

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 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） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～3	1,062,000 849,600	一括	212,400	80,320	0
1	390,000				
2	2,000				
3	670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 前橋市粕川町中之沢 |
| | 地 番 | 2 4 9 番 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 7. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市粕川町中之沢 |
| | 地 番 | 2 4 9 番 7 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市粕川町中之沢 2 4 9 番地 6 9 |
| | 家屋 番号 | 2 4 9 番 6 9 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 7. 4 6 平方メートル
2 階 9 3. 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

【物件番号 1 ～ 2】

すべての隣接地との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番 2 4 9 番 1 6、地番 2 4 9 番 7 1、地番 2 4 9 番 6 8、地番 2 4 9 番 7 0）を通行のため無償で利用しているおそれがある。

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 2 4 9 番 6 8）への通行のため無償で利用されている。

《 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 | 前橋市粕川町中之沢 |
| | 地 番 | 2 4 9 番 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 7 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市粕川町中之沢 |
| | 地 番 | 2 4 9 番 7 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市粕川町中之沢 2 4 9 番地 6 9 |
| | 家屋 番号 | 2 4 9 番 6 9 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 7 . 4 6 平方メートル
2 階 9 3 . 5 7 平方メートル |



令和8年(ケ)第 3号
令和8年 1月20日受理
令和8年 3月 2日提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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 | 前橋市粕川町中之沢 |
| | 地 番 | 2 4 9 番 6 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 7. 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市粕川町中之沢 |
| | 地 番 | 2 4 9 番 7 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市粕川町中之沢 2 4 9 番地 6 9 |
| | 家屋 番号 | 2 4 9 番 6 9 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 7. 4 6 平方メートル
2 階 9 3. 5 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市粕川町249番地69付近（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地（物件1、2）		
形状	■概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね地積測量図のとおり □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A □その他の者 上記の者が本土地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	■すべての隣接地との境界が不明確である。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である □公簿上の記載と次の点異なる（□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A □その他の者 上記の者が本建物を不特定の事務所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	■損傷している。（写真参照）		
執行官保管の仮処分	■ない □ある [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	■概ね建物図面（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 (所有者)	1 本件建物は、私が代表者を務めていた株式会社ミタカ計画工場のパートの人が住んでいましたが、5年くらい前に居なくなり、以来、空き家でだれも使用していません。 2 しばらく行っていないので、本件土地建物がどうなっているかわかりません。本件建物の鍵は持っていません。
■ B	1 本件土地の南側隣接地（249番68）の所有者です。 2 西側道路からの進入路について、入り口のところは私の土地ですが、途中からAの土地になります。お互いに無償通行しています。 3 本件土地付近には前橋市の水道はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

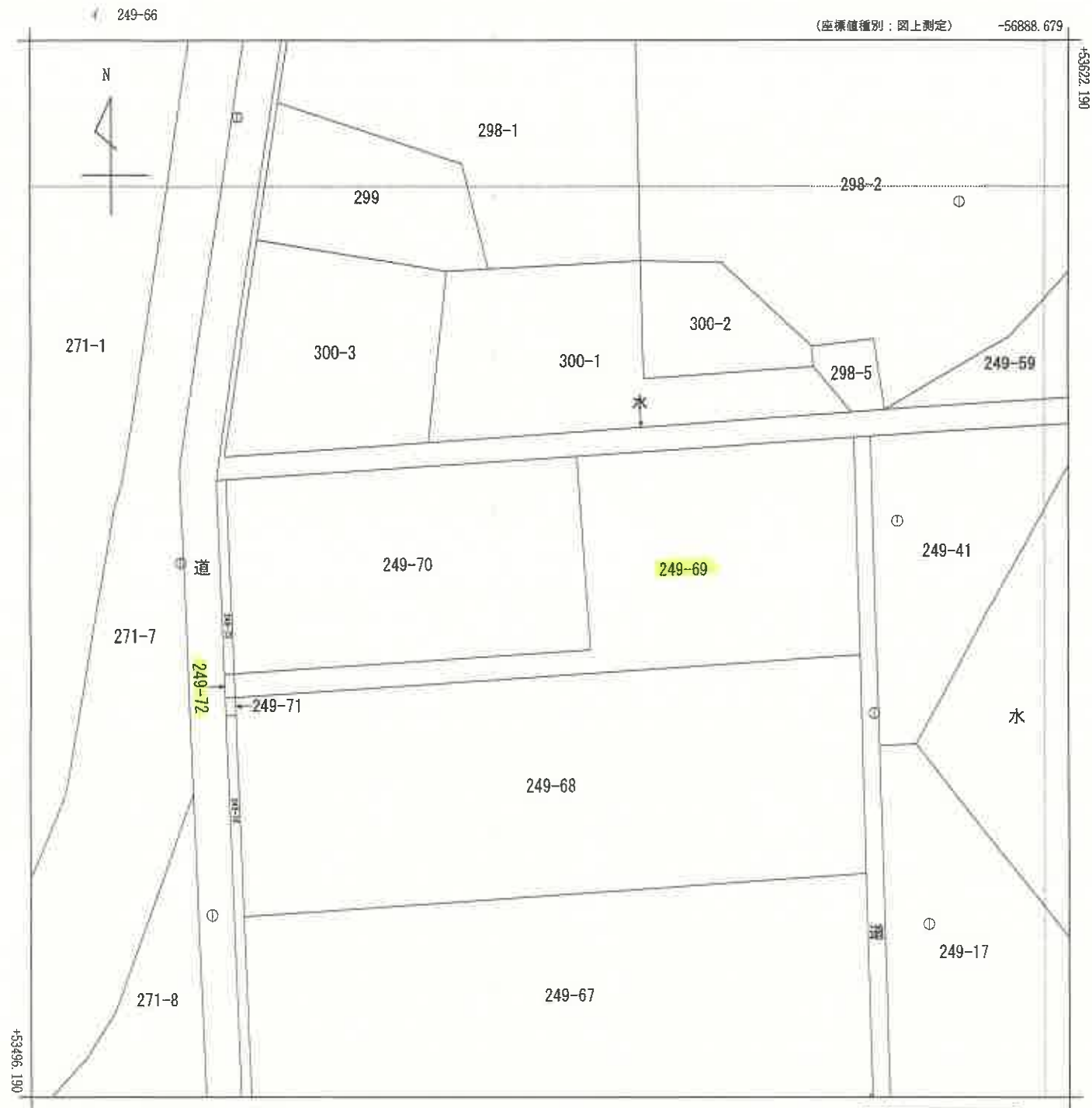
(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地について、法務局備え付けの地積測量図が存在するが、現地で境界杭等は見当たらないため、すべての隣接地との境界が不明確である。
- 2 西方の道路からの進入路部分について、公図及び地積測量図では概ね直線だが、現況の通路はカーブしており、隣接地等（249番16、249番71、249番68、249番70）を通行して出入りしているおそれがある。
- 3 買受人は、進入路部分の通行について地権者等と調整されたい。必要に応じて土地の測量を実施して境界を明確にされたい。
- 4 本件建物は損傷している。（写真参照）
- 5 買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

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1月20日 15:45-16:05	前橋市役所	■家屋見取図の交付請求（後日受領）
令和8年1月22日 12:40-12:50	前橋地方法務局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和8年1月23日 9:30-9:40	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年2月10日 9:55-11:30	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和8年2月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち会わせ、技術者に解錠させ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8年2月10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)



(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。

地番区域見出
粕川町中之沢

請求部	所在	前橋市粕川町中之沢				地番	249番69			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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57年2月2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。

令和7年12月19日
前橋地方務局

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成28年8月7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。
令和8年1月22日 前橋地方方法務局

登記官

(7枚目)

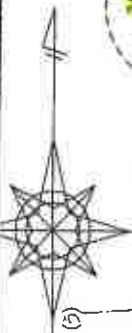
凡例	測量地の地質	測量地の地質	測量地の地質
① 石炭	① 砂岩	② 砂岩	③ 砂岩
④ コンクリート杭	④ 砂岩	⑤ 砂岩	⑥ 砂岩

