

## 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 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 9月 1日から<br>令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで                                                                                         |                                       |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8年 9月15日 午前 9時00分<br>前橋地方裁判所売却場    |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8年10月 6日 午後 1時00分<br>前橋地方裁判所民事部執行係 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 9月18日 午前10時00分から<br>令和 8年 9月18日 午後 5時00分まで                                                                                |                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |                                       |



| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円)   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和 7 年度   |           |
|------|----------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                            |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 5, 410, 000<br>4, 328, 000 | 一括       | 1, 082, 000 | 79, 654   | 0         |
| 1    | 2, 120, 000                |          |             |           |           |
| 2    | 3, 290, 000                |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |
| 備考   |                            |          |             |           |           |
|      |                            |          |             |           |           |



物 件 目 録

- |   |       |                                        |
|---|-------|----------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 前橋市五代町                                 |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 7                              |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 3 0 3. 1 0平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 前橋市五代町 1 2 4 番地 7                      |
|   | 家屋 番号 | 1 2 4 番 7                              |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 5 2. 9 9平方メートル<br>2階 4 8. 0 2平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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   | 前橋市五代町                                     |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 3 0 3. 1 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 前橋市五代町 1 2 4 番地 7                          |
|   | 家屋 番号 | 1 2 4 番 7                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル<br>2 階 4 8. 0 2 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 102 号  
令和 8 年 1 月 20 日受理  
令和 8 年 3 月 31 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   | 前橋市五代町                                     |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 3 0 3. 1 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 前橋市五代町 1 2 4 番地 7                          |
|   | 家屋 番号 | 1 2 4 番 7                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル<br>2 階 4 8. 0 2 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 群馬県前橋市五代町124番地7（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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>        |  |  |
| 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<br>上記の者が居宅、事務所として占有している<br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 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 2 関係)                              |     |                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                             |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                           |  |
| 占有者                                              |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■C                                                                                                                        |  |
| 占有状況                                             |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 (2階中央の洋室以外) ■事務所 (2階中央の洋室) |  |
| ■関係人(■B(所有者)、C(占有者))の陳述／■提示文書(土地売買契約書及び貸借契約書)の要旨 |     |                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                             |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                           |     | 令和7年1月6日                                                                                                                                               |  |
| 最初の契約等                                           | 契約日 | 令和7年1月6日                                                                                                                                               |  |
|                                                  | 期間  | 令和7年1月6日 ■物件2の住宅ローン完済まで<br><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<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                        |  |
| 契約等当事者                                           | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                |  |
|                                                  | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                |  |
| 賃料・支払時期等                                         |     | 毎月7万5000円 (毎月末限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)                                                 |  |
| 敷金・保証金                                           |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                        |  |
| 特約等                                              |     | ■当初のAとの契約 ①平成21年8月より7万5000円/月をローン完済まで支払うことにより売買となり所有権を買主(C)に変更する。<br>②ローン完済まで支払わない場合賃貸契約となり、権利は移らない。                                                   |  |
| その他                                              |     | ■当初の賃貸人は当時の所有者Aであったが、令和7年1月6日に所有者がBに変更になり、そのまま賃貸借契約を継続している。                                                                                            |  |
| 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<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>■ C<br/>(占有者)</p> | <p>(令和8年2月10日に聴取した。)</p> <p>1 物件2には、私と母と弟が居住しています。</p> <p>(令和8年3月19日に聴取した。)</p> <p>2 私は、平成21年8月頃に、当時の所有者Aと土地売買契約及び貸借契約を結びました。毎月、物件1、2の住宅ローン7万5000円を私が完済まで支払うことにより、所有権は私になり、ローン完済まで支払わない場合は貸借契約になり、権利は移らないとするものです。</p> <p>3 その後、所有者はBになりましたが、前記契約は引き継いでいます。</p> <p>4 Bは最初の契約の時に立会人になってくれました。賃料は、毎月末限り翌月分を支払っています。</p> <p>5 物件2の2階中央の洋室は、私が事務所として使用しています。</p> |
| <p>■ B<br/>(所有者)</p> | <p>(令和8年3月19日に電話で聴取した。)</p> <p>1 私は、令和7年1月6日に物件1、2の所有者になり、AとCとの土地売買契約及び貸借契約を引き継ぎました。前記契約をAとCが締結したときは、私が立会人になりました。</p>                                                                                                                                                                                                                                       |

## 執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件1上に「イ：ウッドデッキ 約4.8平方メートル」が存在する。前記ウッドデッキは容易に搬出でき、土地に定着していないので動産と思われるが、物件2の附属設備として物件2と一体として売却するのが相当と思われる。
- 3 物件1上に電柱が存在する。

(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8年2月9日<br>(月)<br>15:52-16:00  | ■前橋地方法務局    | ■登記事項要約書交付申請            |
| 令和8年2月10日<br>(火)<br>12:10-12:25 | ■物件所在地      | ■基礎調査<br>■Cから事情聴取       |
| 令和8年3月19日<br>(木)<br>10:40-11:00 | ■物件所在地      | ■立入調査<br>■写真撮影<br>■占有調査 |
| 令和8年3月19日<br>(木)<br>15:40-15:45 | ■当庁         | ■Bから電話で事情聴取             |
|                                 |             |                         |
|                                 |             |                         |
|                                 |             |                         |

(特記事項)

