

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 5日

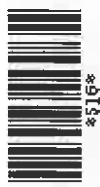
前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

|                                                                    |                                                                                                                                 |                                       |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 入札期間                                                               | 令和 8年 9月 1日から<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。 |                                                                                                                                 |                                       |



[illegible]

## 物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市五代町字嶺久保  
 地 番 887 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 664.58 平方メートル
  
- 2 所 在 前橋市五代町字嶺久保 887 番地 2  
 家屋 番号 887 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 84.46 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 25.35 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 16.56 平方メートル  
 符 号 3  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 6.62平方メートル



物件明細書

令和 8 年 6 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

## 1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

## 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

南側隣地（道）及び西側隣地（地番８８５番、８８７番１）との各境界がいずれも不明確である。

## 《 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。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市五代町字嶺久保  
 地 番 887 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 664.58 平方メートル
  
- 2 所 在 前橋市五代町字嶺久保 887 番地 2  
 家屋 番号 887 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 84.46 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 25.35 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 16.56 平方メートル  
 符 号 3  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 6.62平方メートル





令和7年(ケ)第 119号  
令和8年 1月27日受理  
令和8年 2月13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 前橋市五代町字嶺久保  
 地 番 887 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 664.58 平方メートル
  
- 2 所 在 前橋市五代町字嶺久保 887 番地 2  
 家屋 番号 887 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 84.46 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 25.35 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 16.56 平方メートル  
 符 号 3  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 6.62平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 住居表示           | 前橋市五代町887番地2（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目           | ■宅地（物件1）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 概ね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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <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         | <input checked="" type="checkbox"/> 南側隣接地（道）及び西側隣接地（885番、887番1）との各境界がいずれも不明確である。<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地に定着する木造物置、屋敷稲荷、井戸が存在する。（土地建物位置関係図参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<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         | ■便所はくみ取り式である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 概ね建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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)

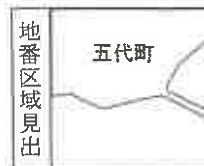
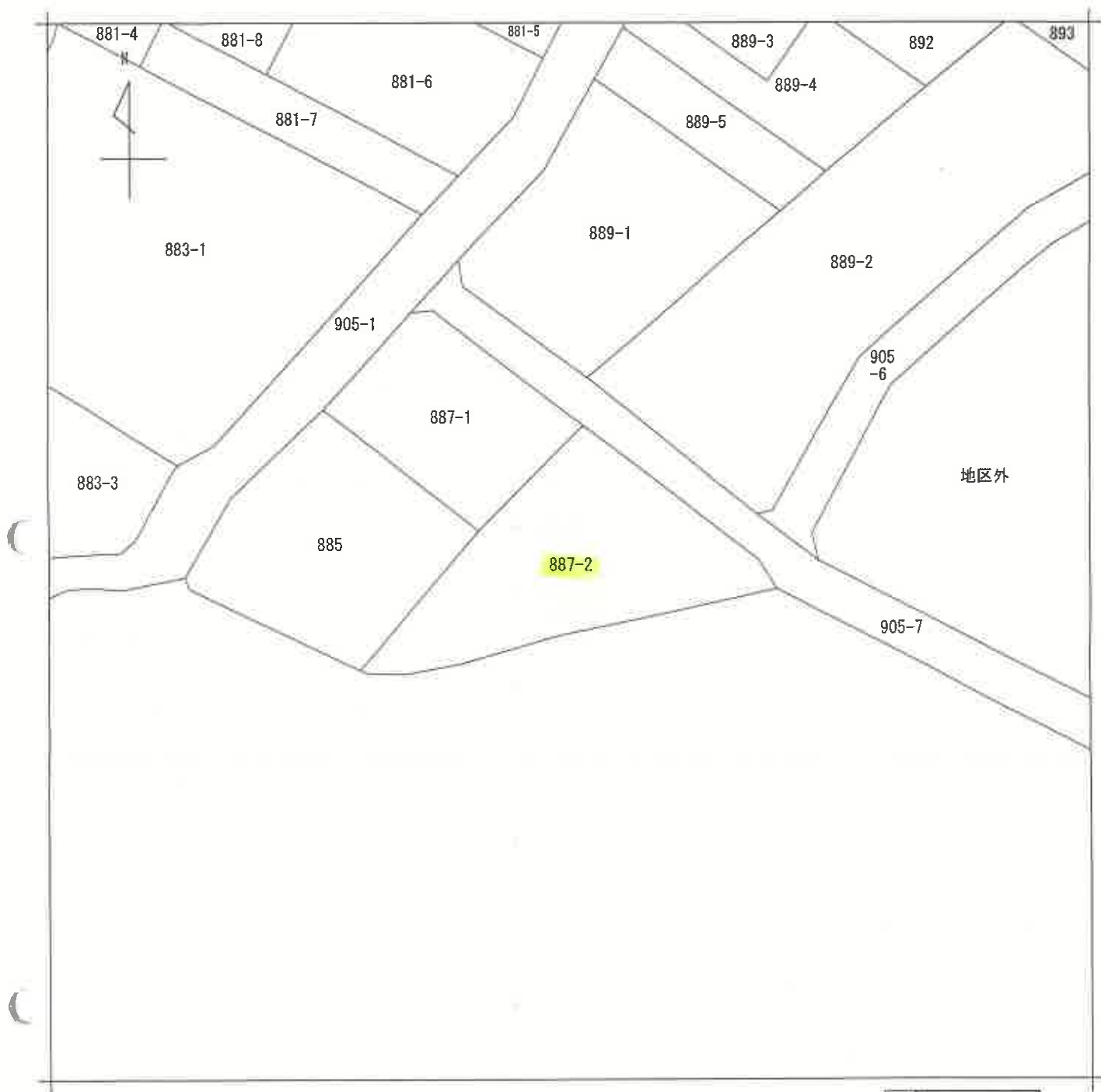
## 執行官の意見