1202868

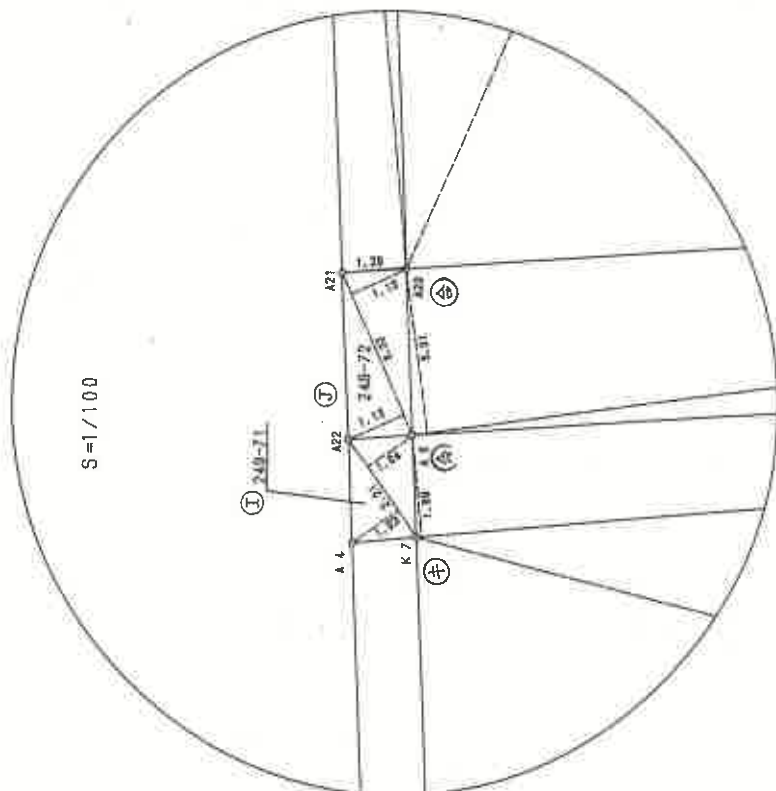
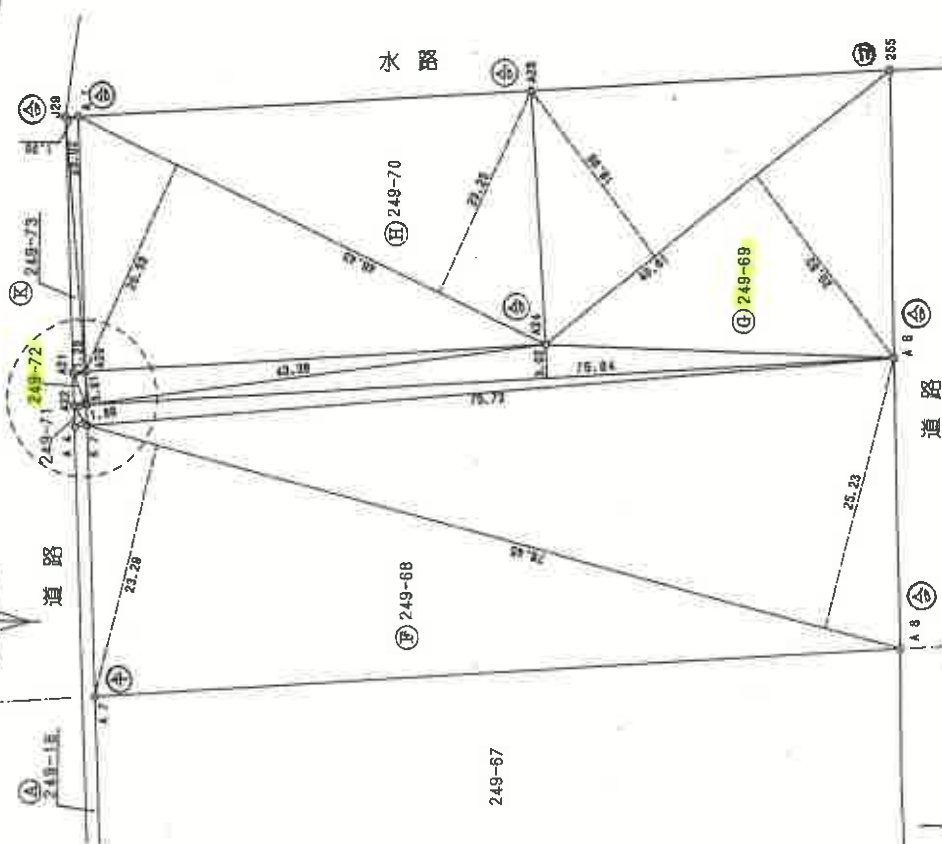
地積測量図

地番 249-64ないし-73

土地の所在 群馬県前橋市相州町中ノ原



2/3



作製者

平成 28 年 8 月 3 日
年 月 日 作製

申請人

縮尺 1/500

平成 28 年 8 月 7 日

登記年月日：平成2年8月7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。
令和8年1月22日 前橋地方役務局 登記官

(8 枚目)

凡例	① 石積	② コンクリート杭	③ 土留	④ 土留	⑤ 土留	⑥ 土留	⑦ 土留	⑧ 土留	⑨ 土留	⑩ 土留	⑪ 土留	⑫ 土留	⑬ 土留	⑭ 土留	⑮ 土留	⑯ 土留	⑰ 土留	⑱ 土留	⑲ 土留	⑳ 土留	㉑ 土留	㉒ 土留	㉓ 土留	㉔ 土留	㉕ 土留	㉖ 土留	㉗ 土留	㉘ 土留	㉙ 土留	㉚ 土留	㉛ 土留	㉜ 土留	㉝ 土留	㉞ 土留	㉟ 土留	㊱ 土留	㊲ 土留	㊳ 土留	㊴ 土留	㊵ 土留	㊶ 土留	㊷ 土留	㊸ 土留	㊹ 土留	㊺ 土留	㊻ 土留	㊼ 土留	㊽ 土留	㊾ 土留	㊿ 土留
----	------	-----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

1202869

地番 249-64 ないし-73

土地の所在

群馬県前橋市前橋町中之沢

6/6 地積測量図

三 斜 求 積 表

地番	249-64	高さ	面積
①	77.81	25.28	1981.8808
②	77.61	25.81	1987.5921
③		合計	3949.5729
④		面積	1874.7845

地番	249-65	高さ	面積
①	77.93	25.27	1988.2911
②	77.03	25.41	1980.2013
③		合計	3949.4924
④		面積	1874.7482

地番	249-68	高さ	面積
①	78.29	25.15	1988.9835
②	78.28	25.30	1980.7370
③		合計	3949.7205
④		面積	1874.8625

地番	249-67	高さ	面積
①	78.65	25.04	1989.3980
②	78.65	25.18	1980.4070
③		合計	3949.8050
④		面積	1874.8015

地番	249-68	高さ	面積
①	78.45	23.28	1827.1005
②	78.45	25.23	1978.2835
③	75.72	1.88	143.1108
④		合計	3948.5048
⑤		面積	1874.7524

地番	249-69	高さ	面積
①	43.38	3.01	130.5798
②	75.84	3.02	228.4328
③	40.81	20.83	845.8083
④	40.81	18.88	769.8858
⑤		合計	1974.8785
⑥		面積	987.43925

地番	249-70	高さ	面積
①	48.43	20.53	984.2678
②	48.43	20.25	980.7075
③		合計	1974.9754
④		面積	987.4877

地番	249-71	高さ	面積
①	2.21	1.04	2.2864
②	2.21	1.03	2.2783
③		合計	4.5647
④		面積	2.28755

地番	249-72	高さ	面積
①	3.22	1.13	3.6388
②	3.22	1.13	3.6388
③		合計	7.2772
④		面積	3.6388

地番	249-73	高さ	面積
①	23.02	1.20	27.8240
②	23.02	1.20	27.8240
③		合計	55.6480
④		面積	27.8240

