)^{\{26 / (26 + 4)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) = 0.088$

2 2 : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{30 / (30 + 0)\}\}] + (5.0\%)^{\{30 / (30 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態、設備の一部が撤去されていること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主である建物敷地	3,683,000	0.05	場所的利益	184,000
	物件2附属建物1敷地	11,500,000	0.05	場所的利益	575,000
	物件2附属建物2敷地	3,626,000	0.05	場所的利益	181,000
計					940,000

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)	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	18,809,000	-940,000		0.80	0.60	8,580,000
2	6,012,000	+940,000		-	0.80	0.60
一括価格（合計）						11,920,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 土壌汚染の可能性による減価を考慮して上記の通り査定した。

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

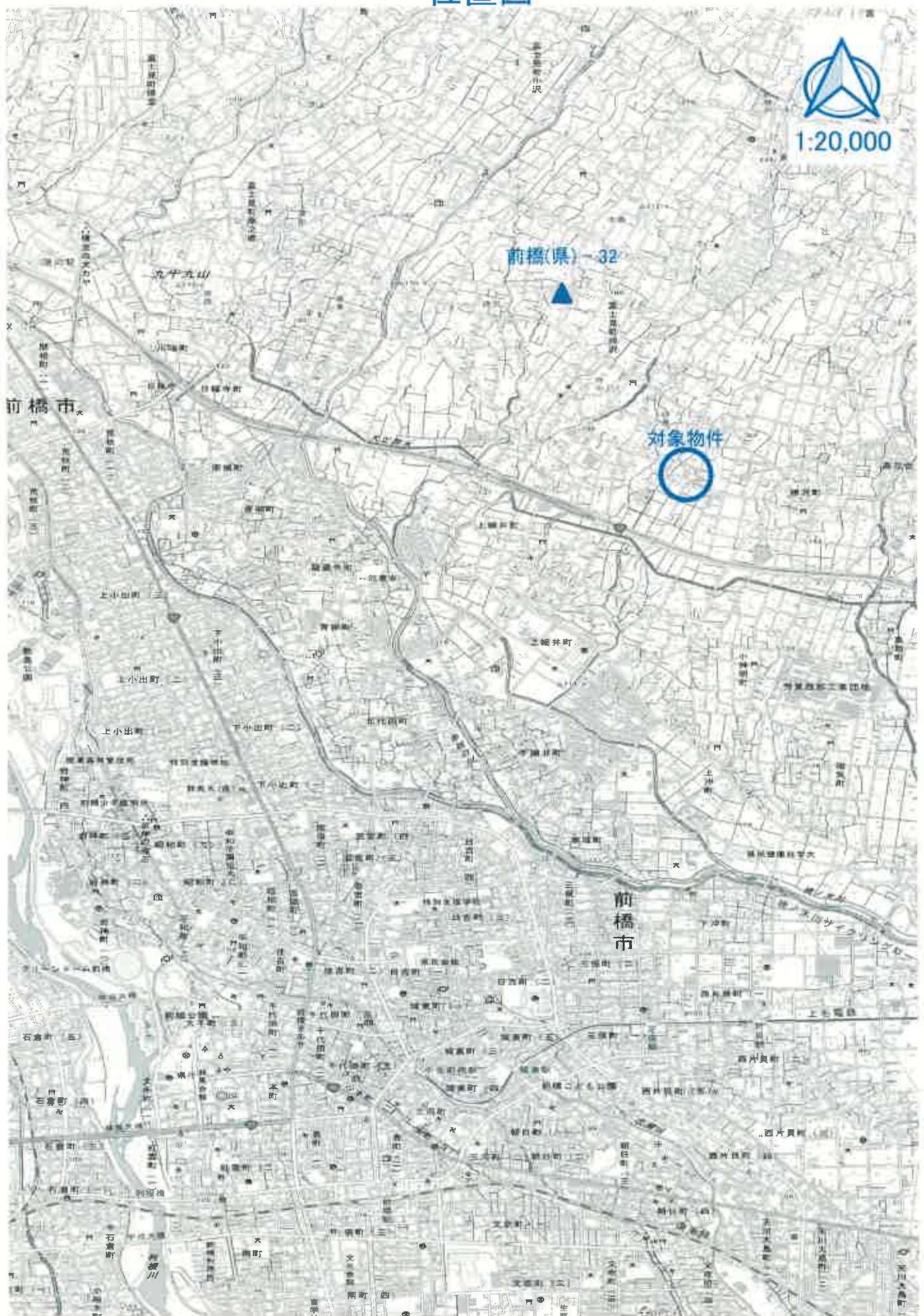
第6 参考価格資料

地価調査価格	：	前橋（県）	-	32
所在	：	前橋市富士見町時沢字明神2196番14		
価格	：	26,600	円/㎡	
位置	：	J R 両毛線前橋駅の北方道路距離約6.9 k m		
価格時点	：	令和7年7月1日		
地積	：	197	㎡	
供給処理施設	：	水道、下水		
接面街路	：	南	4.5 m	市道
用途指定等	：	非線引都市計画区域		第1種中高層住居専用地域
		(建ぺい率 50 %		容積率 100 %)
地域の概要	：	中規模の一般住宅が多い住宅地域		