- 1 本件は、前所有者亡Bが令和7年2月14日に亡くなり、申立債権者が茨城県在住の娘Aに代位して相続登記を経由して競売手続を進めている事案である。
- 2 所有者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、「貸していない」旨記載した回答書を提出したが、本件建物の鍵は所持していないとのことであった。
- 3 技術者に解錠させて、本件建物に立ち入ったところ、亡Bの関係書類が存在したが、建物使用の徴表は認められなかった。
- 4 以上の調査結果から、所有者Aが本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。
- 5 本件建物（物件2主である建物及び附属建物符号1～3）は経年による損傷が見受けられる。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28日<br>11:55-12:10                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | ■現地調査、写真撮影                 |
| 令和8年1月28日<br>15:15-15:25                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 執行官室        | ■所有者Aに照会書を作成・送付            |
| 令和8年1月30日<br>10:25-10:35                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 前橋地方法務局     | ■公図、登記事項要約書、各交付<br>■建物登記調査 |
| 令和8年2月5日<br>14:20-15:25                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | ■現地（建物立入）調査、写真撮影           |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                            |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                            |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                            |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 年 月 日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月5日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月5日 評価人同行 |             |                            |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)



|       |            |            |    |           |           |    |              |  |    |         |
|-------|------------|------------|----|-----------|-----------|----|--------------|--|----|---------|
| 請求部   | 所在         | 前橋市五代町字嶺久保 |    |           |           | 地番 | 887番2        |  |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分       | 甲三 | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図(法第14条第1項) |  | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 昭和57年5月20日 |            |    |           | 備付年月日(原図) |    | 補記事項         |  |    |         |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月9日  
前橋地方法務局

請求番号：27-1  
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小コピー

( 6 枚目)

隣接地公図

(座標値種別：図上測定)

-64366.105

445547.566



地区外

888

①

829-2

829-1

824-1

828-1

828-2

820-1

820-3

道

805-16

水

805-15

805-1

805-14

805-13

水

821-1

921-4

821-3

921-7

921-7

-64491.105

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

五代町

五代町

|       |       |            |    |         |           |    |              |      |    |     |
|-------|-------|------------|----|---------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 前橋市五代町字芝久保 |    |         |           | 地番 | 824番1        |      |    |     |
| 出力縮   | 1/500 | 精度分        | 乙一 | 座標系又は記号 | 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) |    |              | 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8年1月30日

前橋地方法務局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

( 7 枚目)

公用



登記年月日：平成30年7月23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7年10月9日 前橋地方法務局

登記官

( 8 枚目 )

