

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 渡 邊 泰 成

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 10 月 6 日から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 20 日 午前 9 時 00 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 11 月 10 日 午後 1 時 00 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 9 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	11,170,000 8,936,000	一括	2,234,000	105,078	18,519
1	4,600,000				
2	2,040,000				
3	4,530,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市石倉町二丁目
 地 番 5 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 245.45 平方メートル

- 2 所 在 前橋市石倉町二丁目 5 番地 1 2
 家屋 番号 5 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
 2 階 28.98 平方メートル

- 3 所 在 前橋市石倉町二丁目 5 番地 1 2
 家屋 番号 5 番 1 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造かわらぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 8.28 平方メートル
 2 階 66.24 平方メートル
 3 階 61.27 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 30 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 ～ 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 2】

氏名不詳の亡 B の相続人が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

【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】

西側隣地（地番 5 番 1 1）との境界が不明確である。

《 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。



※11*

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市石倉町二丁目
 地 番 5 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 245.45 平方メートル

- 2 所 在 前橋市石倉町二丁目 5 番地 1 2
 家屋 番号 5 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
 2 階 28.98 平方メートル

- 3 所 在 前橋市石倉町二丁目 5 番地 1 2
 家屋 番号 5 番 1 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造かわらぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 8.28 平方メートル
 2 階 66.24 平方メートル
 3 階 61.27 平方メートル



令和8年(ケ)第 15号
令和8年 3月 3日受理
令和8年 3月27日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 印

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 前橋市石倉町二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.45 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市石倉町二丁目 5 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.17 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市石倉町二丁目 5 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8.28 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル
3 階 61.27 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市石倉町二丁目5番地12		
土地	物件1の一部		
現況地目	■宅地（物件1）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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A ☐ 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	☒ 西側隣接地（5番11）との境界が不明確である。 ☒ 土地に定着する木造物置が存在する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（亡B） 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☒ 占有権原は使用借権		
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	☒ 雨漏りのシミや床の傷みが見受けられる。（写真⑦参照）		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 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 ☒ 概ね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）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市石倉町二丁目5番地12		
土地	物件1の一部		
現況地目	■宅地（物件1）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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A ☐ 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	☒ 西側隣接地（5番11）との境界が不明確である。 ☒ 土地に定着する木造物置が存在する。		
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住居として使用している ☐ 「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	■3階に屋根裏部屋が存在する。（写真⑫参照）		
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 ☒ 概ね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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件3の建物で家族と暮らしています。 2 物件2の建物は、私が経営する会社の従業員亡Bとその亡妻が住んでいましたが、十年くらい前に空き家になり、荷物が残されているようですが、私は関知していません。賃料をもらっているということもありませんし、建物の鍵もありません。 3 物件3の建物はオール電化住宅ですが、太陽光発電の設備はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件は、所有者Aに対する破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任されている事案である。
- 2 物件3の建物は所有者Aが暮らしているが、物件2の建物は空き家であり、Aは物件2の建物の鍵を所持していないとのことである。
- 3 技術者に解錠させて物件2の建物を調査したところ、少し荷物が残されていたが建物使用の形跡は見受けられなかったため、亡Bが使用借権に基づいて空き家の状態で占有しているものと認定した。
- 4 物件2の建物は、床の傷みや雨漏りのシミが見受けられた。(写真⑦参照)

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3月3日 15:20ー15:30	前橋地方法務局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和8年3月3日 15:40ー16:00	前橋市役所	■家屋見取図交付請求（後日受領）
令和8年3月4日 12:55ー13:10	前橋地方法務局	■閉鎖登記簿謄本交付
令和8年3月5日 10:25ー10:35	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書投函
令和8年3月17日 9:50ー10:30	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
令和8年3月17日 14:50ー15:20	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
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3月17日 物件2の建物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3月17日（2回） 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) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
石倉町2丁目

請求部	所在	前橋市石倉町二丁目				地番	5番12			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和33年12月19日			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる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29日
前橋地方務局

地図整理番号：M34949

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7 枚目)

登記年月日：昭和54年7月9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29日 前橋地方方法務局 登記官

(8 枚目)

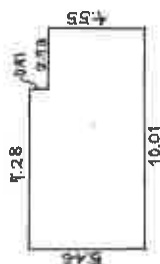
各階平面図

家屋番号 5~12

建物の所在 前橋市石倉町三丁目5番地12

2038039

1階



求積計算

$$\begin{aligned} 7.28 \times 5.46 &= 39.7488 \\ 2.73 \times 4.55 &= 12.4215 \\ \hline \text{計} &52.1703 \end{aligned}$$

2階



求積計算

$$6.37 \times 4.55 = 28.9835$$

床面積：1階 52.17㎡ 2階 28.98㎡

作製者

単位値

縮尺 1/250

申請人

単位値

縮尺 1/500

54.7.9

登記年月日：平成18年11月22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29日 前橋地方方法務局