地番	249-18	高さ	面積
①		公積	12037
②		合計	11882.9287
③		面積	154.4713

作製者

平成 2 年 8 月 3 日
年 月 日 (作製)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺

平成 2 年 8 月 7 日

登記年月日：平成4年10月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年12月19日 前橋地方法務局

登記官

(9 枚目)

建物図面

各階平面図

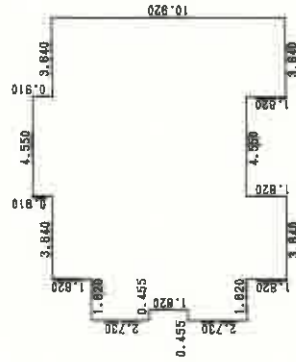
家屋番号 249番69

建物の所在 前橋市船川町中芝

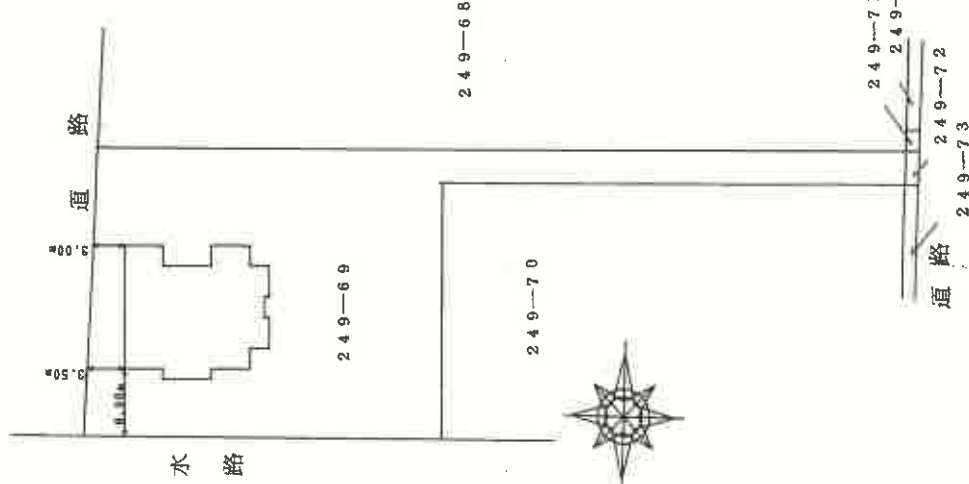
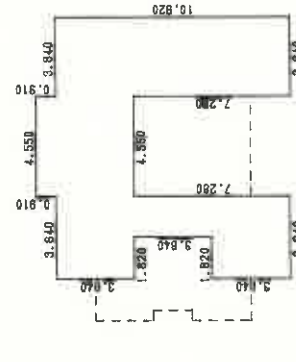
249番地69