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



公 図 写



地番区域見出
富士見町時沢

請 求 分	所 在	前橋市富士見町時沢字森後				地 番	1029番3			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作 成 年月日	昭和55年5月28日			備 付 年月日 (原図)	昭和55年7月18日			補 事 記 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。

(前橋地方務局管轄)

令和7年6月19日

宇都宮地方務局

整理番号 : H33501-1

登記官

(1/1)

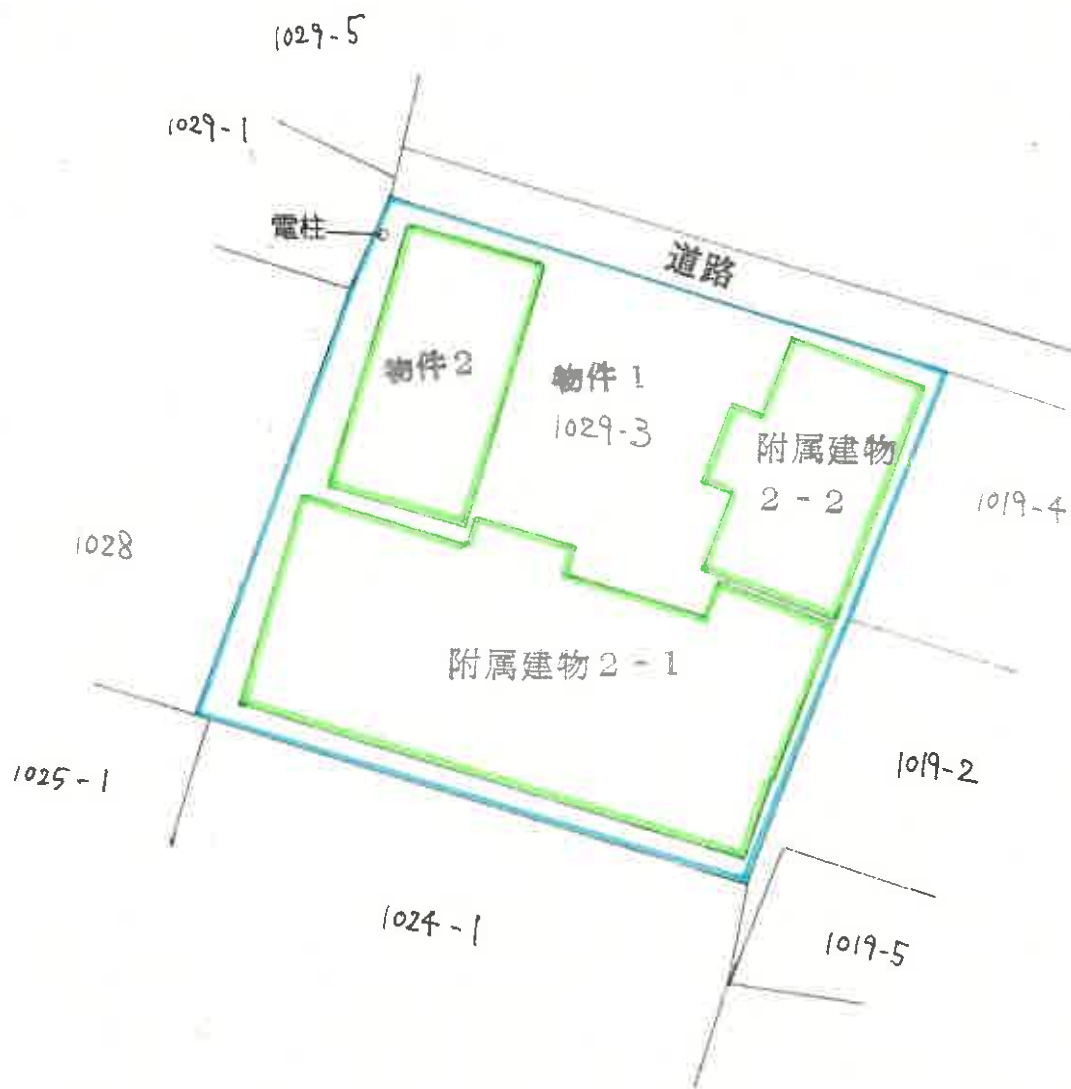