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M34951

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

平成18年11月22日登記

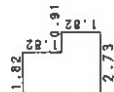
建物各階平面図

家屋番号 5-12-2

建物の所在 前橋市石倉町二丁目5番地12

2038040

1階

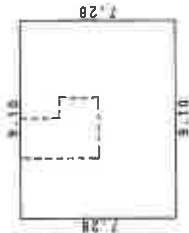


求積表

$$\begin{array}{r} 1.82 \times 3.64 = 6.6248 \\ 0.91 \times 1.82 = 1.6562 \\ \hline 8.2810 \end{array}$$

床面積 8.28 m^2

2階

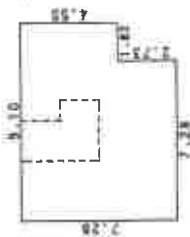


求積表

$$9.10 \times 7.28 = 66.2480$$

床面積 66.24 m^2

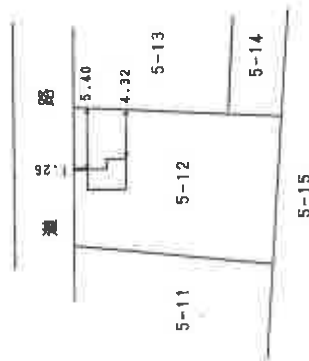
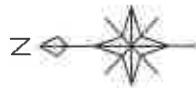
3階



求積表

$$\begin{array}{r} 7.28 \times 7.28 = 52.9984 \\ 1.82 \times 4.55 = 8.2810 \\ \hline 61.2794 \end{array}$$

床面積 61.27 m^2



作成者

作成日

縮尺 1/250

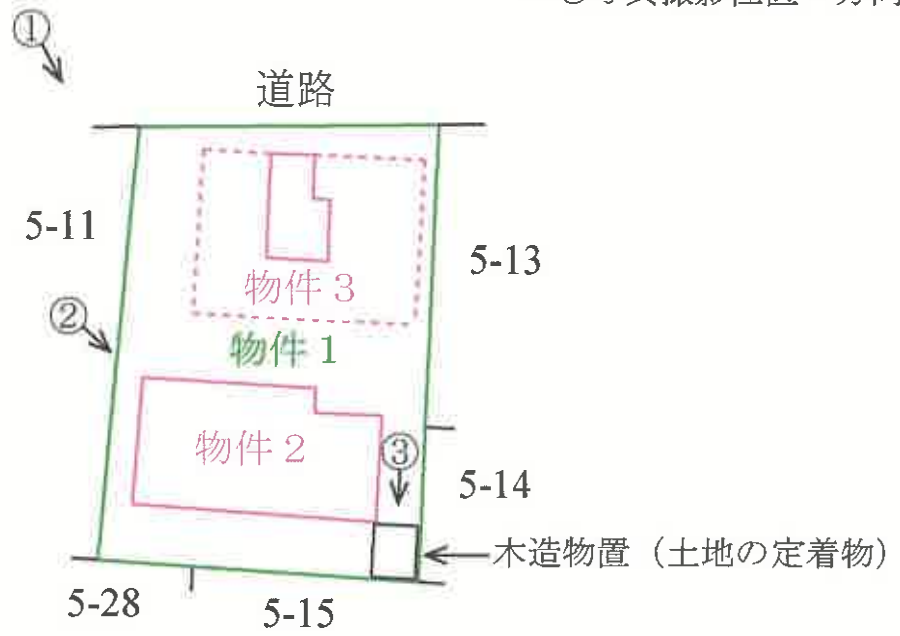
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