2185108

1 階



2 階



作製者
作年月日

縮尺 1/250

申請人

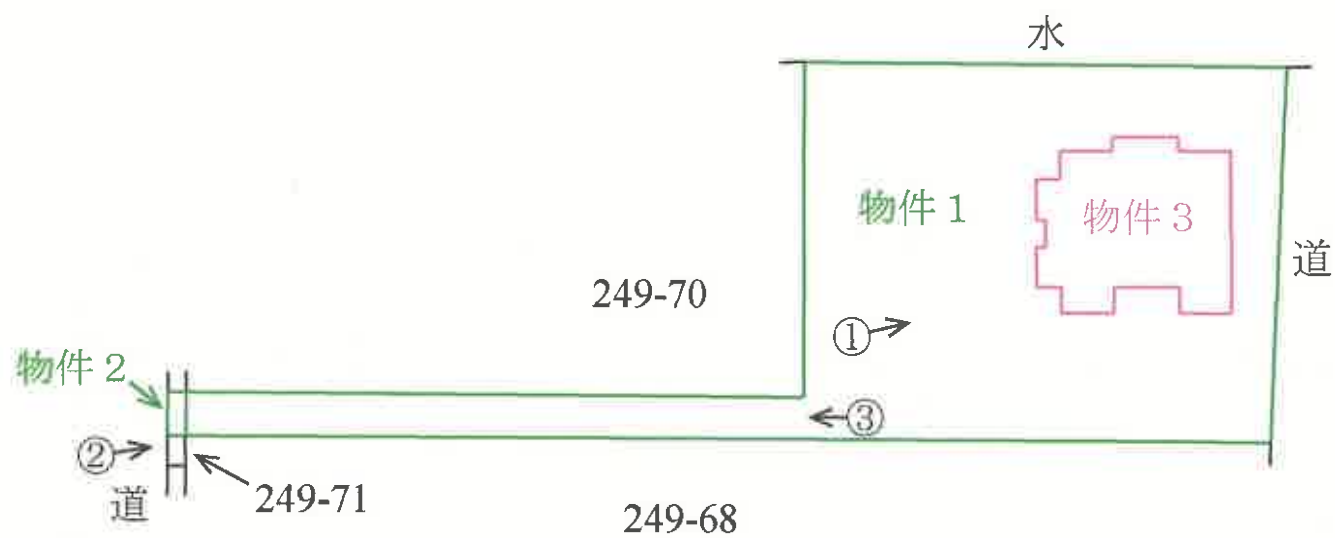
縮尺 1/500

平成 四年拾月零九日

土地建物位置関係図

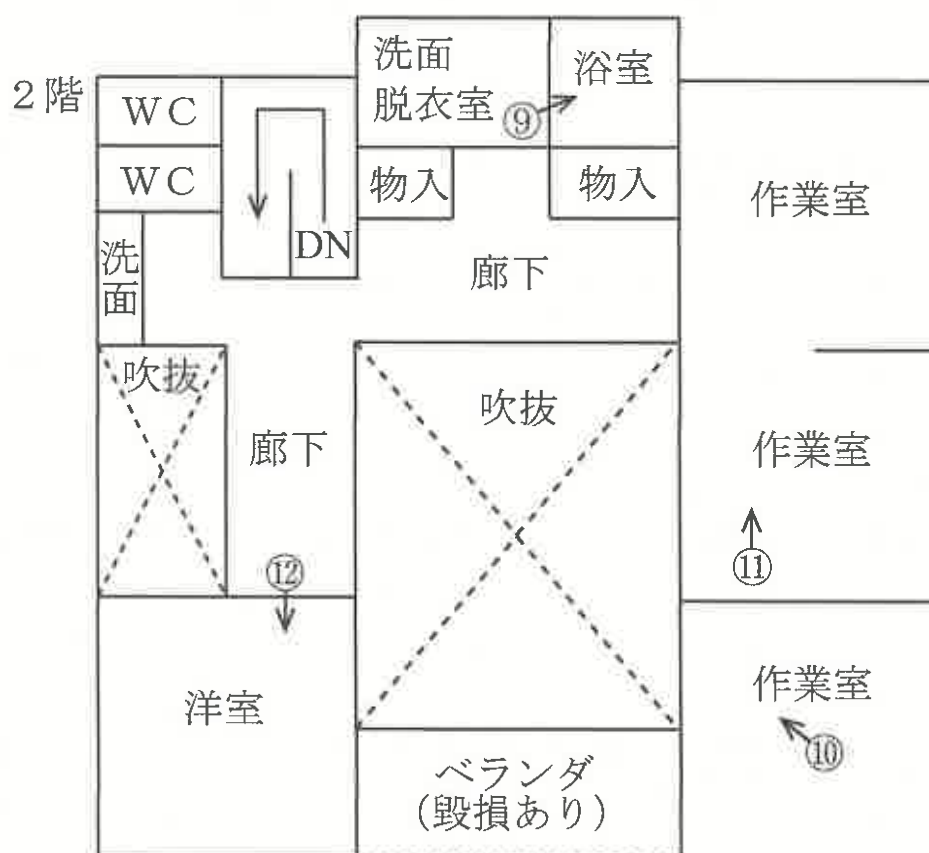
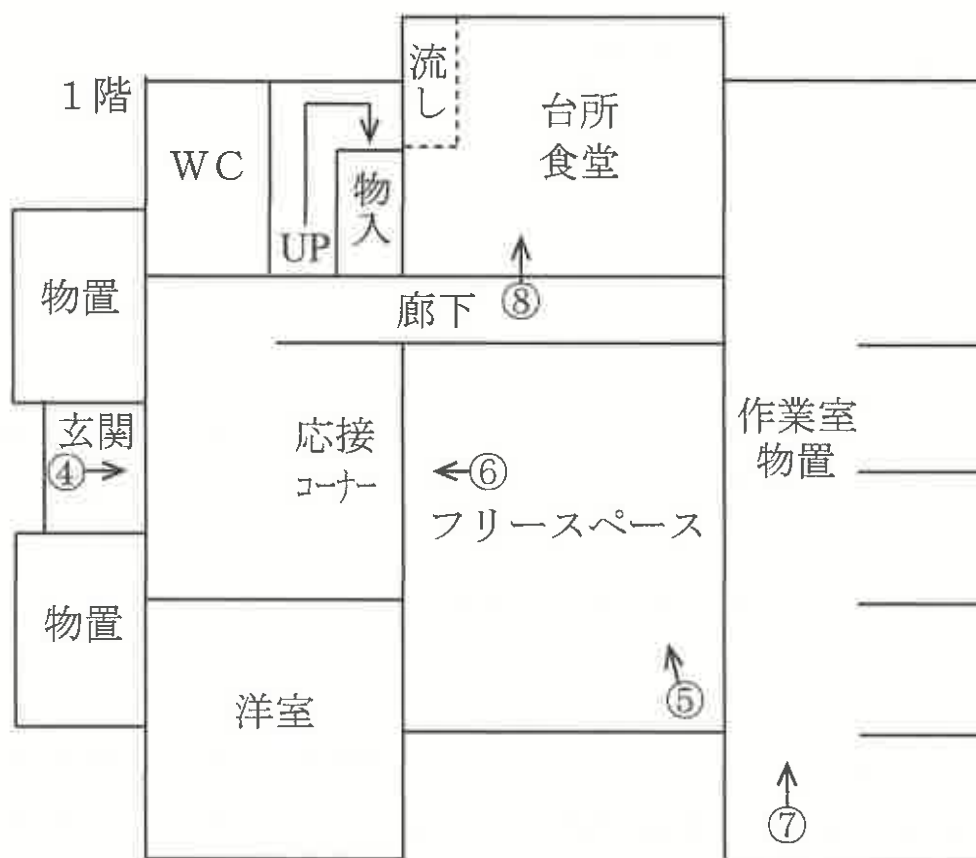


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





①



②



③







⑩



⑪



⑫

武 鑑 評 第 1018-1 号
令和8年（ケ）第3号 (1/2)
＜物件1～3＞
令和8年2月9日 現地調査
令和8年3月18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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,062,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 390,000円
物件2（土地）	金 2,000円
物件3（建物）	金 670,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市粕川町中之沢 249番69 宅地 987.43平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市粕川町中之沢 249番72 宅地 3.63平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市粕川町中之沢 249番地69 249番69 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 137.46平方メートル 2階 93.57平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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・2)

位 置 ・ 交 通	上毛電鉄線「粕川駅」の北方道路距離約7.9km	
付 近 の 状 況	前橋市の北東方郊外の山間部に位置する村落地域であり、別荘を中心に山林が多く見られる地域である。	
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 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 無指定 70% 200% — 特定用途制限地域(田園居住地区) 文化財保護法93条等(特記事項※1参照)
画 地 条 件	物件1・2は一体として、西側間口約3m、奥行約76m、合計登記地積991.06㎡(物件1:987.43㎡、物件2:3.63㎡)の不整形地で、公図上は西側道路及び東側道路に接面している二方路地である。地勢は物件3建物周辺部分は概ね平坦であり、その余は竹等の樹木が生い茂っており精査不能であるが、南向き傾斜部分があるものと推察した(特記事項※2、※3参照)。	
接面道路の状況	西側…公図上幅員約4.3m道路(特記事項※2、※3参照)。 東側…公図上幅員約2m道路(特記事項※4参照)。	
土地の利用状況等	物件1・2は一体として物件3の建物敷地の用に供されている。物件3建物の物件1・2土地に対する土地利用権原は所有権である(法定地上権が成立するものと判断した)。なお建物の配置状態は附属資料建物配置図の通りである。	
供 給 処 理 施 設	水 道 なし(特記事項※5参照) 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出来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

※1 周知の埋蔵文化財包蔵地（前橋市0869遺跡）に該当する。

※2 物件3建物は下記の通り建築確認を受けて建築された経緯があるため、確認時においては建築基準法上の道路に接面していたことが窺えるが、現状においては西側道路は竹藪で覆われており（未舗装と推察）、道路として機能しておらず、前橋市建築指導課の回答によれば、建築基準法上の道路として扱われない（但し、竹藪を整備すること等により判断が変わる可能性はある）とのことである。

（建築確認の概要）

確認年月日：平成3年6月5日

番号：第3010号

敷地の位置：勢多郡粕川村大字中之沢字湯之口249-69

敷地面積：987.43㎡

完了検査：記録なし

買受人におかれては、建て替え等の具体的事項につき前橋市建築指導課に問い合わせることが必要である。

※3 受命物件への出入りは西側道路からは難しく、南側隣接土地（249番68）を経由し、また西側隣接土地（249番70）の内の南東側部分も利用している可能性がある（周辺土地との境界が判然としないため詳細については不明である、現況調査報告書参照）。前橋市建築指導課の回答によれば、舗装された認定市道は隣接土地249番71の南先付近までであるとのことであるため、当該回答を参考にして受命物件への出入りには当該舗装市道に接面する249番68が利用されているものと思料したものである（参考までに249番68の西側249番16土地の登記内容は地目：公衆用道路、所有者：勢多郡粕川村である）。

※4 東側道路は周辺土地と一体化しており（未舗装）、現認不能で道路として機能していない。市道として認定されておらず、建築基準法上の道路ではない（前橋市建築指導課の回答による）。

※5 受命物件には引込まれていない模様であり、水の利用状況の詳細については不明である。なお約260m南方に施設管があり、その周辺には複数戸のために利用されている引込管（施設連合管）が敷設されている（市道に敷設さ

特 記 事 項
(続 き)

れている部分については市の管理となる) (以上、前橋市水道局にて調査)。

- ・ 物件1の東方先は東向きの崖地であり、砂防指定地に該当している。
- ・ 公図上、北側に存する水路は現認不能である。
- ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地については土壌汚染対策法に基づく区域指定はない。土壌汚染の有無について厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。

2. 建物の概況及び利用状況等 （ 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 : 平成4年10月10日新築（登記記載） 経 過 年 数 : 約 33 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 経 済 的 耐 用 年 数 を ほ ぼ 満 了 し て い る
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺（積雪のため精査不能） 外 壁 : 板張り 内 壁 : コンクリートブロック・合板等 天 井 : 合板・あらかし等 床 : フローリング等 設 備 : 電気（給排水設備につき不明） そ の 他 : -
床面積（現況）	1階 137.46㎡、2階 93.57㎡、延 231.03㎡
現 況 用 途 等	現況用途: 事務所 間 取 り : （附属資料「間取図」参照）
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が不使用の事務所として占有している（現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	・管理の程度が劣り、天井及び内壁の多数箇所において雨漏りが原因と思われるカビや損傷が見られ、また外壁にも損傷の酷い部分がある。 ・設備については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。

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
1	4,810	0.30	987.43	0.70	1,000,000円
2	4,810	0.30	3.63	0.70	4,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県)-31

公示価格等 9,400円/㎡ 時点修正 ×99.2/100 標準化補正 ×100/102.0 地域格差 ×100/190.0 標準画地価格 = 4,810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 : +2% (方位、二方路)