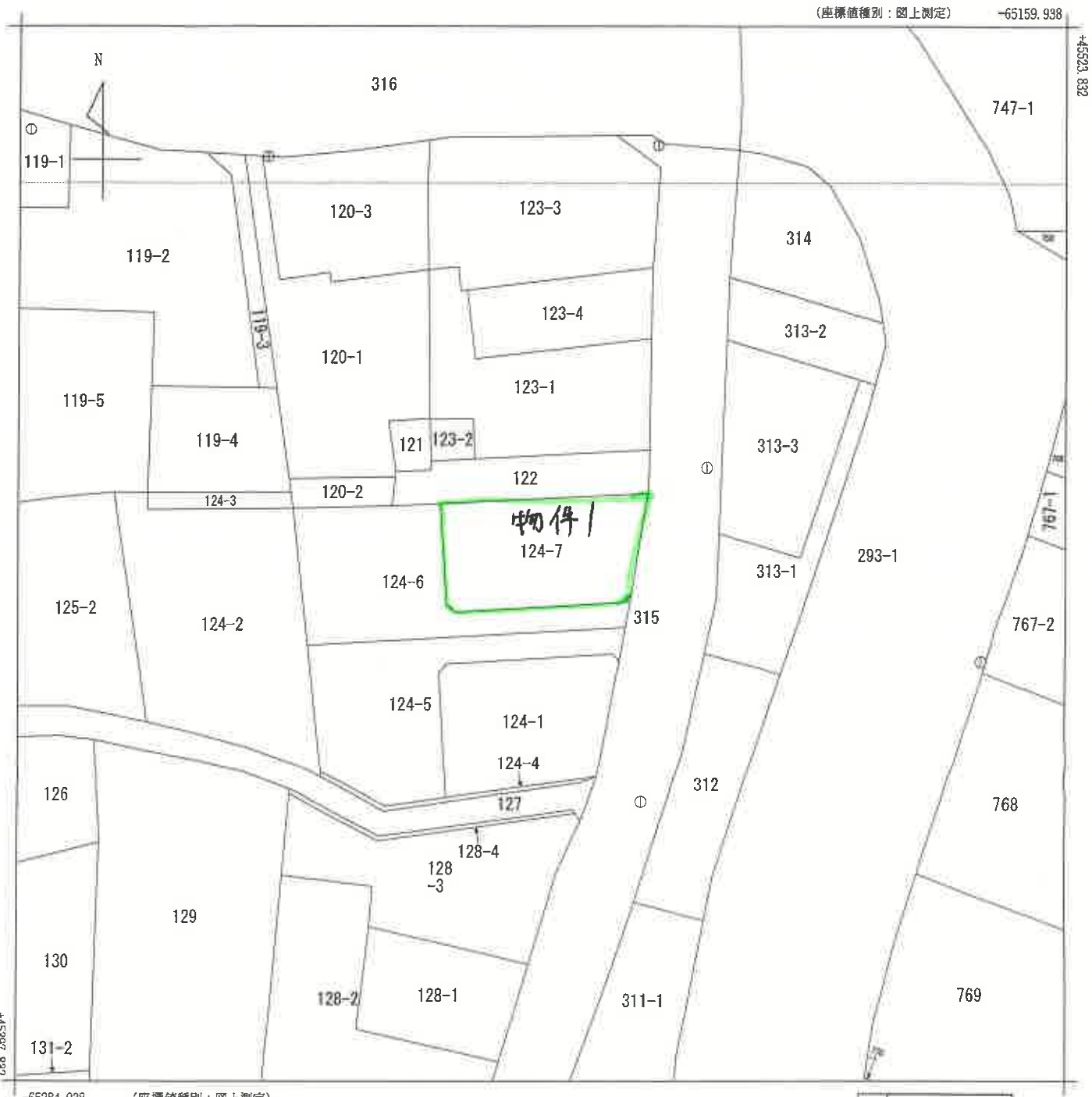
☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和8年3月19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)



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
五代町

### A3をA4に縮小コピー

|       |       |        |    |           |           |    |              |      |    |         |
|-------|-------|--------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在    | 前橋市五代町 |    |           |           | 地番 | 124番7        |      |    |         |
| 出力縮   | 1/500 | 精度区    | 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 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 |       |        |    |           | 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。  
(前橋地方法務局管轄)

令和7年10月15日  
東京法務局台東出張所  
登記官

請求番号：37-1  
(1/1)

(7枚目)