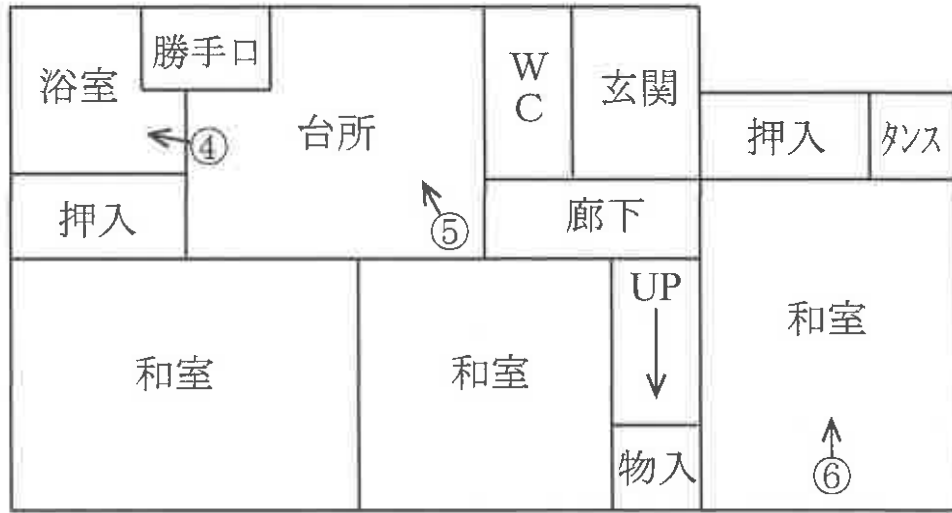


建 物 間 取 図

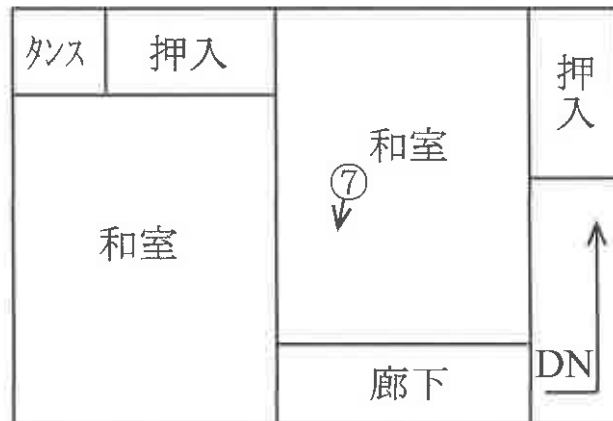
物件 2

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階

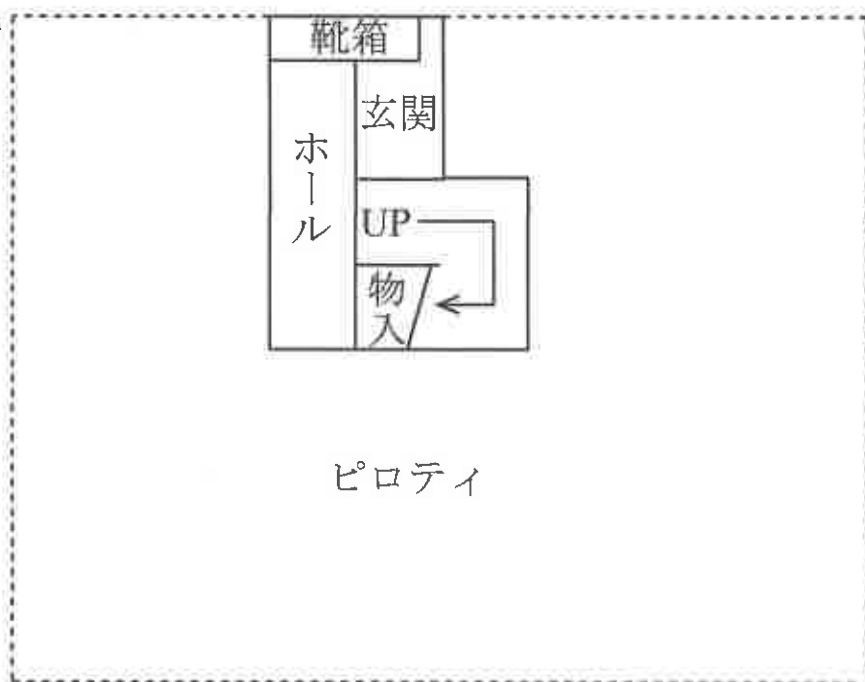


建 物 間 取 図

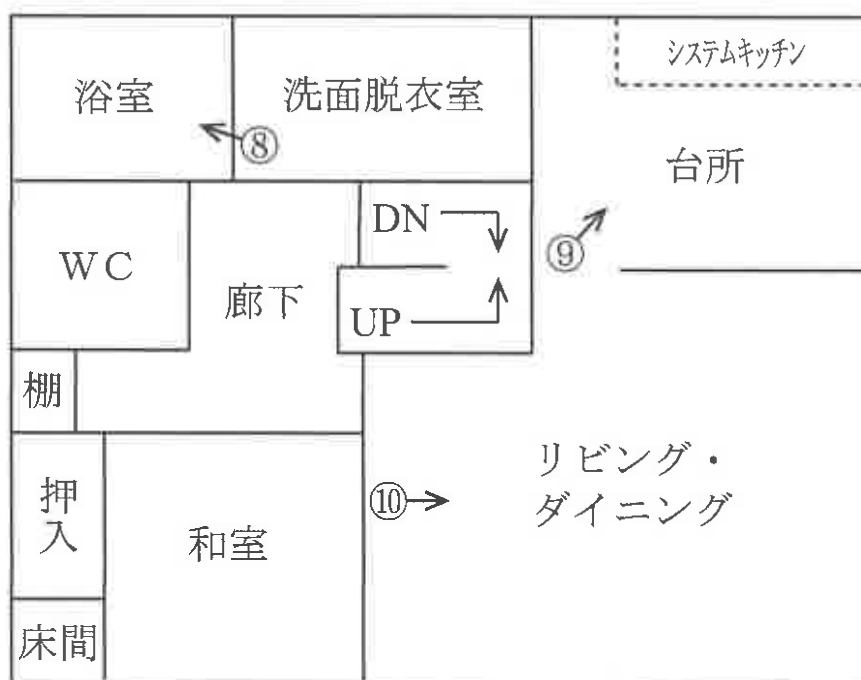
物件 3

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階

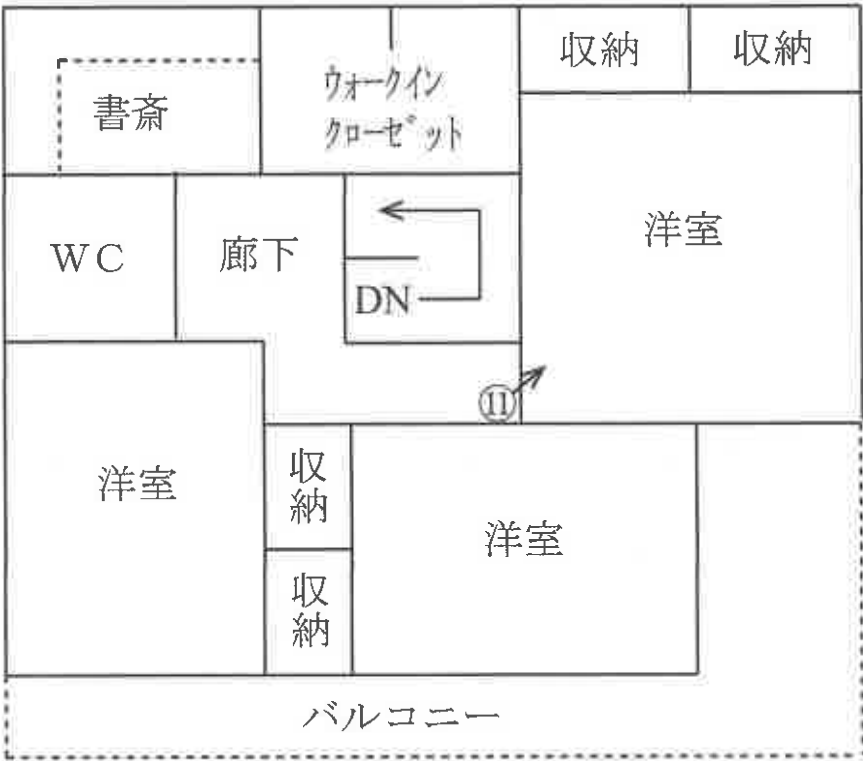


建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 3

3 階





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10



11



12

令和8年（ケ）第15号
令和8年3月17日現地調査
令和8年4月3日評価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一括価格	
金 11,170,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,600,000円
物件2（建物）	金 2,040,000円
物件3（建物）	金 4,530,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・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2・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	前橋市石倉町二丁目 5番12 宅地 245.45㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市石倉町二丁目5番地12 5番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 52.17㎡ 2階 28.98㎡ 延 81.15㎡	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市石倉町二丁目5番地12 5番12の2 居宅 鉄骨造かわらぶき3階建 1階 8.28㎡ 2階 66.24㎡ 3階 61.27㎡ 延 135.79㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ～ 3	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	JR上越線「新前橋」駅の北東方・道路距離約1.2km			
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、駐車場等の混在する住宅地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移することが見込まれる。			