◇ 地域格差 : +90% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲70%

物件1・2一体…方位、形状、間口奥行関係、現認
不能道路（建築基準法上の道路でない）、供給処理
関係、利用状態及び周辺状況等

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）

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	110,000	231.03	0.03	760,000円

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して現価率を上記のとおり査定した。

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
1	1,000,000	0.35	法定地上権	350,000円
2	4,000	0.35	法定地上権	1,000円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,000,000	-350,000	-	1.0	0.6	390,000円
2	4,000	-1,000	-	1.0	0.6	2,000円
3	760,000	+351,000	-	1.0	0.6	670,000円
一括価格 (合計)						1,062,000円

ウ 占有減価修正： 特にない。

エ 市場性修正： 特にない。

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。

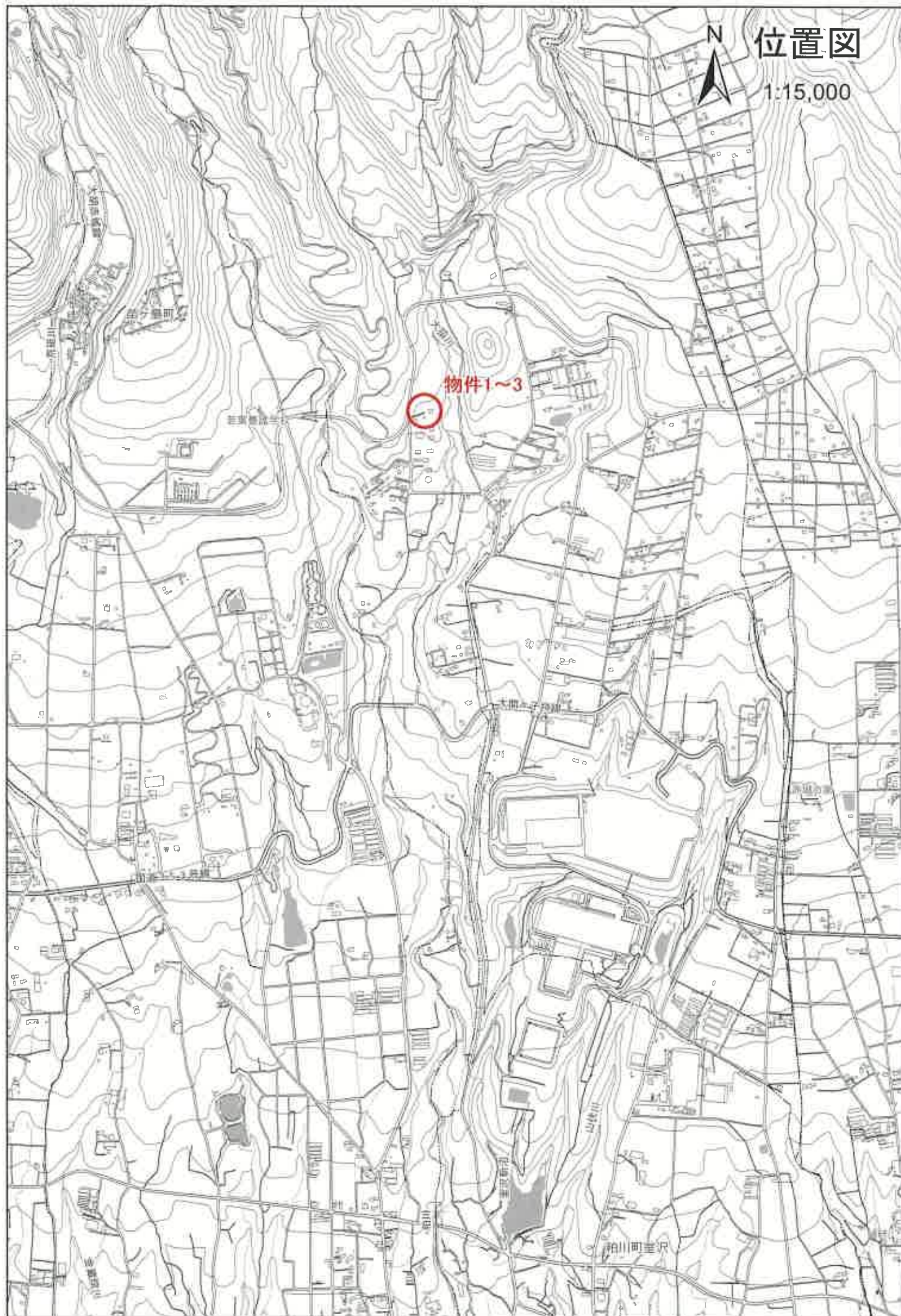
第6 参考価格資料

地価調査価格 (前橋(県)-31)
所 在 : 前橋市柏倉町1633番1
価 格 : 9,400円/㎡
位 置 : 上毛電鉄線「大胡駅」の北方道路距離約5.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,376㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東6.5m市道、背面道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅を主体に小規模事業所等が混在し、農地も多い
住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
地積測量図写
建物配置図
間取図

以 上

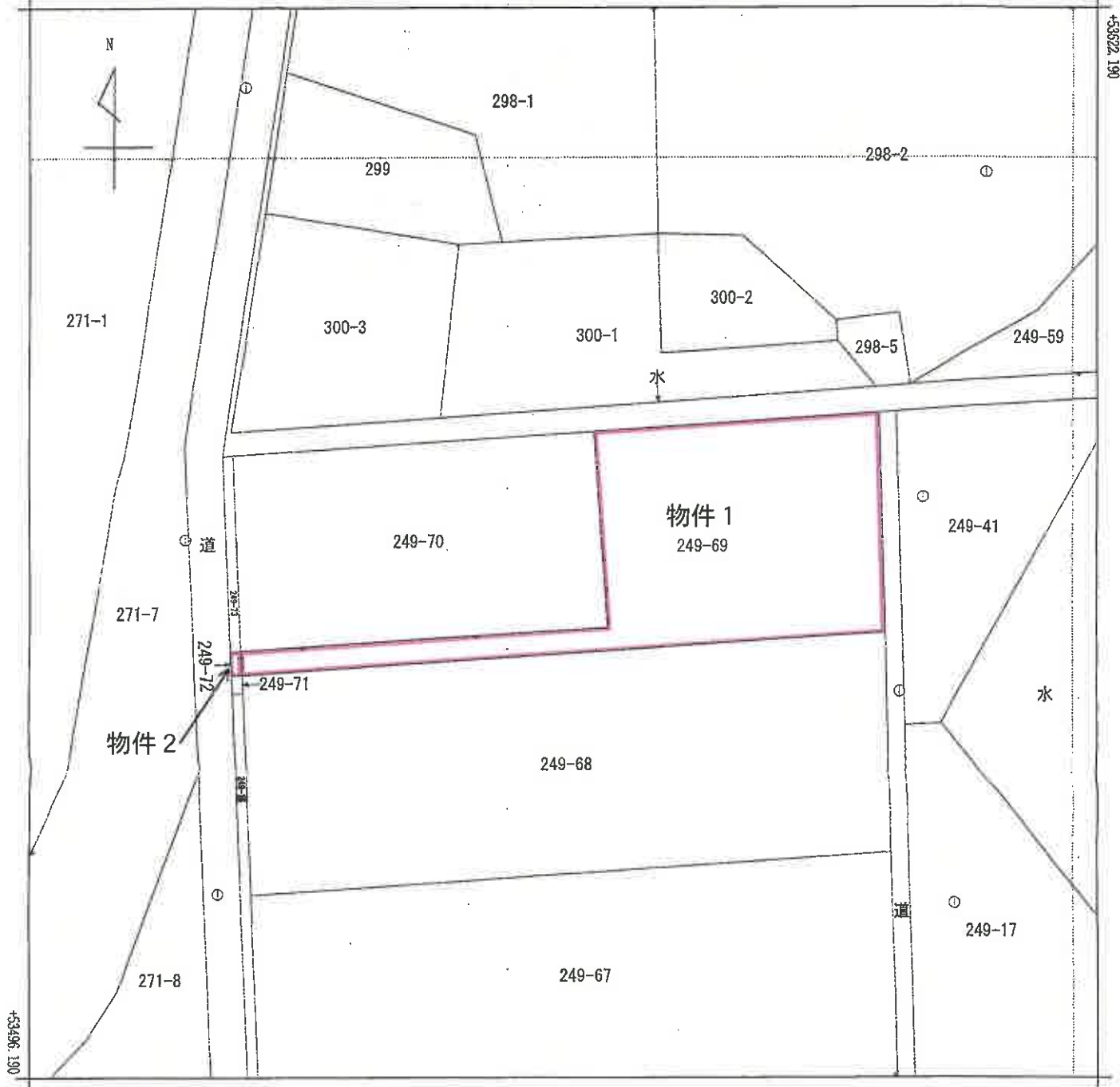


公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

4 249-66

(座標値種別: 図上測定)