請求番号：27-2

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

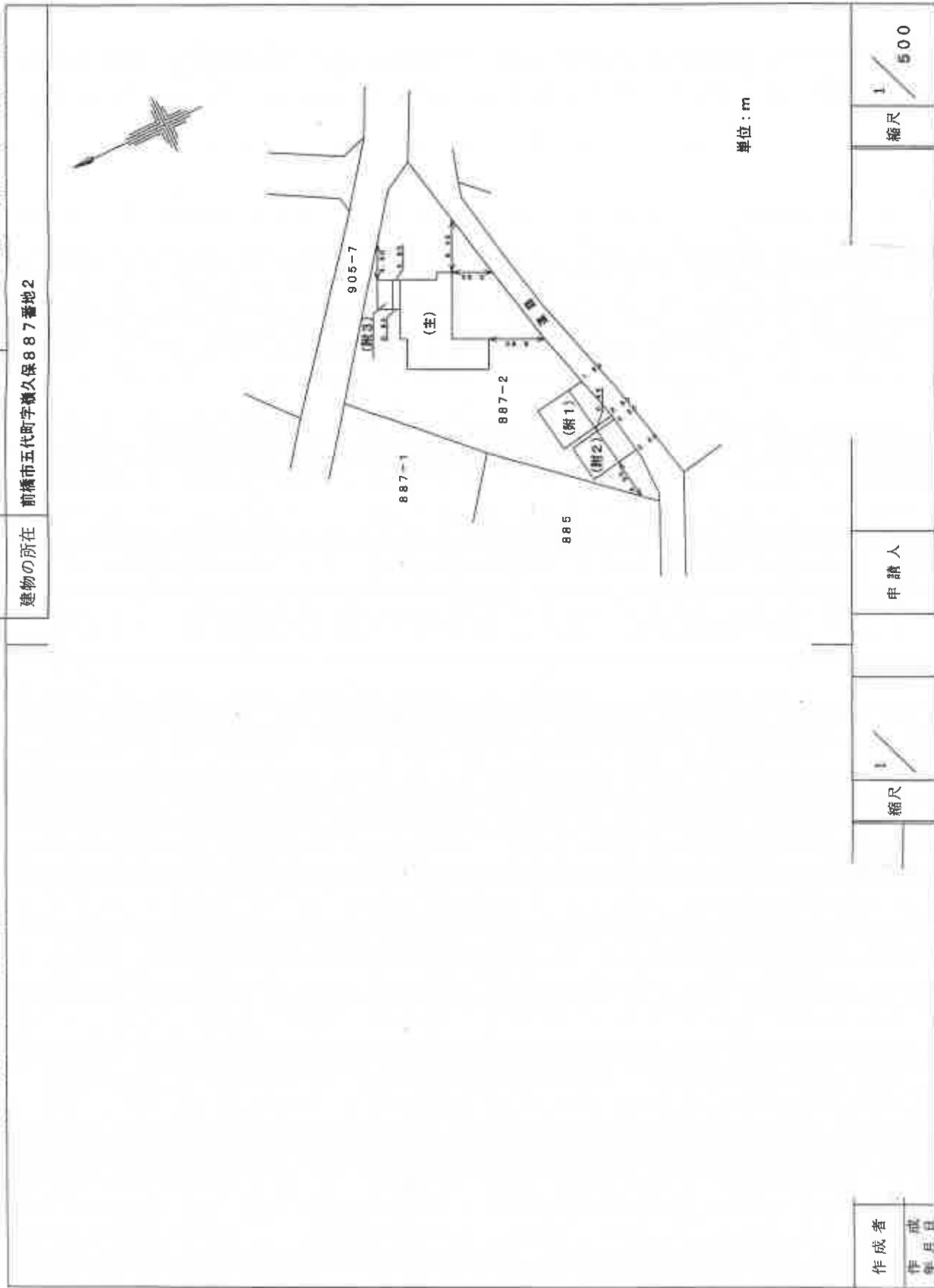
1/2

建築物図面

家屋番号 887番2

建築物の所在 前橋市五代町字瀬久保887番地2

各階平面図



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年10月9日 前橋地方方法務局 登記官

( 9 枚目 )