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的 な 規 制)	都市計画区分	市街化区域		
	用 途 地 域	商業地域		
	建 ぺ い 率	80%		
	容 積 率	400%		
	防 火 規 制	－		
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	北側約12mが幅員約5.7mの舗装市道に等高に接面する、奥行約19m、規模245.45㎡のほぼ長方形地である。敷地内は概ね平坦。			
接 面 道 路 の 状 況	北側：幅員約5.7mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)			
土 地 の 利 用 状 況 等	・各範囲に応じた利用状況、利用権原は以下のとおり。			
	番号	範囲等	利用状況	利用権原
	1	南側部分約135.45㎡	物件2建物の敷地	法定地上権
		北側部分約110㎡	物件3建物の敷地	場所的利益
	・周辺は一般住宅等である。			
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常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	・別添建物配置図のとおり、本件土地の南東端に土地の定着物である木造物置が存する。 ・本件土地と西側隣接地との敷地境界が判然としていない。 ・マッピングぐんまによれば本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地該当していない。 ・土壤汚染に関する法令上の調査によると、土壤汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域の指定、土壤汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はない。また、現地調査を行った限りにおいて、土壤汚染が懸念される土地利用は確認できなかった。 ・国土地理院洪水ハザードマップによると、本件土地は洪水浸水想定区域（想定最大）において想定浸水0.5～3.0m未満の区域に該当している
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物（物件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）：昭和54年4月30日新築 経 過 年 数 ： 約47年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： 繊維壁ほか 天 井 ： 合板、化粧石膏ボードほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延81.15㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者以外の者が本建物を居宅（空き家）として占有している。占有権原は使用借権で、その詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	2階和室の天井に雨漏りが疑われるシミが存する。