-56888.679



-57013.679 (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。

地番
区域見出

粕川町中之沢

請 求 部	所 在					地 番		249番69		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系又 番 号 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57年2月2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。

令和7年12月19日
前橋地方務局

請求番号: 31-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成2年8月7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。
令和8年1月22日 前橋地方方法務局

登記官

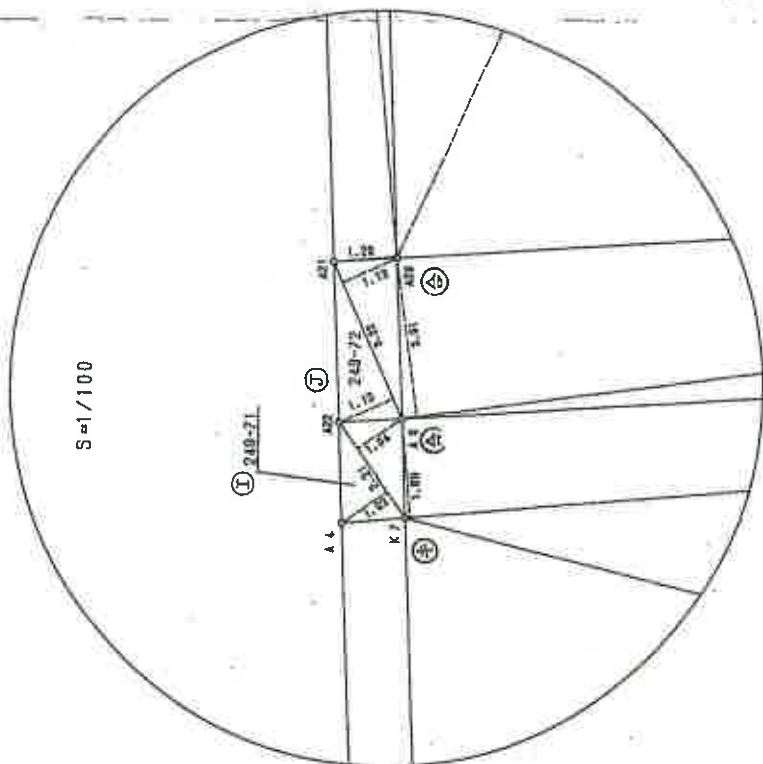
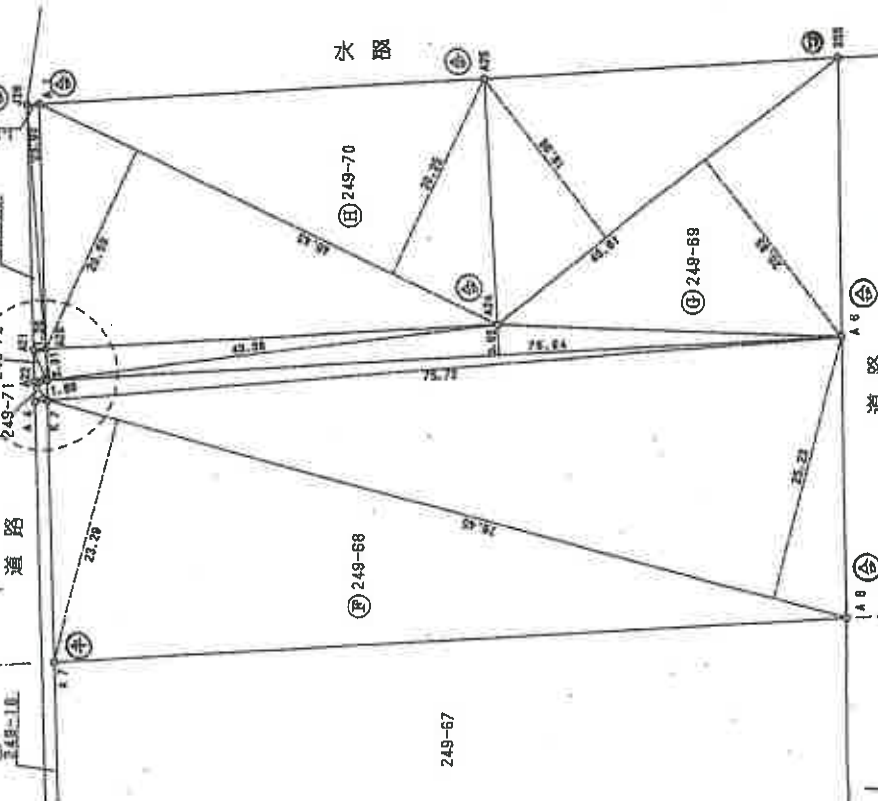
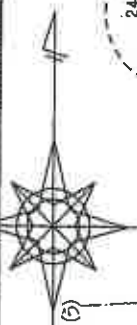
凡例	記号	境界線の種類	境界線の属性
①	○	石杭	合成杭
②	△	コンクリート杭	金属杭
③	△	銅杭	

1202868

地積測量図

地番 249-64ないし-73

土地の所在 前橋市前橋区大字大宮町中之宮



平成2年8月3日 製作

申請人

縮尺 1/500

作製者

請求番号：19-1

(4/5)

地積測量図写 (A3をA4に縮小コピー)

平成2年8月7日

登記年月日：平成2年8月7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。
令和8年1月22日 前橋地方支庁