登記年月日：平成30年7月23日

2 / 2

建物平面図

家屋番号 887番2

各階平面図

建物の所在 前橋市五代町字嶺久保887番地2

主たる建物

求積表

7.28 x 0.91 = 6.6248

10.92 x 3.64 = 39.7488

11.83 x 1.82 = 21.5306

3.64 x 4.55 = 16.5620

合計 84.4662

床面積 84.46 m<sup>2</sup>

求積表

5.56 x 4.56 = 25.3536

合計 25.3536

床面積 25.35 m<sup>2</sup>

求積表

4.55 x 3.64 = 16.5620

合計 16.5620

床面積 16.56 m<sup>2</sup>

求積表

3.64 x 1.82 = 6.6248

合計 6.6248

床面積 6.62 m<sup>2</sup>

附属建物符号1

附属建物符号2

附属建物符号3

作成者

作成年月日

縮尺 1 / 250

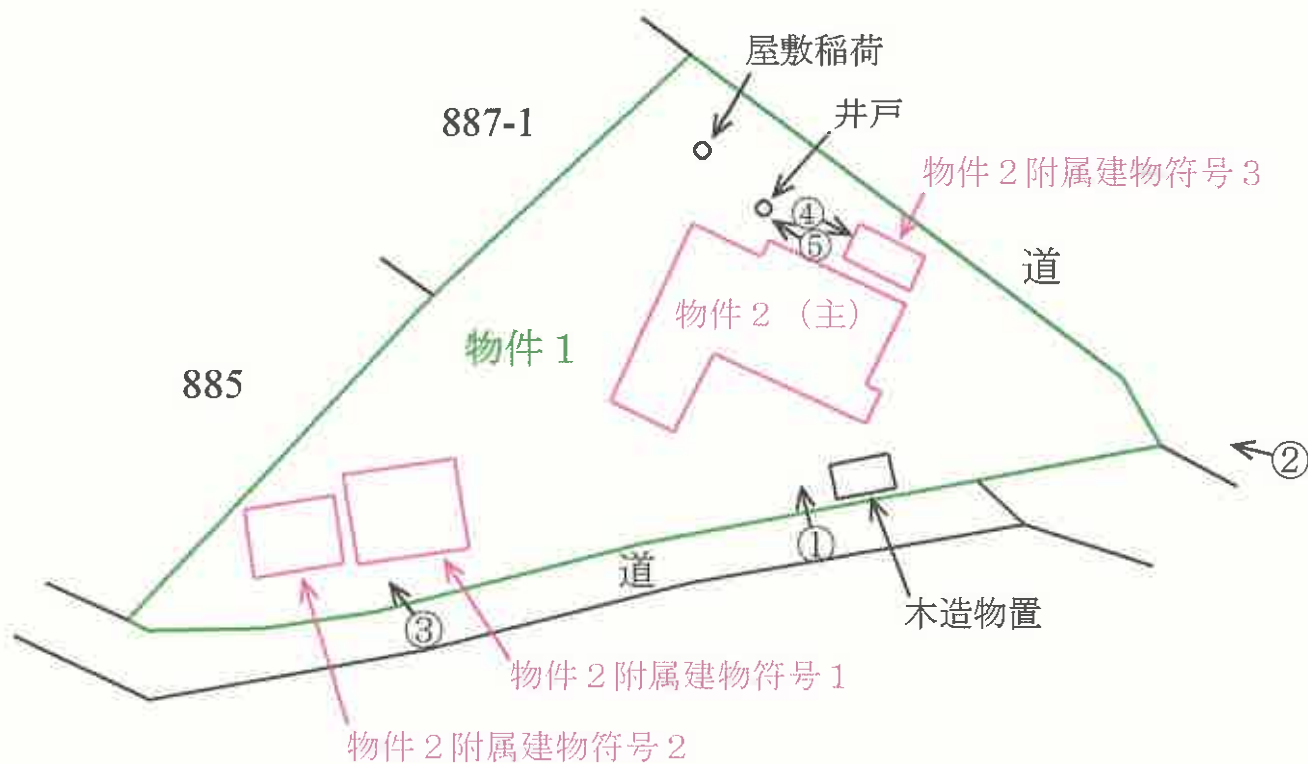
申請人

縮尺 1 / 250

# 土地建物位置関係図



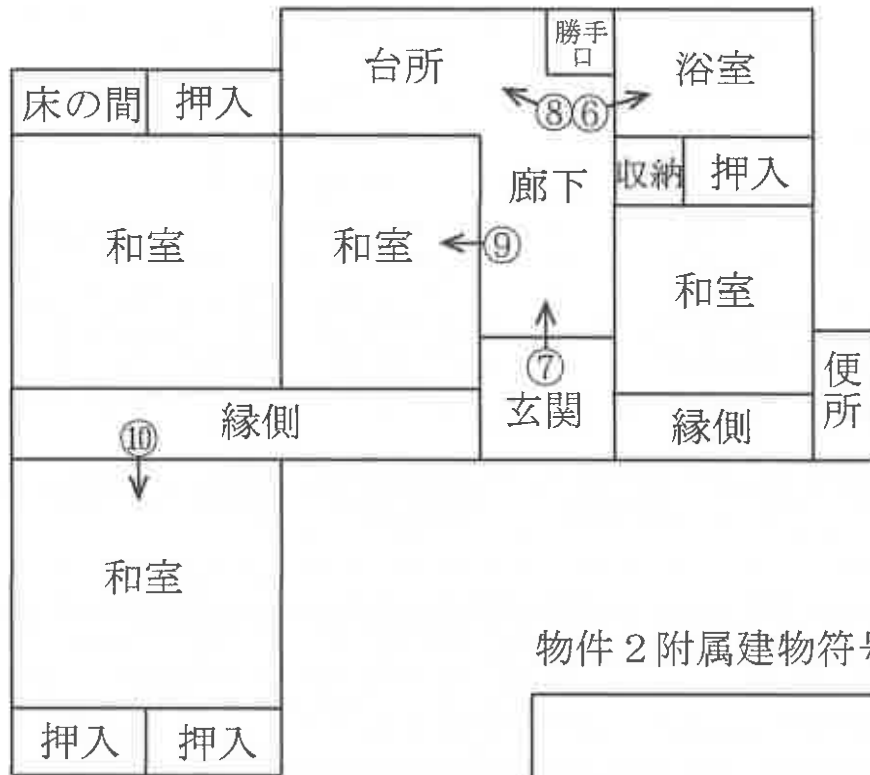
←○写真撮影位置・方向



# 建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

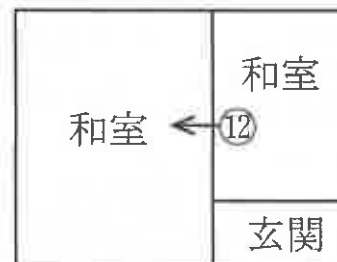
物件 2 主である建物



物件 2 附属建物符号 1



物件 2 附属建物符号 2



物件 2 附属建物符号 3















⑩



⑪



⑫



令和7年（ケ）第119号  
令和8年2月5日現地調査  
令和8年3月18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 2,750,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1（土地）      | 金 1,600,000円 |
| 物件2（建物）      | 金 1,150,000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                                                                                                               | 前橋市五代町字嶺久保<br>887番2<br>宅地<br>664.58㎡                                                                                                                                                           | 同 左 |
| 2           | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(附属建物)<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 前橋市五代町字嶺久保<br>887番地2<br>887番2<br>居宅<br>木造かわらぶき平家建<br>84.46㎡<br>1<br>物置<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>平家建<br>25.35㎡<br>2<br>物置<br>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>平家建<br>16.56㎡<br>3<br>物置<br>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>平家建<br>6.62㎡ | 同 左 |
| 番号          | 特 記 事 項                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                |     |
| 1<br>・<br>2 | 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両毛線「前橋」駅の北東方・道路距離約6.4km                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| 付 近 の 状 況                                                           | 一般住宅、農地等の混在する市街化調整区域内の住宅地域。地勢は全体的に南向き緩傾斜地。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<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的 な 規 制 ) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 市街化調整区域     |
|                                                                     | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 用途地域の指定はない  |
|                                                                     | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 70%         |
|                                                                     | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 200%        |
|                                                                     | 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                                                             | 北東側約31mが有効幅員約3.5～4mの舗装市道に、南側約52mが有効幅員約1.5～2mの未舗装（一部舗装）市道に、それぞれ概ね等高に接面する、規模664.58㎡の不整形の角地である。建物敷地部分は概ね平坦であるが、敷地内に最大約2mの敷地内段差があり、西側部分が高くなっている。                                                                                                                                                      |             |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                    | 北東側：有効幅員約3.5～4mの舗装市道<br>（建築基準法第42条第1項第1号）<br>南側：有効幅員約1.5～2mの未舗装（一部舗装）市道<br>（建築基準法上の道路に該当しない）                                                                                                                                                                                                      |             |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                                  | 物件1は物件2建物の敷地として利用されており、物件1の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には農地等が存する。                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| 供給処理施設                                                              | 水 道            あり<br>ガス配管       なし<br>下 水 道       なし<br><br>（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |             |