区 分	主である建物（物件3）
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18年11月6日新築 経 過 年 数 ： 約19年 経済的残存耐用年数 ： 約11年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造3階建 屋 根 ： かわらぶき 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリングほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延135.79m ²
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居として使用している。
特記事項	別添建物間取図のとおり、屋根裏部屋が存する。天井高が約0.5～1.6mであるが、階段の取り外しが容易で用途性が認められないため、階数、床面積に算入せずに評価を行った。

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	利用状況	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	物件2建物の敷地	65,200	0.87	135.45	0.90	6,910,000
	物件3建物の敷地	65,200	0.87	110.00	0.90	5,620,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-19

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $66,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 = 65,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : ない

◇ 地 域 格 差 : 道路事情、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 規模大、接面方位等を検討して、-13%と査定した。

ウ 地 積 : 概測数量による。

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	130,000	81.15	0.03	320,000

ウ 現 価 率

現価率のみ3%と査定した。

(3) 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
3	180,000	135.79	0.32	7,820,000

ウ 現 価 率

経過年数約19年、経済的残存耐用年数約11年、残価率5%とした定額法（現価率0.4）と観察減価法（管理状況を勘案のうえー20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.4 \times (1 - 0.20) = 0.32$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらには競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	利用状況	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	物件2建物の敷地	6,910,000	0.5	法定地上権	3,460,000
	物件3建物の敷地	5,620,000	0.1	場所的利益	560,000
	合計	12,530,000			4,020,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおりと判定し、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	12,530,000	-4,020,000	—	0.90	0.60	4,600,000
2	320,000	+3,460,000	1.00	0.90	0.60	2,040,000
3	7,820,000	+560,000	1.00	0.90	0.60	4,530,000
一括価格(合計)						11,170,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1上に2棟の建物があることにより市場参加者が制約され、市場性が劣る程度を考量

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

地価公示価格（前橋-19）

所 在：前橋市下石倉町15番4

価 格：66,500円／㎡

位 置：JR上越線「新前橋」駅から道路距離で約1.0km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

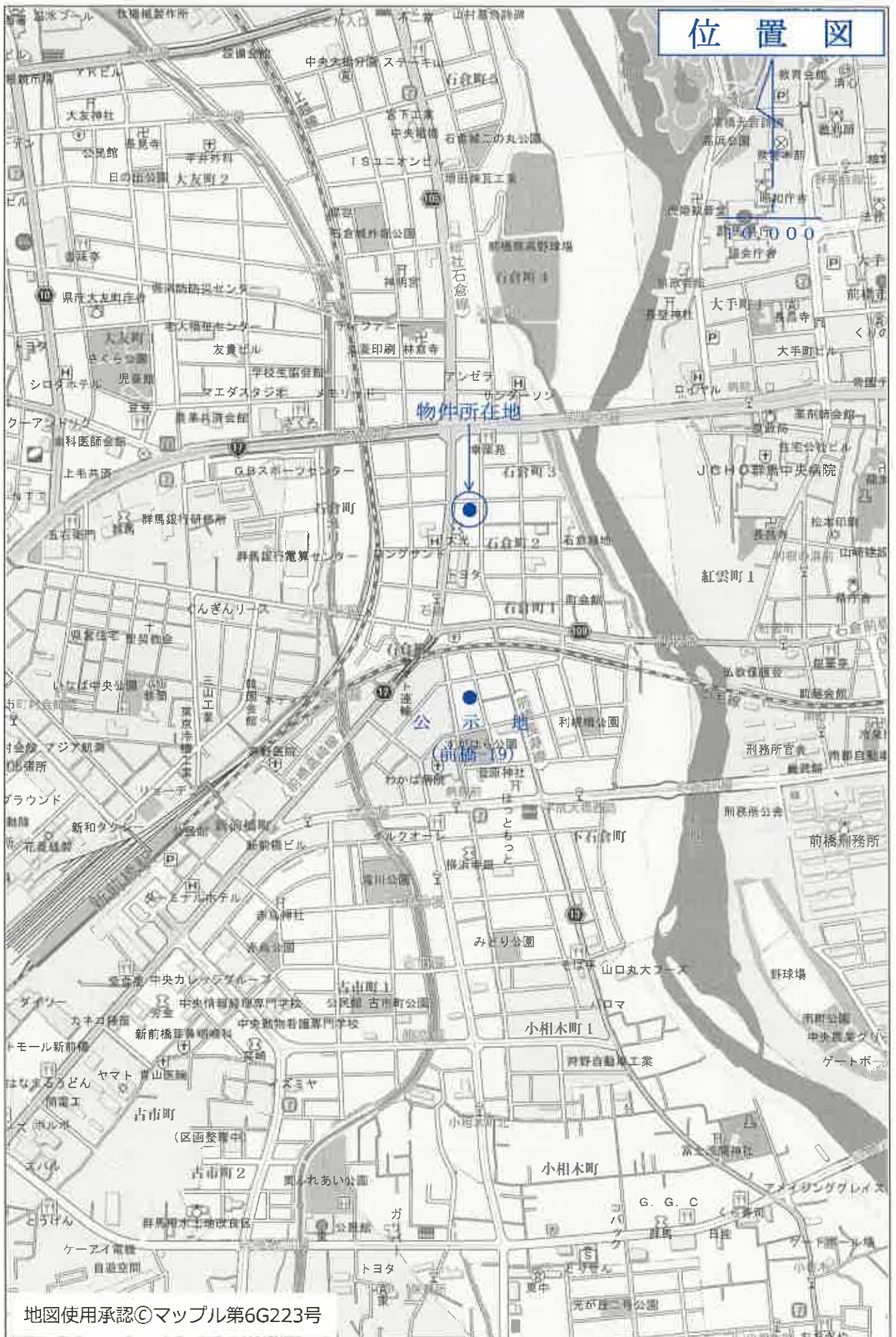
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