凡例	境界線の表示	測量の単位
①	石杭	① 全成杭
②	コンクリート杭	② 金属杭
③	銅杭	

1202869

地積測量図

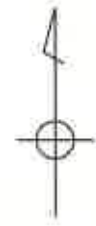
地番 249-64 ないし-73

土地の所在 群馬県前橋市中之郷

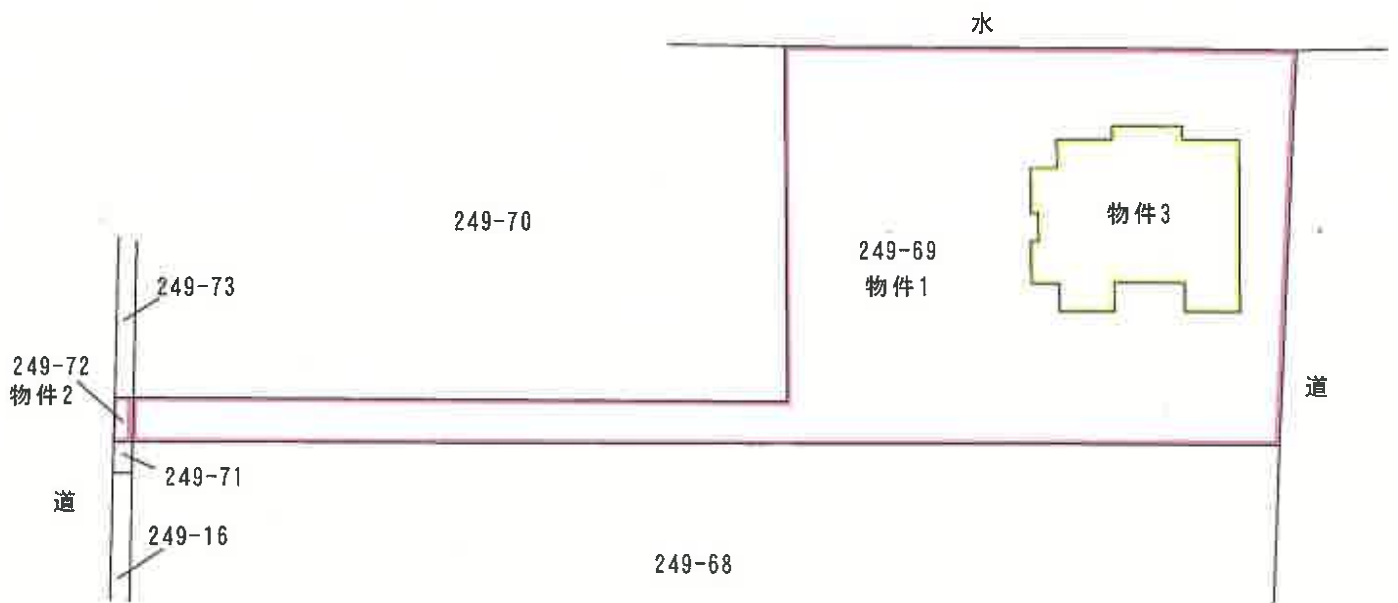
三斜求積表

②	地番	249-64	高さ	面積
イ	底辺	77.81	25.28	1861.8808
ロ	底辺	77.81	25.81	1897.5921
ハ	底辺	77.81	26.81	1933.3034
ニ	底辺	77.81	27.81	1969.0147
ホ	底辺	77.81	28.81	2004.7260
ヘ	底辺	77.81	29.81	2040.4373
ト	底辺	77.81	30.81	2076.1486
チ	底辺	77.81	31.81	2111.8599
リ	底辺	77.81	32.81	2147.5712
ヌ	底辺	77.81	33.81	2183.2825
デ	底辺	77.81	34.81	2218.9938
ト	底辺	77.81	35.81	2254.7051
セ	底辺	77.81	36.81	2290.4164
ソ	底辺	77.81	37.81	2326.1277
タ	底辺	77.81	38.81	2361.8390
テ	底辺	77.81	39.81	2397.5503
ト	底辺	77.81	40.81	2433.2616
チ	底辺	77.81	41.81	2468.9729
リ	底辺	77.81	42.81	2504.6842
ヌ	底辺	77.81	43.81	2540.3955
デ	底辺	77.81	44.81	2576.1068
ト	底辺	77.81	45.81	2611.8181
セ	底辺	77.81	46.81	2647.5294
ソ	底辺	77.81	47.81	2683.2407
タ	底辺	77.81	48.81	2718.9520
テ	底辺	77.81	49.81	2754.6633
ト	底辺	77.81	50.81	2790.3746
チ	底辺	77.81	51.81	2826.0859
リ	底辺	77.81	52.81	2861.7972
ヌ	底辺	77.81	53.81	2897.5085
デ	底辺	77.81	54.81	2933.2198
ト	底辺	77.81	55.81	2968.9311
セ	底辺	77.81	56.81	3004.6424
ソ	底辺	77.81	57.81	3040.3537
タ	底辺	77.81	58.81	3076.0650
テ	底辺	77.81	59.81	3111.7763
ト	底辺	77.81	60.81	3147.4876
チ	底辺	77.81	61.81	3183.1989
リ	底辺	77.81	62.81	3218.9102
ヌ	底辺	77.81	63.81	3254.6215
デ	底辺	77.81	64.81	3290.3328
ト	底辺	77.81	65.81	3326.0441
セ	底辺	77.81	66.81	3361.7554
ソ	底辺	77.81	67.81	3397.4667
タ	底辺	77.81	68.81	3433.1780
テ	底辺	77.81	69.81	3468.8893
ト	底辺	77.81	70.81	3504.5999
チ	底辺	77.81	71.81	3540.3112
リ	底辺	77.81	72.81	3576.0225
ヌ	底辺	77.81	73.81	3611.7338
デ	底辺	77.81	74.81	3647.4451
ト	底辺	77.81	75.81	3683.1564
セ	底辺	77.81	76.81	3718.8677
ソ	底辺	77.81	77.81	3754.5790
タ	底辺	77.81	78.81	3790.2903
テ	底辺	77.81	79.81	3826.0016
ト	底辺	77.81	80.81	3861.7129
チ	底辺	77.81	81.81	3897.4242
リ	底辺	77.81	82.81	3933.1355
ヌ	底辺	77.81	83.81	3968.8468
デ	底辺	77.81	84.81	4004.5581
ト	底辺	77.81	85.81	4040.2694
セ	底辺	77.81	86.81	4075.9807
ソ	底辺	77.81	87.81	4111.6920
タ	底辺	77.81	88.81	4147.4033
テ	底辺	77.81	89.81	4183.1146
ト	底辺	77.81	90.81	4218.8259
チ	底辺	77.81	91.81	4254.5372
リ	底辺	77.81	92.81	4290.2485
ヌ	底辺	77.81	93.81	4325.9598
デ	底辺	77.81	94.81	4361.6711
ト	底辺	77.81	95.81	4397.3824
セ	底辺	77.81	96.81	4433.0937
ソ	底辺	77.81	97.81	4468.8050
タ	底辺	77.81	98.81	4504.5163
テ	底辺	77.81	99.81	4540.2276
ト	底辺	77.81	100.81	4575.9389
チ	底辺	77.81	101.81	4611.6502
リ	底辺	77.81	102.81	4647.3615
ヌ	底辺	77.81	103.81	4683.0728
デ	底辺	77.81	104.81	4718.7841
ト	底辺	77.81	105.81	4754.4954
セ	底辺	77.81	106.81	4790.2067
ソ	底辺	77.81	107.81	4825.9180
タ	底辺	77.81	108.81	4861.6293
テ	底辺	77.81	109.81	4897.3406
ト	底辺	77.81	110.81	4933.0519
チ	底辺	77.81	111.81	4968.7632
リ	底辺	77.81	112.81	5004.4745
ヌ	底辺	77.81	113.81	5040.1858
デ	底辺	77.81	114.81	5075.8971
ト	底辺	77.81	115.81	5111.6084
セ	底辺	77.81	116.81	5147.3197
ソ	底辺	77.81	117.81	5183.0310
タ	底辺	77.81	118.81	5218.7423
テ	底辺	77.81	119.81	5254.4536
ト	底辺	77.81	120.81	5290.1649
チ	底辺	77.81	121.81	5325.8762
リ	底辺	77.81	122.81	5361.5875
ヌ	底辺	77.81	123.81	5397.2988
デ	底辺	77.81	124.81	5433.0101
ト	底辺	77.81	125.81	5468.7214
セ	底辺	77.81	126.81	5504.4327
ソ	底辺	77.81	127.81	5540.1440
タ	底辺	77.81	128.81	5575.8553
テ	底辺	77.81	129.81	5611.5666
ト	底辺	77.81	130.81	5647.2779
チ	底辺	77.81	131.81	5682.9892
リ	底辺	77.81	132.81	5718.7005
ヌ	底辺	77.81	133.81	5754.4118
デ	底辺	77.81	134.81	5790.1231
ト	底辺	77.81	135.81	5825.8344
セ	底辺	77.81	136.81	5861.5457
ソ	底辺	77.81	137.81	5897.2570
タ	底辺	77.81	138.81	5932.9683
テ	底辺	77.81	139.81	5968.6796
ト	底辺	77.81	140.81	6004.3909
チ	底辺	77.81	141.81	6040.1022
リ	底辺	77.81	142.81	6075.8135
ヌ	底辺	77.81	143.81	6111.5248
デ	底辺	77.81	144.81	6147.2361
ト	底辺	77.81	145.81	6182.9474
セ	底辺	77.81	146.81	6218.6587
ソ	底辺	77.81	147.81	6254.3700
タ	底辺	77.81	148.81	6290.0813
テ	底辺	77.81	149.81	6325.7926
ト	底辺	77.81	150.81	6361.5039
チ	底辺	77.81	151.81	6397.2152
リ	底辺	77.81	152.81	6432.9265
ヌ	底辺	77.81	153.81	6468.6378
デ	底辺	77.81	154.81	6504.3491
ト	底辺	77.81	155.81	6540.0604
セ	底辺	77.81	156.81	6575.7717
ソ	底辺	77.81	157.81	6611.4830
タ	底辺	77.81	158.81	6647.1943
テ	底辺	77.81	159.81	6682.9056
ト	底辺	77.81	160.81	6718.6169
チ	底辺	77.81	161.81	6754.3282
リ	底辺	77.81	162.81	6790.0395
ヌ	底辺	77.81	163.81	6825.7508
デ	底辺	77.81	164.81	6861.4621
ト	底辺	77.81	165.81	6897.1734
セ	底辺	77.81	166.81	6932.8847
ソ	底辺	77.81	167.81	6968.5960
タ	底辺	77.81	168.81	7004.3073
テ	底辺	77.81	169.81	7039.9986
ト	底辺	77.81	170.81	7075.6999
チ	底辺	77.81	171.81	7111.4012
リ	底辺	77.81	172.81	7147.1125
ヌ	底辺	77.81	173.81	7182.8238
デ	底辺	77.81	174.81	7218.5351
ト	底辺	77.81	175.81	7254.2464
セ	底辺	77.81	176.81	7289.9577
ソ	底辺	77.81	177.81	7325.6690
タ	底辺	77.81	178.81	7361.3803
テ	底辺	77.81	179.81	7397.0916
ト	底辺	77.81	180.81	7432.8029
チ	底辺	77.81	181.81	7468.5142
リ	底辺	77.81	182.81	7504.2255
ヌ	底辺	77.81	183.81	7539.9368
デ	底辺	77.81	184.81	7575.6481
ト	底辺	77.81	185.81	7611.3594
セ	底辺	77.81	186.81	7647.0707
ソ	底辺	77.81	187.81	7682.7820