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15日 東京法務局台東出張所 登記官

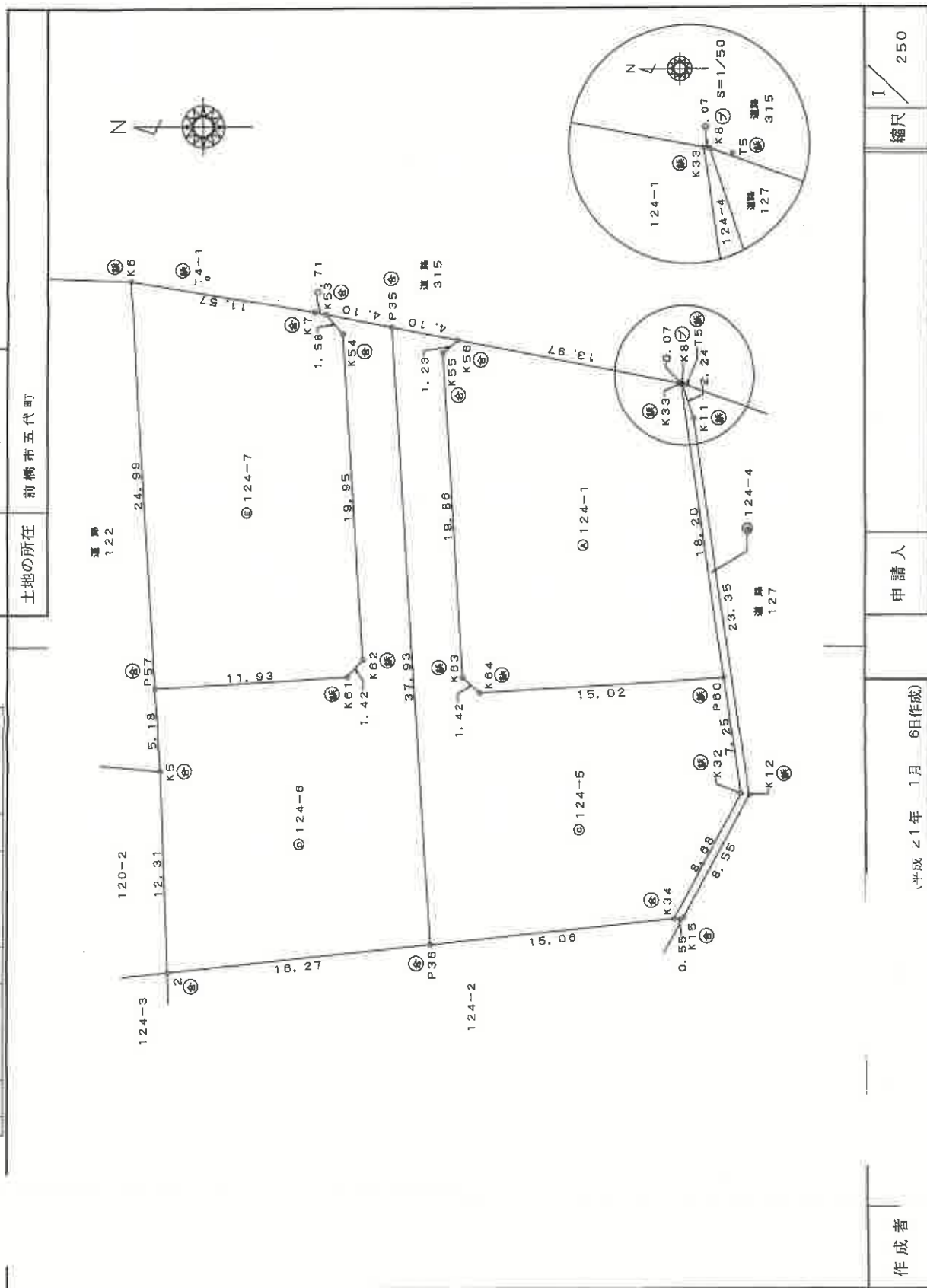
( 8 枚目 )

A3をA4に縮小コピー

| 凡例 | 地籍簿の種別 | 記号 | 地籍簿の種別 | 記号 | 地籍簿の種別 | 記号 |
|----|--------|----|--------|----|--------|----|
| 石  | 石      | 金  | 金      | 金  | 金      | 金  |
| コ  | コンクリート | 抗  | 抗      | 抗  | 抗      | 抗  |
| 合  | 合成     | 抗  | 抗      | 抗  | 抗      | 抗  |
| 例  |        |    |        |    |        |    |

地 積 測 量 図

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 地 番   | 124-1, -2, -4, -5, -6, -7, -8 |
| 土地の所在 | 前橋市五代町                        |



作成者

平成21年 1月 6日作成

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)



登記年月日：平成21年1月13日

（前橋地方法務局管轄）  
令和7年10月15日  
東京法務局台東出張所  
登記官

（9 枚目）

A3をA4に縮小コピー

請求番号：37-2

(2/2)

| 区画 | 地積測定の種類 | 区画 | 地積測定の種類 | 区画 | 地積測定の種類 |
|----|---------|----|---------|----|---------|
| 1  | 地積測定    | 2  | 地積測定    | 3  | 地積測定    |
| 4  | 地積測定    | 5  | 地積測定    | 6  | 地積測定    |
| 7  | 地積測定    | 8  | 地積測定    | 9  | 地積測定    |
| 10 | 地積測定    | 11 | 地積測定    | 12 | 地積測定    |

地積測量図

地番 124-1, 2, 3, 4, 5

土地の所在 前橋市五代町

世界測地系

| 地番    | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|-------|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 124-6 | K5   | 45455.761      | -52240.426     | -17.478                            | -794866.0365                                          |
| 2     | K6   | 45455.332      | -52252.732     | -10.584                            | -481205.0739                                          |
| P30   | K7   | 45448.147      | -52251.010     | 38.587                             | 1768185.2823                                          |
| P35   | K8   | 45451.420      | -52213.145     | 38.647                             | 1759591.2606                                          |
| K9    | K9   | 45455.450      | -52212.363     | -0.412                             | -18787.0491                                           |
| K4    | K4   | 45454.412      | -52213.557     | -21.108                            | -959497.1829                                          |
| K2    | K2   | 45453.213      | -52235.472     | -20.978                            | -953517.5023                                          |
| K1    | K1   | 45454.150      | -52234.535     | -1.781                             | -80853.8518                                           |
| P57   | P57  | 45456.072      | -52235.253     | -5.891                             | -267840.8302                                          |
| 合計    | 合計   |                |                |                                    | -881.2838                                             |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 340.54180 m <sup>2</sup>                              |