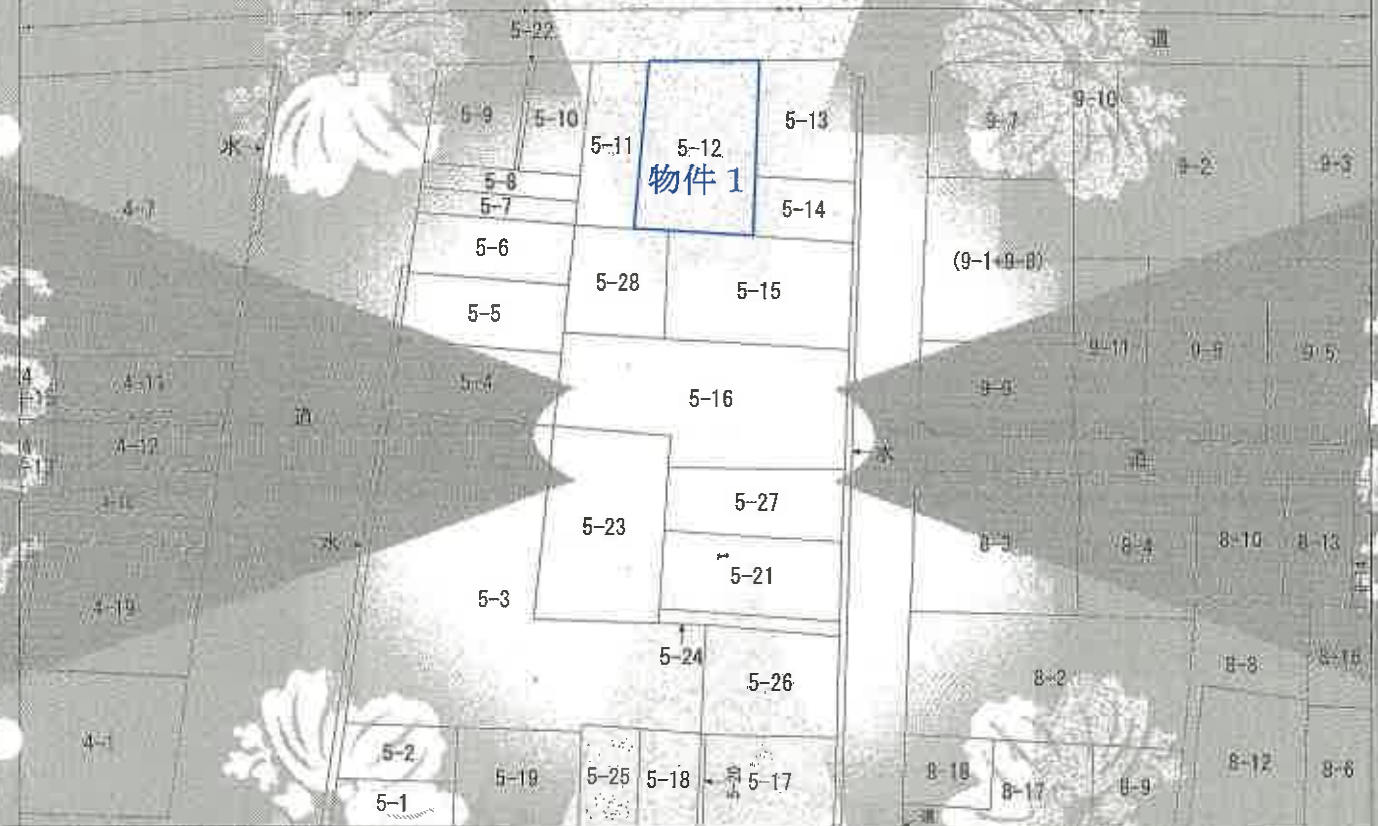
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