## 特 記 事 項

- ・ 本件土地は市街化調整区域内にあり、原則として建物等の敷地として利用することができない。前橋市役所において確認したところ、本件土地は線引き前宅地として、同一用途であれば許可不要にて建て替えが認められる可能性が高いとのことであるが、不確実な側面もあるため、買受人は注意を要する。
- ・ 敷地内は不手入れの状態で雑木、雑草が生い茂っている。
- ・ 別添建物配置図のとおり、土地の定着物である木造物置、屋敷稻荷、井戸が存する。
- ・ 本件土地の南側に有効幅員約1.5～2mの未舗装（一部舗装）市道があるが、建築基準法上の道路には該当しておらず、一部道路の形態をなしていない部分も見受けられる。
- ・ 南側隣接地（道）及び西側隣接地（885番、887番1）との各境界がいずれも不明確である。
- ・ 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に該当していないが、西側至近において周知の埋蔵文化財包蔵地「前橋市0054遺跡」に隣接している。
- ・ 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。

## 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                  | 建築年月日（登記記載）：昭和40年月日不詳新築<br>昭和63年月日不詳増築                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 経 過 年 数 ： 約61年<br>経済的残存耐用年数 ： 耐用年数は満了している                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 仕 様                      | 構 造 ： 木造平家建<br>屋 根 ： かわらぶき<br>外 壁 ： サイディングほか<br>内 壁 ： 塗壁ほか<br>天 井 ： 合板ほか<br>床 ： フローリング、畳ほか<br>設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか<br>その他：－                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 床面積（現況）                  | 84.46㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 現 況 用 途 等                | 現況用途：居宅<br>間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 品 等                      | 下位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 保守管理の状態                  | 著しく劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建物の利用状況                  | 建物所有者が本建物を居宅（空き家）として占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 特記事項                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・便所はくみ取り式である。</li> <li>・下記の附属建物符号1～3が存する。</li> </ul> <p>附属建物符号1<br/>種類：物置<br/>構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br/>床面積：25.35㎡<br/>建築年月日：昭和40年月日不詳新築</p> <p>附属建物符号2<br/>種類：物置<br/>構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br/>床面積：16.56㎡<br/>建築年月日：昭和40年月日不詳新築</p> <p>附属建物符号3<br/>種類：物置<br/>構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br/>床面積：6.62㎡<br/>建築年月日：昭和40年月日不詳新築</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件主である建物及び附属建物符号1～3について、維持管理の状態が著しく劣り、経年以上の損傷が見られる。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 18,600               | 0.45          | 664.58         | 0.8       | 4,450,000               |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-30

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $23,300 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 124 = 18,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 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 : 形状、規模、地勢が劣る等を検討して、-55%と査定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 番号         | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------|---------------------|---------------------|----------|----------------------|
| 物件2主である建物  | 130,000             | 84.46               | 0.01     | 110,000              |
| 物件2附属建物符号1 | 50,000              | 25.35               | 0.01     | 10,000               |
| 物件2附属建物符号2 | 70,000              | 16.56               | 0.01     | 10,000               |
| 物件2附属建物符号3 | 50,000              | 6.62                | 0.01     | 3,000                |
| 合 計        |                     |                     |          | 133,000              |