A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

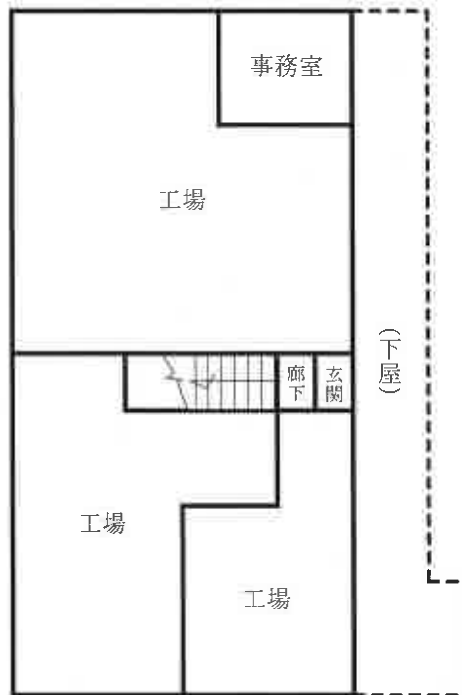


S=1:500



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

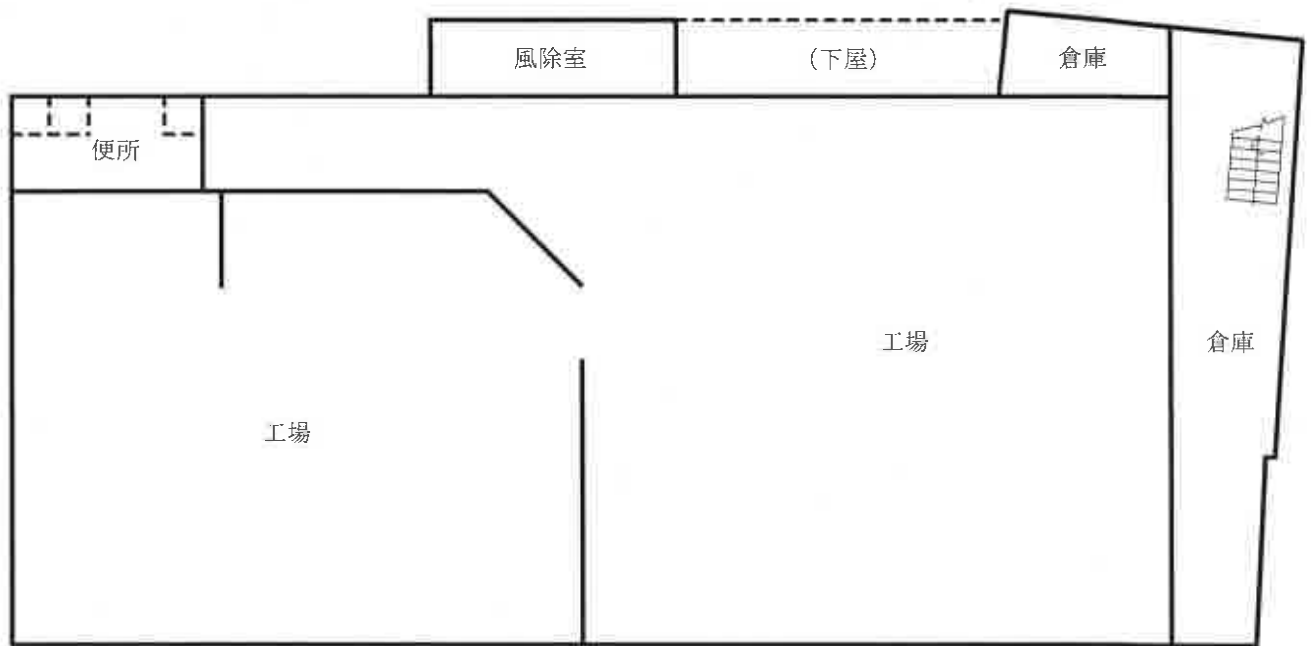


物件2
主である建物
1階



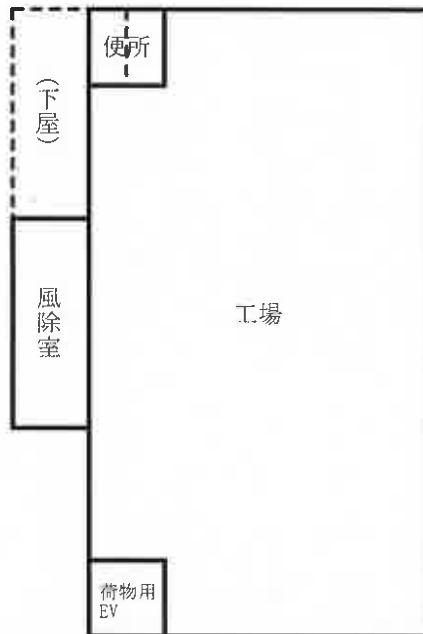
物件2
主である建物
2階

間 取 図

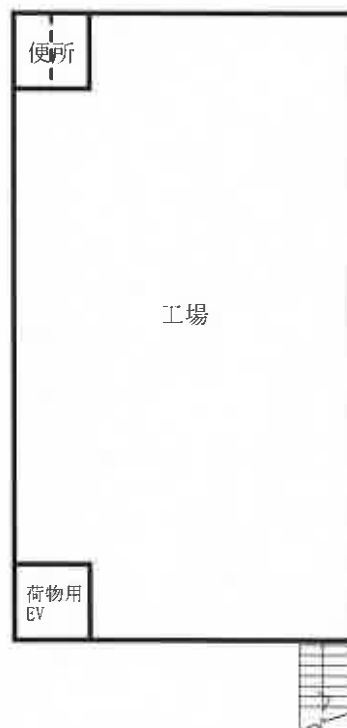


物件2
附属建物1

間 取 図



物件2
附属建物2
1 階



物件2
附属建物2
2 階