| 地番    | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|-------|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 124-7 | K7   | 45450.158      | -52212.227     | 2.058                              | 93548.7732                                            |
| K6    | K6   | 45457.574      | -52210.305     | -23.026                            | -1045936.3588                                         |
| P57   | P57  | 45466.072      | -52235.253     | -24.230                            | -1101642.9240                                         |
| K1    | K1   | 45454.150      | -52234.535     | 1.781                              | 80853.8518                                            |
| K2    | K2   | 45453.213      | -52233.472     | 20.978                             | 953517.5023                                           |
| K4    | K4   | 45454.412      | -52213.557     | 21.108                             | 959497.1829                                           |
| K9    | K9   | 45455.450      | -52212.363     | 1.330                              | 60455.7805                                            |
| 合計    | 合計   |                |                |                                    | -606.2128                                             |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 303.10840 m <sup>2</sup>                              |

総面積 1303.14340 m<sup>2</sup>

| 地番    | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|-------|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 124-1 | K5   | 45447.383      | -52213.927     | 1.584                              | 72443.1444                                            |
| 124-4 | P35  | 45451.420      | -52213.145     | -37.083                            | -1685475.2304                                         |
| 124-5 | K3   | 45448.147      | -52251.010     | -36.271                            | -1648486.0108                                         |
| 124-6 | K9   | 45455.450      | -52212.363     | 9.225                              | 419130.1814                                           |
| 124-7 | K7   | 45450.158      | -52212.227     | 14.810                             | 672818.6851                                           |
| 合計    | 合計   |                |                |                                    | 285125.3839                                           |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 0.040                                                 |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 1817.8425                                             |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 943836.8070                                           |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 938007.8765                                           |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | -881.3404                                             |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 340.67020 m <sup>2</sup>                              |

| 地番    | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|-------|------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 124-1 | K5   | 45447.383      | -52213.927     | 1.584                              | 72443.1444                                            |
| 124-4 | P35  | 45451.420      | -52213.145     | -37.083                            | -1685475.2304                                         |
| 124-5 | K3   | 45448.147      | -52251.010     | -36.271                            | -1648486.0108                                         |
| 124-6 | K9   | 45455.450      | -52212.363     | 9.225                              | 419130.1814                                           |
| 124-7 | K7   | 45450.158      | -52212.227     | 14.810                             | 672818.6851                                           |
| 合計    | 合計   |                |                |                                    | 285125.3839                                           |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 0.040                                                 |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 1817.8425                                             |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 943836.8070                                           |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 938007.8765                                           |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | -881.3404                                             |
| 合計面積  | 合計面積 |                |                |                                    | 340.67020 m <sup>2</sup>                              |

作成者

平成 21 年 1 月 6 日作成

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

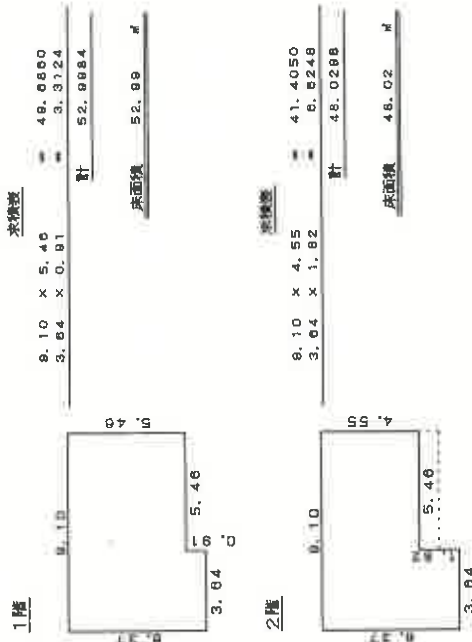
縮尺 1/



A3をA4に縮小コピー

各階平面図

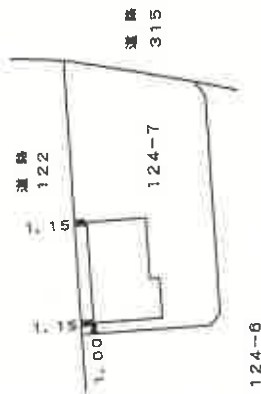
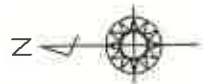
2119019 2119019