ウ 現 価 率

現価率のみ1%と査定した。

## 2 評価額の判定

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

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|-------|--------------------|
| 1  | 4,450,000      | 0.40          | 法定地上権 | 1,780,000          |

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40%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>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1               | 4,450,000           | -1,780,000                      | —               | 1.00           | 0.60            | 1,600,000                 |
| 2               | 133,000             | +1,780,000                      | 1.00            | 1.00           | 0.60            | 1,150,000                 |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                                 |                 |                |                 | 2,750,000                 |

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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-30）

所 在：前橋市荻窪町786番2

価 格：23,300円／㎡

位 置：上毛電鉄線「江木」駅から道路距離で約1.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：248㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側7m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途地域の指定はない  
（建ぺい率70%、容積率200%）

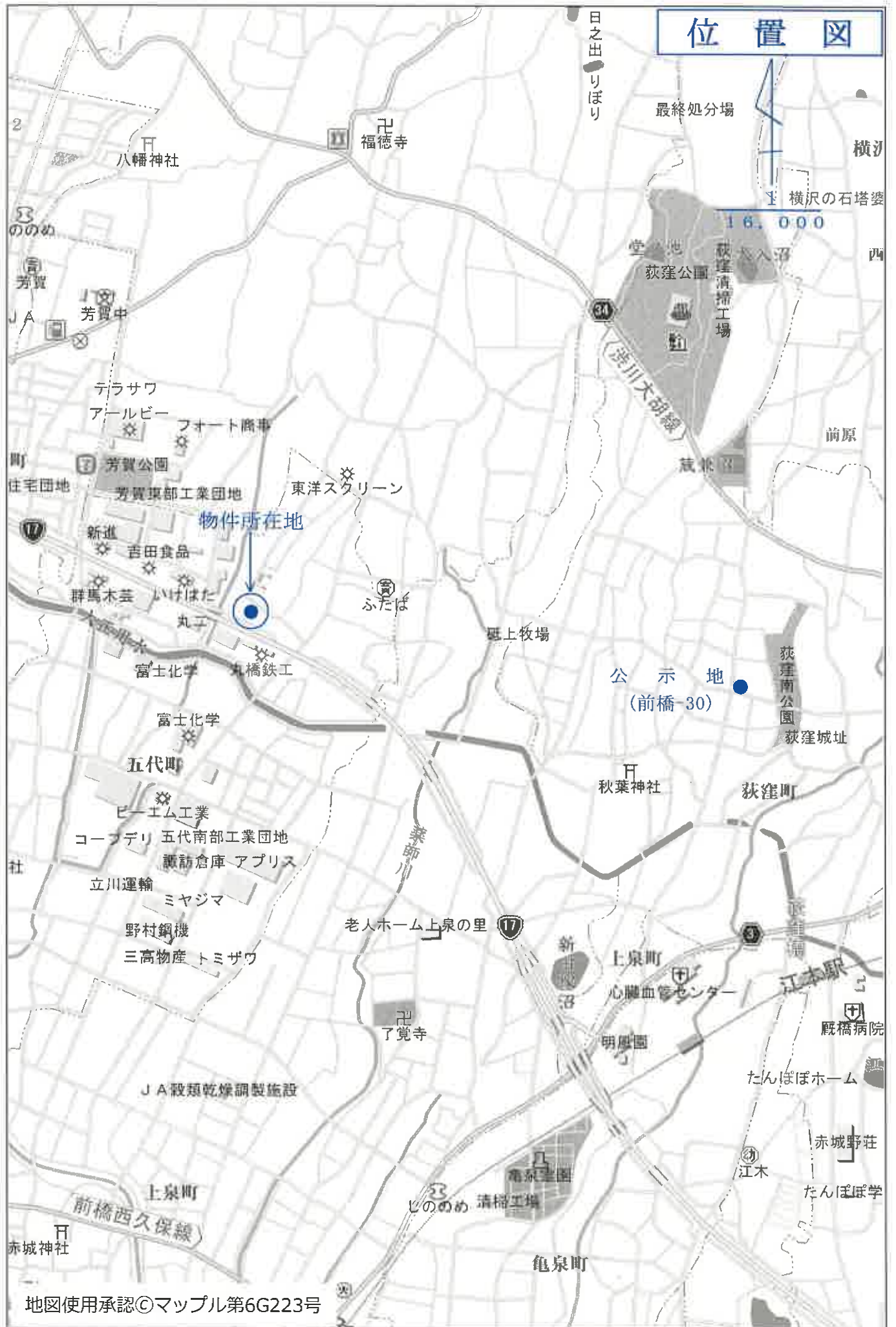
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