N



※ 地図に準ずる図面は、土地の整理を開始した時、動産登録法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面は原本の A 3 版を A 4 版に縮小コピーしたものである。

地番区画見出し	
	石倉町2丁目

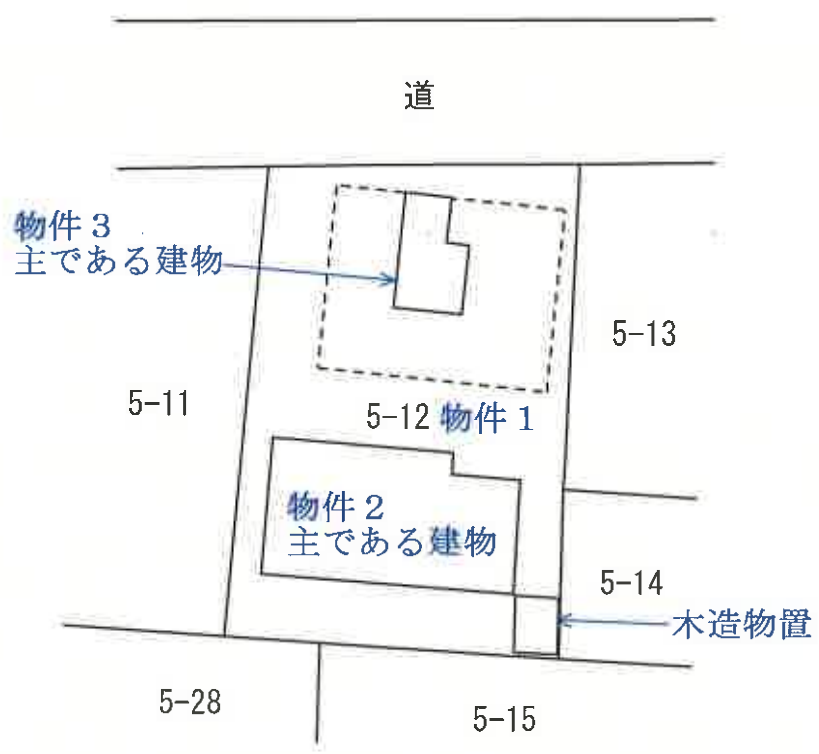
所在地	前橋市石倉町二丁目				地番	5番12	
出力尺	600	精度	±10mm	種類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和39年12月19日			備考	備考欄		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を示した図面である。

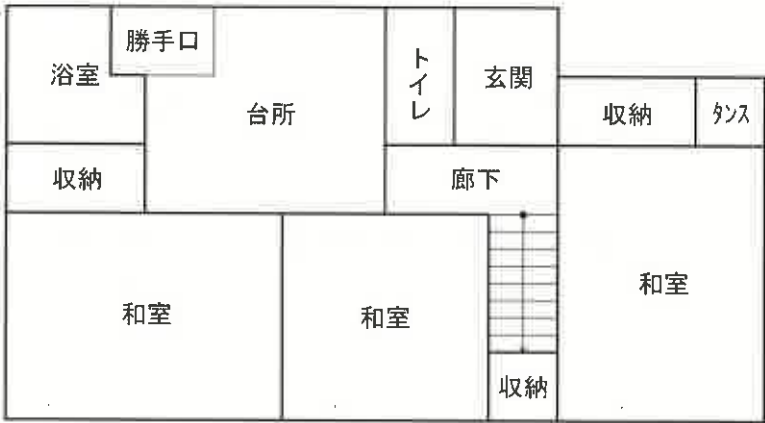
令和8年1月25日
前橋地方裁判所

地図整理番号：M34949

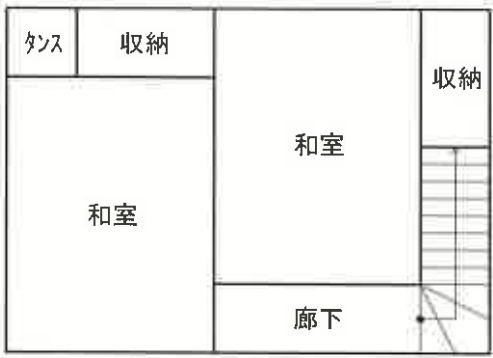
建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100