建物階平面図

家屋番号 124-7

建物の所在 前橋市五代町124番地7



単位：m

作成者

作成年月日

平成21年6月24日

縮尺 1/250

申請人

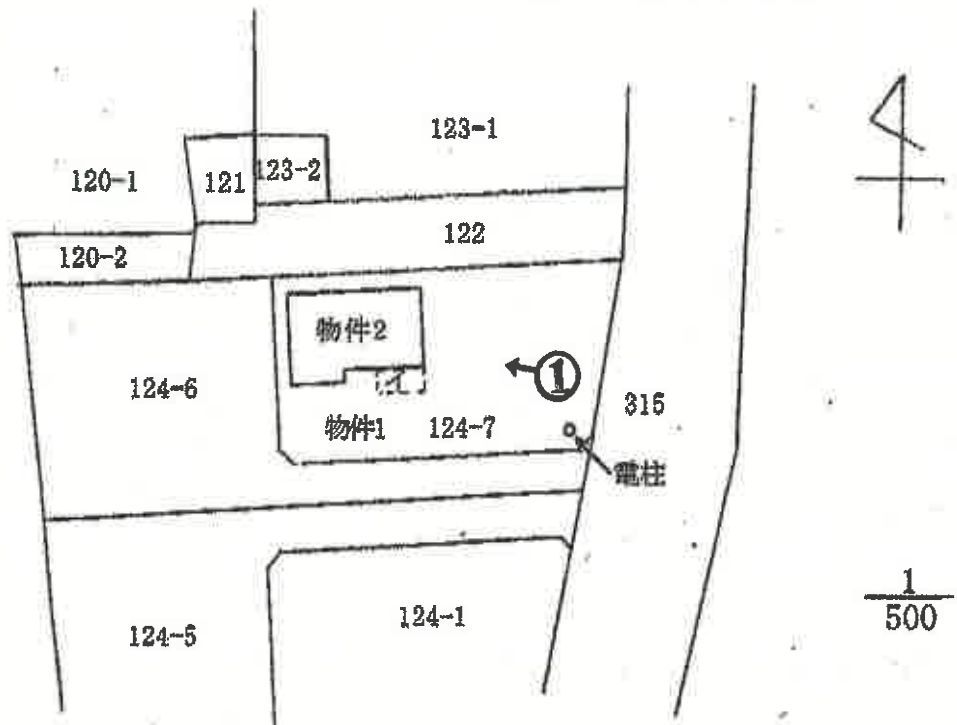
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

# 配置概略図

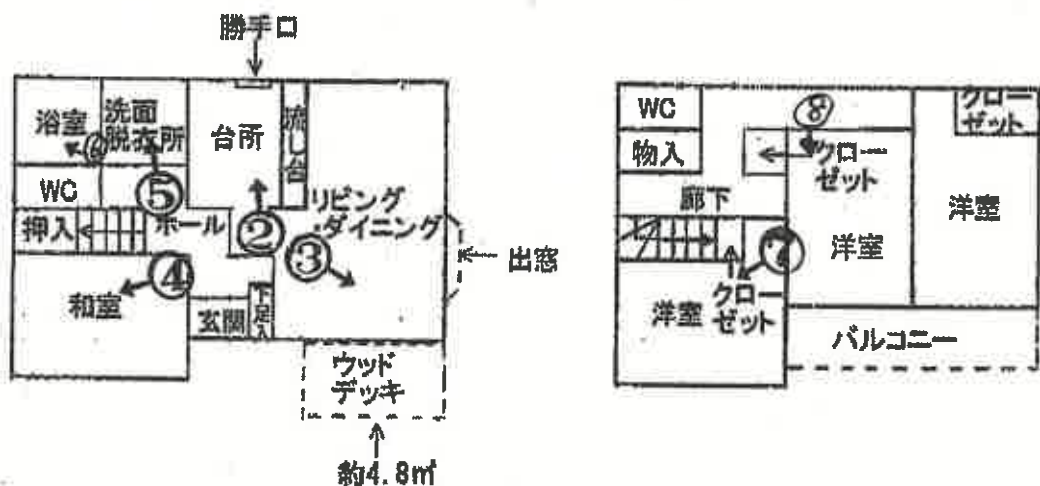
## 建物配置概略図 建物間取概略図

←○写真撮影位置・方向



イ：ウッドデッキ 約4.8㎡

# 間取概略図



1 F

2 F

1/150



1



2



3



4





5



6



7



8

鑑 評 第 8-6 号  
令和 7 年 ( ケ ) 第 102 号  
令和 8 年 3 月 19 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 31 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         |   | 5,410,000 円 |  |
| 内 訳 価 格   |   |             |  |
| 物件 1 (土地) | 金 | 2,120,000 円 |  |
| 物件 2 (建物) | 金 | 3,290,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 前橋市五代町<br>124番7<br>宅地<br>303.10m <sup>2</sup>                                                 | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 前橋市五代町124番地7<br>124番7<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 52.99m <sup>2</sup><br>2階 48.02m <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）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 両毛線 「前橋」 駅の 北東方・道路距離 約4.9 k m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                   |                                                       |
| 付近の状況                                    | 一般住宅、農家住宅、農地、事業所等が混在する市街化調整区域内の混在地域。                                                                                                                                                                                               |                                                       |
| 主な公法上の規制等<br>(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                                                                                                                                                                                                                             | 市街化調整区域                                               |
|                                          | 用途地域                                                                                                                                                                                                                               | —                                                     |
|                                          | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                               | 70%                                                   |
|                                          | 容積率                                                                                                                                                                                                                                | 200%                                                  |
|                                          | 防火規制                                                                                                                                                                                                                               | —                                                     |
|                                          | その他規制                                                                                                                                                                                                                              | ・立地適正化計画有<br>(居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)<br>※特記事項参照<br>・景観条例有 |
| 画地条件<br>(規模・形状等)                         | 地 積                                                                                                                                                                                                                                | 303.10㎡                                               |
|                                          | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                              | 間口約 12.5m 、奥行約 23.5m                                  |
|                                          | 形 状                                                                                                                                                                                                                                | ほぼ整形地                                                 |
|                                          | 接道状況                                                                                                                                                                                                                               | 角地                                                    |
|                                          | そ の 他                                                                                                                                                                                                                              | —                                                     |
| 接面道路                                     | 東側幅員約8.5～8.7m(認定幅員7.7m)の舗装市道(42条1項1号道路)にほぼ等高に、北側幅員約5.0mの舗装認定外道路(42条1項1号道路に準ずる道路)に0～0.8m低く接している。※北側は市道認定されていないが基準法上の道路。                                                                                                             |                                                       |
| 土地の利用状況等                                 | ・土地所有者が本土地上に物件2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                                                                                                                                                                                                                               | 無                                                     |
|                                          | (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