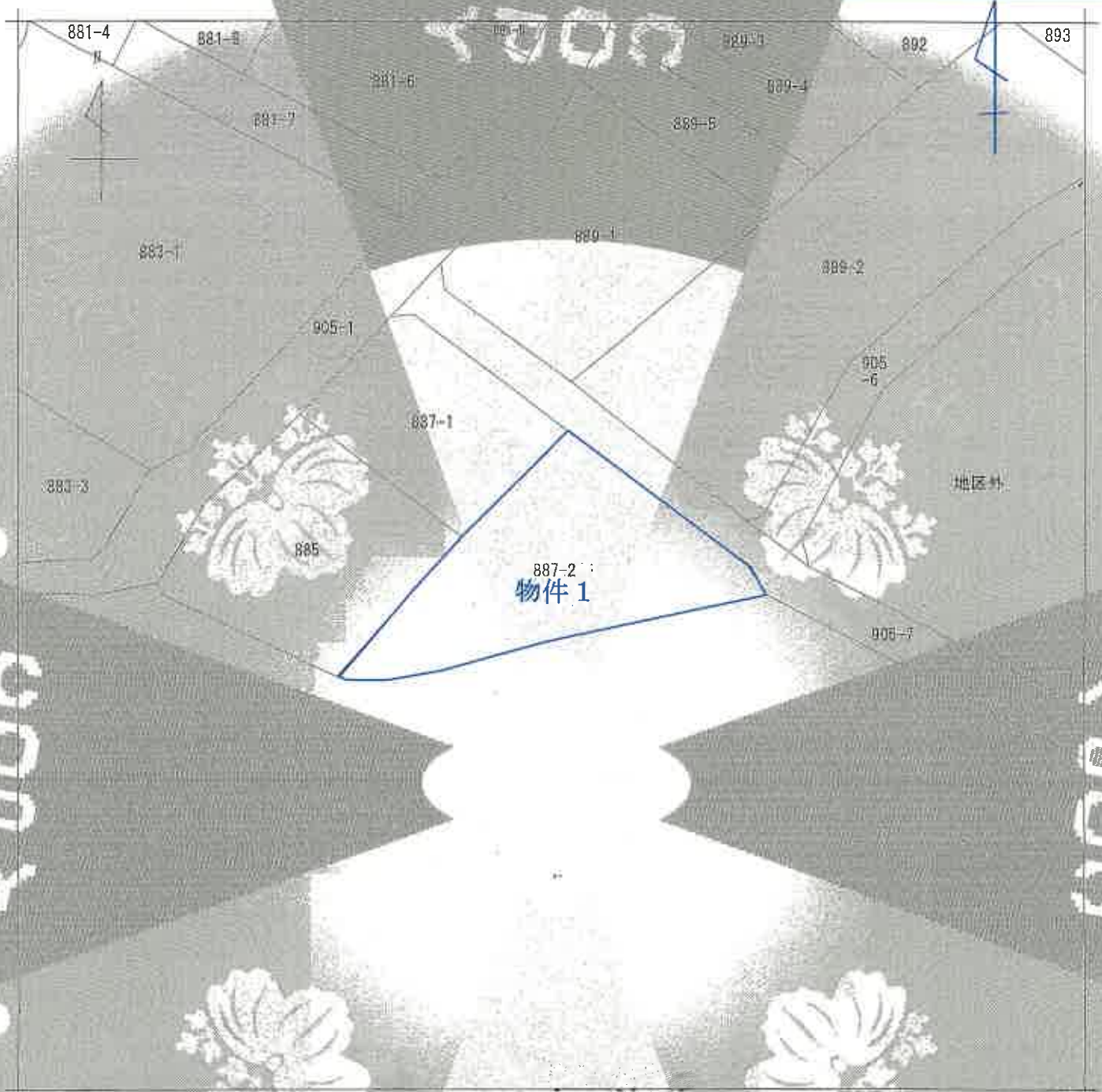
## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