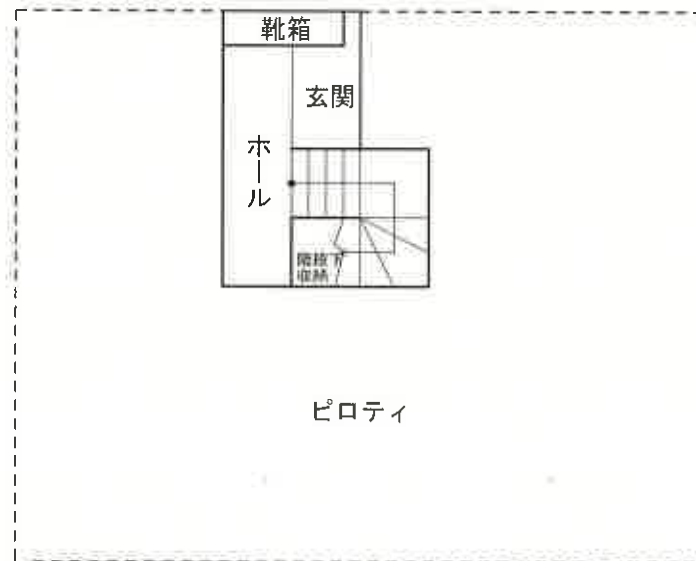


1 階

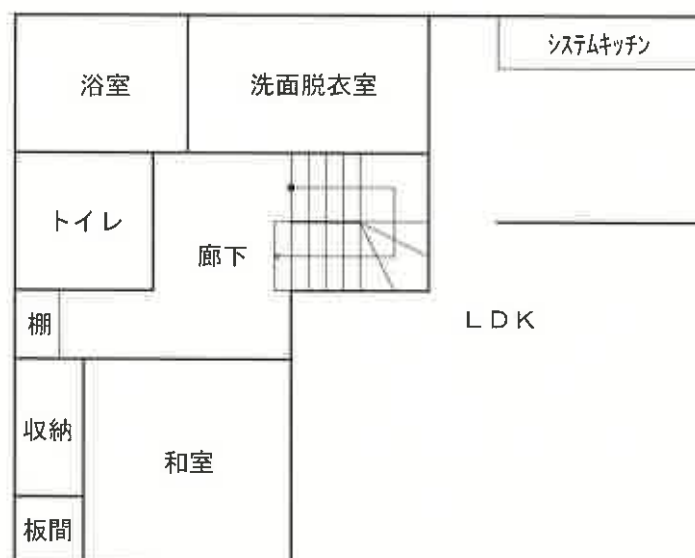


2 階

物件 3 主である建物 S=1/100

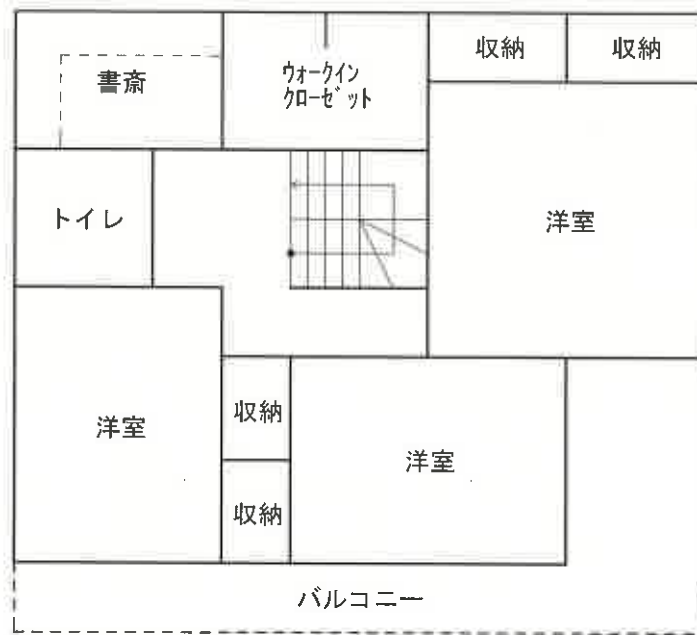


1 階

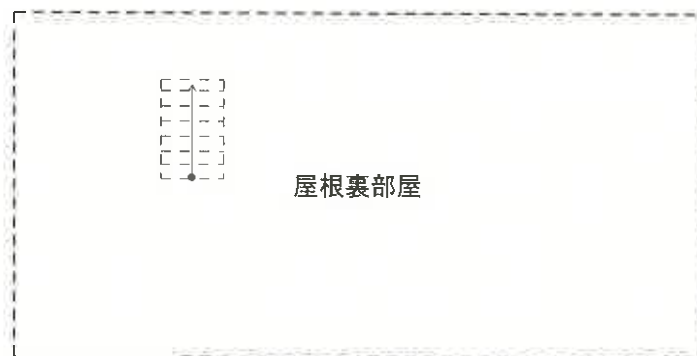


2 階

物件3 主である建物 S=1/100



3階



屋根裏部屋