特記事項

- ・ 物件 1 上に物件 2 以外に登記された建物は存在しない。

- ・ 物件 1 上に電柱が存在する。

- ・ 開発許可の履歴有。

許可：H21. 4. 6 第405号（都市計画法34条第11号許可）

所在：前橋市五代町124-7

地積：303㎡

用途：専用住宅

完了検査：H21. 4. 17

所有者が変更された場合は都市計画法34条第11号許可を受けた地位の継承に係る届出を要する。この手続を行わない場合は再建築が不可となる可能性が有る。（前橋市役所開発指導課確認、詳細は同所にて要確認）

- ・ 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 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為、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。

- ・ 物件 1 は前橋市0049遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。

- ・ 物件 1 の東方に位置する藤沢川は一級河川。20mまでが河川保全区域だが、物件 1 は保全区域には該当しない様子。

- ・ 洪水ハザードマップによると一部が洪水浸水想定区域（想定最大規模）0.5～3.0m未満の範囲となっている。

- ・ 122番、315番は前橋市所有の公衆用道路。124番6は個人所有の宅地。

## 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<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日（登記記載）： 平成21年6月23日 新築 |                                                                                                  |
|                                     | 経 過 年 数： 約 17 年            |                                                                                                  |
|                                     | 経済的残存耐用年数： 約 7 年           |                                                                                                  |
| 仕 様                                 | 構造：木造                      |                                                                                                  |
|                                     | 屋根：かわらぶき                   |                                                                                                  |
|                                     | 外壁：サイディング等                 |                                                                                                  |
|                                     | 内壁：クロス等                    |                                                                                                  |
|                                     | 天井：クロス、化粧板等                |                                                                                                  |
|                                     | 床：フローリング、畳等                |                                                                                                  |
|                                     | 設備：水道設備、電気設備等              |                                                                                                  |
|                                     | その他：－                      |                                                                                                  |
| 床面積(現況)                             | 1 階                        | 52.99㎡                                                                                           |
|                                     | 2 階                        | 48.02㎡                                                                                           |
|                                     | 計                          | 101.01㎡                                                                                          |
| 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7年1月6日                                                                                         |
|                                     | 最初の契約等、期間                  | 令和7年1月6日から物件2の住宅ローン完済まで                                                                          |
|                                     | 賃料、支払時期等                   | 毎月75,000円（毎月末日限り翌月分支払）                                                                           |
|                                     | 敷 金、保 証 金                  | ない                                                                                               |
|                                     | 貸 主                        | 所有者                                                                                              |
|                                     | 借 主                        | 占有者                                                                                              |
|                                     | 特 約 等                      | ・当初のAとの契約①平成21年8月より75,000円／月をローン完済まで支払うことにより売買となり、所有権を買主（C）に変更する。②ローン完済まで支払わない場合賃貸契約となり、権利は移らない。 |

※次項へ続く

|         |                                                                                                                                                                                |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 附 属 物 件 | ・附属設備としてイ：ウッドデッキ 約4.8㎡が存在する。                                                                                                                                                   |
| 特 記 事 項 | <p>・当初の賃貸人は当時の所有者Aであったが、令和7年1月6日に所有者がBに変更になり、そのまま賃貸借契約を継続している。</p> <p>・物件1上に「イ：ウッドデッキ 約4.8㎡」が存在する。前記ウッドデッキは容易に搬出でき、土地に定着していないので動産と思われるが、物件2の附属設備として物件2と一体として売却するのが相当と思われる。</p> |

## 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通り求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個 別<br>格 差 | 地積<br>(㎡) | 建付減価<br>(㎡) | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|------------|-----------|-------------|--------------|
|    | ア               | イ          | ウ         | エ           | ア×イ×ウ×エ＝オ    |
| 1  | 28,000          | 1.05       | 303.10    | 0.90        | 8,020,000    |

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査 （前橋（県）-20）

調査価格等                  時点修正                  標準化補正                  地域格差                  標準画地価格  
 $28,400 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 98 \div 28,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点(令和7年7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 南東 3%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 東、角地

5%

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、建物の価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 2  | 140,000             | 101.01             | 0.23     | 3,253,000              |

### ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 17 年，経済的残存耐用年数 7 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.23$$

※附属設備イ：ウッドデッキ（約4.8㎡）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<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格<br>ア×イ＝ウ |
|----|------------|---------------|------|-------------------|
|    | 円          | 種類            |      | 円                 |
| 1  | 8,020,000  | 法定地上権         | 0.45 | 3,609,000         |

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45%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<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) (2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>カ | 評価額 (円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オーカ |
|----------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------|------------------------------|
| 1        | 8,020,000                        | － 3,609,000                           | 1.00            | 0.80           | 0.60            | －                 | 2,120,000                    |
| 2        | 3,253,000                        | ＋ 3,609,000                           | 1.00            | 0.80           | 0.60            | －                 | 3,290,000                    |
| 一括価格(合計) |                                  |                                       |                 |                |                 |                   | 5,410,000                    |

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 賃借人による占有有りの市場性減価を▲20%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 地価調査価格（前橋（県）-20）

所 在： 前橋市上細井町字荒屋敷691番1外

価 格： 28,400 円／ $\text{m}^2$

位 置： J R 両毛線 「前橋」駅の 北東方・道路距離 約4.8 k m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 459  $\text{m}^2$

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 南東側4.5m市道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域 (建ぺい率 70% 容積率 200%)