## 位置図





物件1

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」



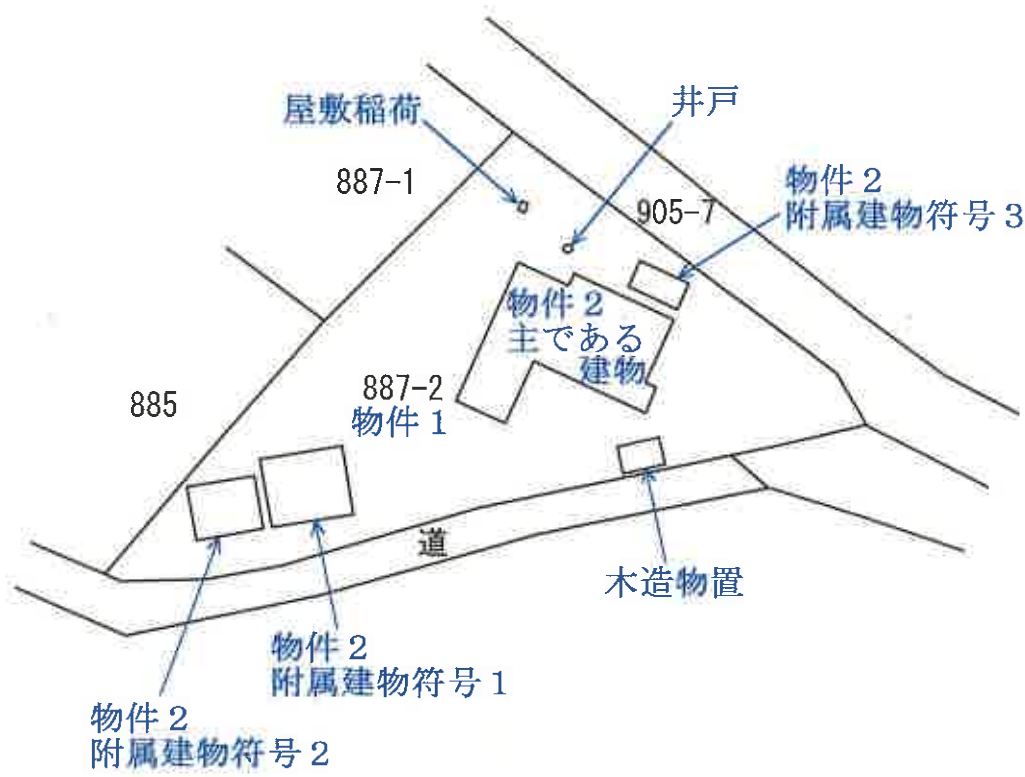
|     |           |    |           |    |           |       |           |    |
|-----|-----------|----|-----------|----|-----------|-------|-----------|----|
| 所在地 | 鹿嶋市五代町字久保 |    |           |    | 地番        | 887番2 |           |    |
| 出力  | 1/500     | 縮尺 | 1/500     | 縮尺 | 1/500     | 縮尺    | 1/500     | 縮尺 |
| 作成  | 令和7年6月20日 | 作成 | 令和7年6月20日 | 作成 | 令和7年6月20日 | 作成    | 令和7年6月20日 | 作成 |

これは地図に記録されている内容を証明する書類です。

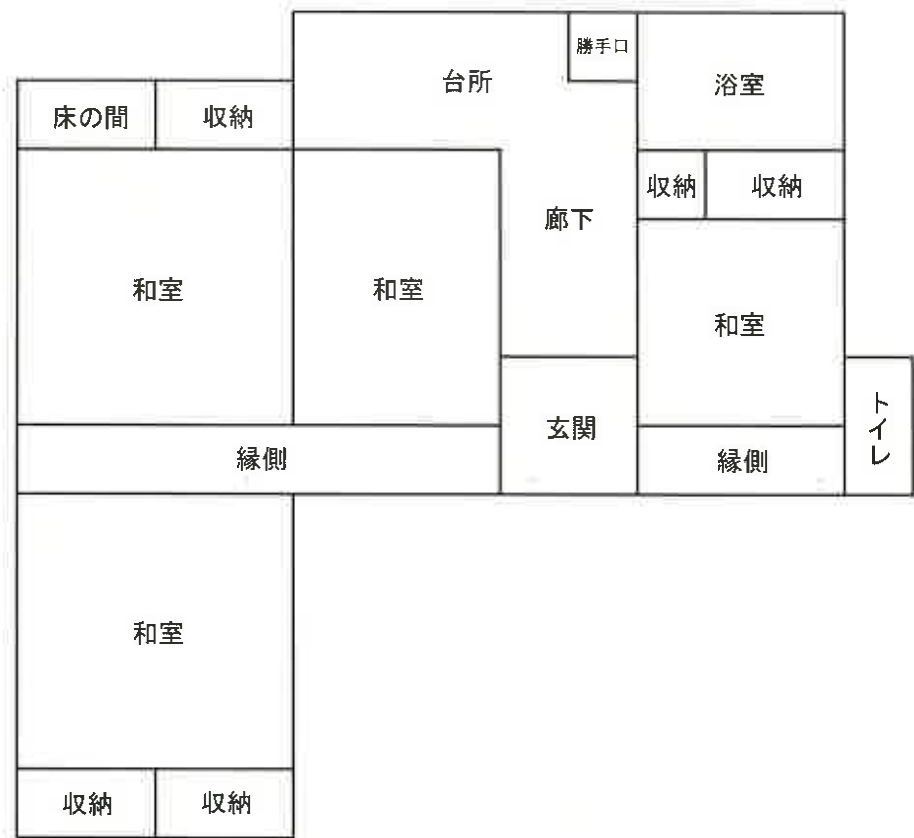
令和7年10月9日  
鹿嶋地方裁判所



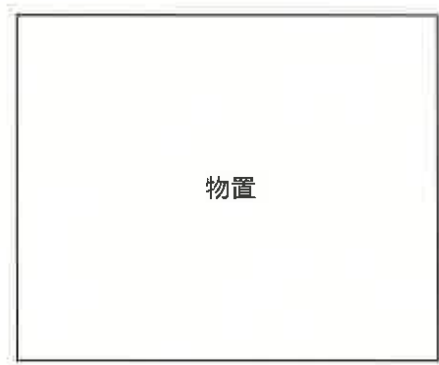
# 建物配置図



物件 2    主である建物    S=1/100



物件 2 附属建物符号 1 S=1/100



物件 2 附属建物符号 2 S=1/100



物件 2 附属建物符号 3 S=1/100