建物配置図

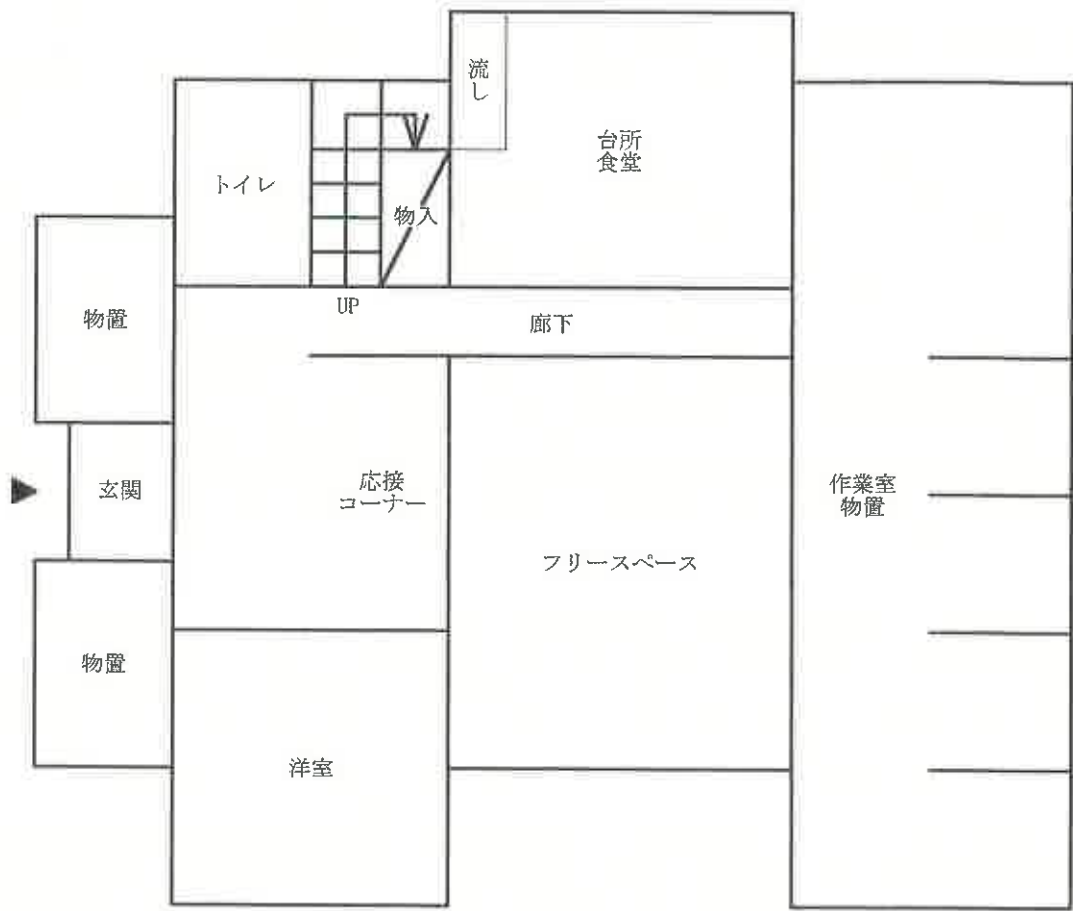


s = 1/500

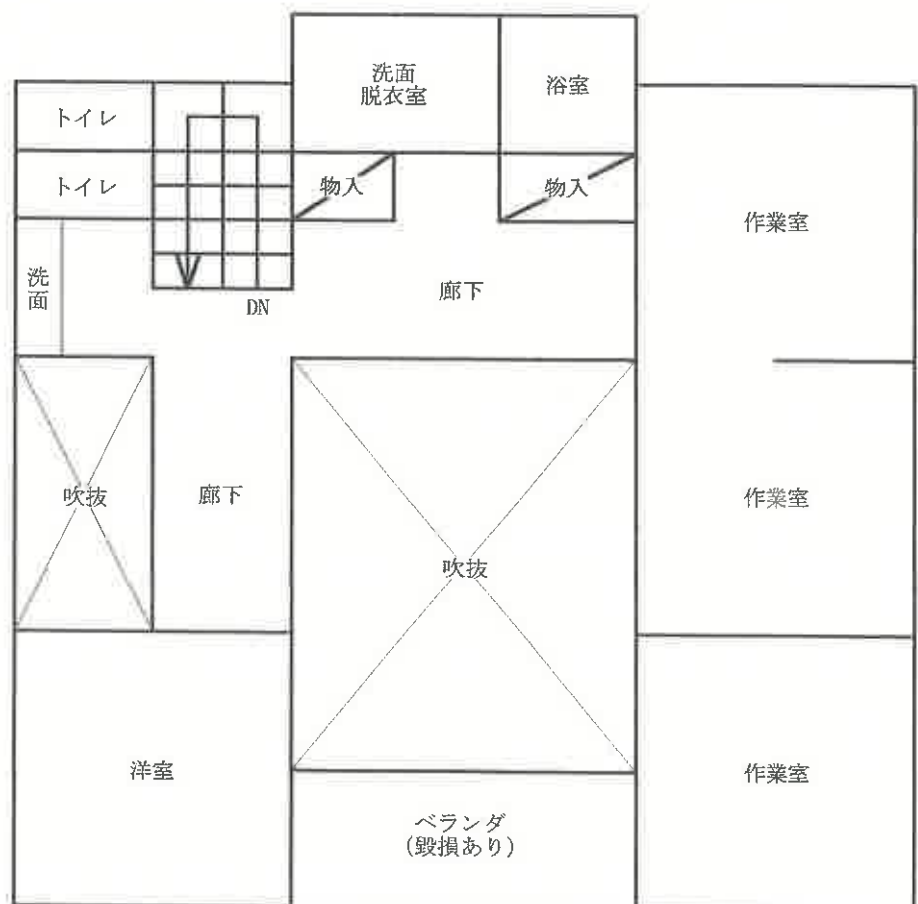


間取図

物件 3



1階



2階