地 域 の 概 要： 一般住宅と農家住宅が混在し事業所も介在する住宅地域

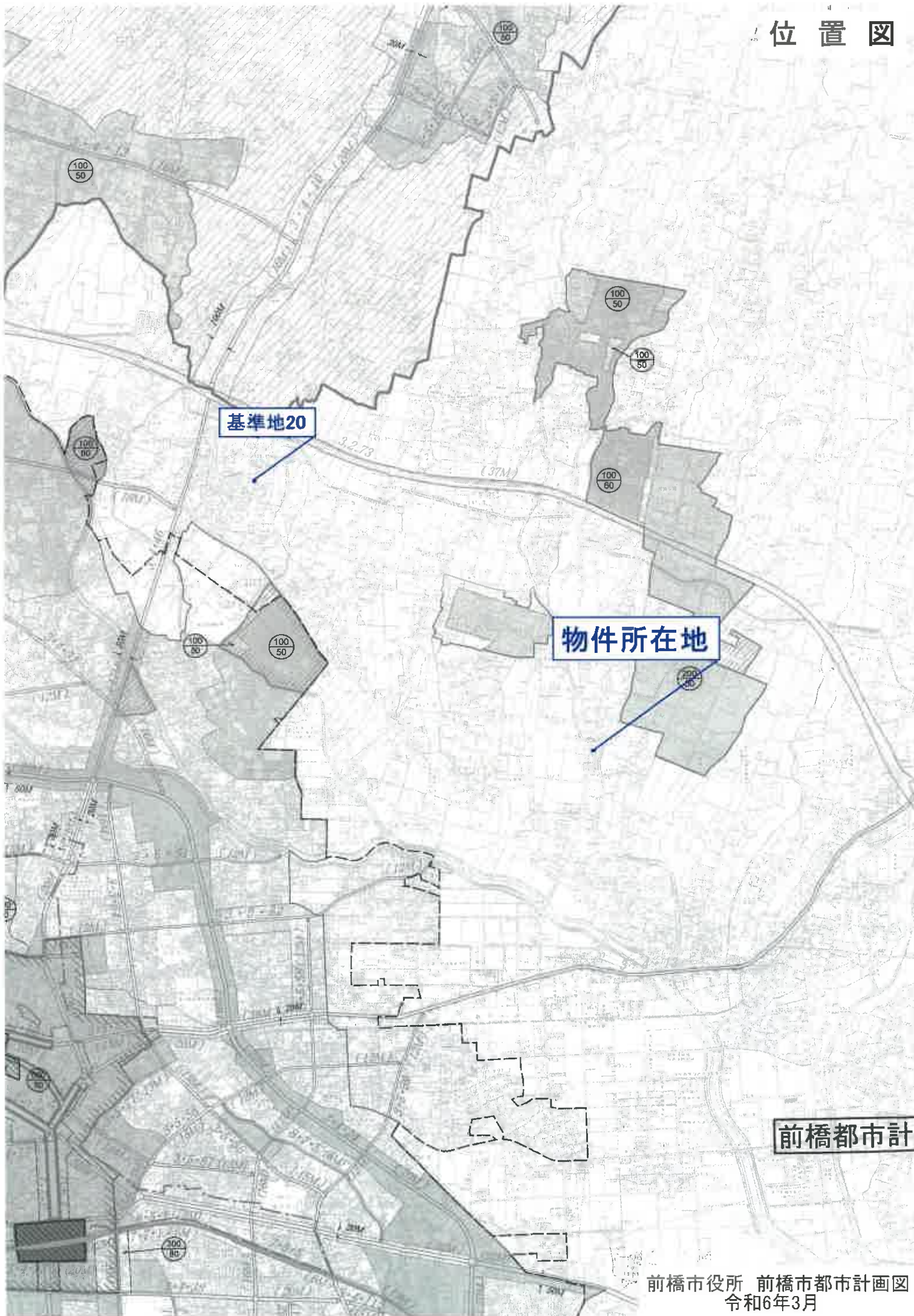
## 第7 附属資料

### 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



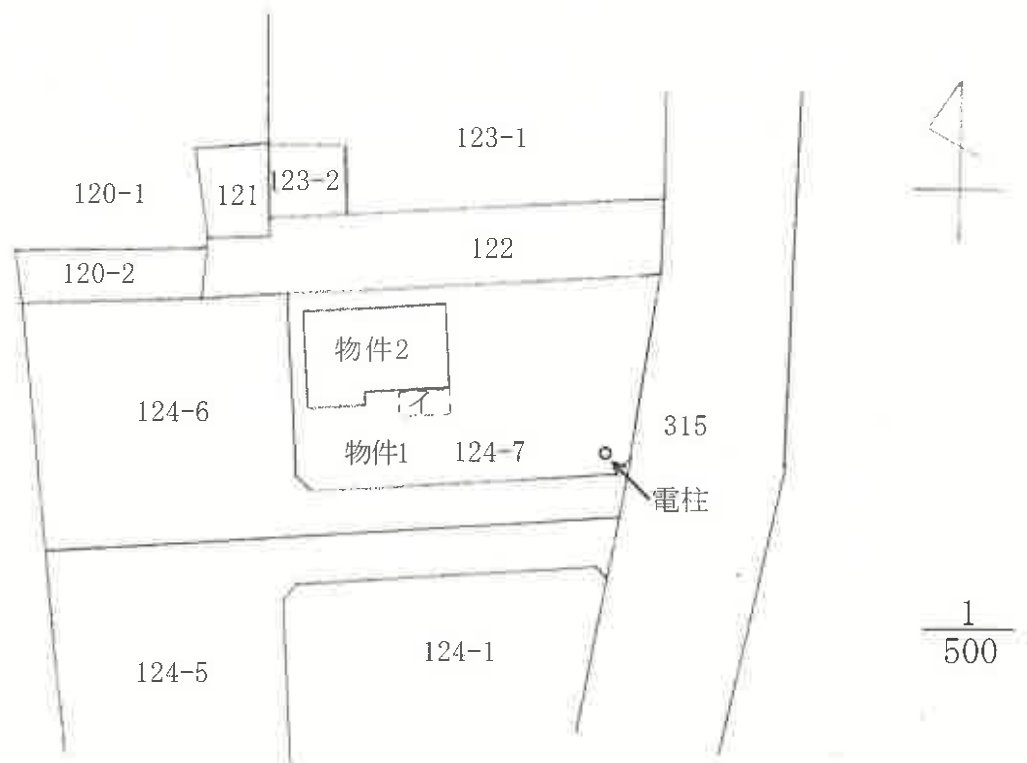
基準地20

物件所在地

前橋都市計

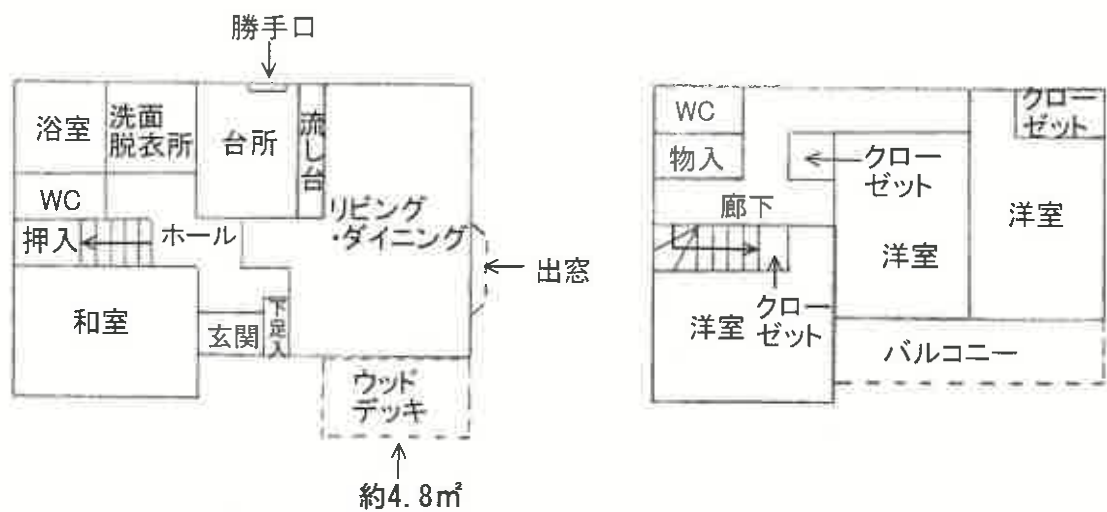
# 配置概略図

## 建物配置概略図 建物間取概略図



イ：ウッドデッキ 約4.8㎡

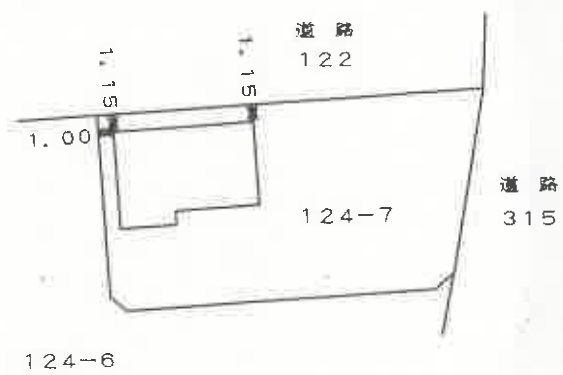
# 間取概略図



1 F

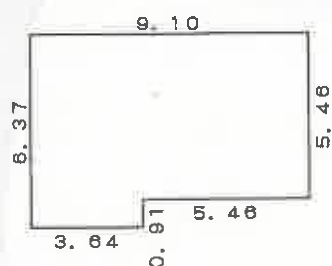
2 F

1/150



單位：m

### 1階



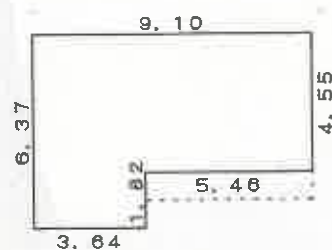
### 求積表

$$\begin{array}{rcl} 9.10 & \times & 5.46 \\ 3.64 & \times & 0.91 \end{array} \quad \begin{array}{r} = \\ = \end{array} \quad \begin{array}{r} 49.6860 \\ 3.3124 \end{array}$$

$$\text{計} \quad 52.9984$$

$$\text{床面積} \quad 52.99 \quad \text{㎡}$$

### 2階



### 求積表

$$\begin{array}{rcl} 9.10 & \times & 4.55 \\ 3.64 & \times & 1.82 \end{array} \quad \begin{array}{r} = \\ = \end{array} \quad \begin{array}{r} 41.4050 \\ 6.6248 \end{array}$$

$$\text{計} \quad 48.0298$$

$$\text{床面積} \quad 48.02 \quad \text{㎡}$$