

## 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 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 10 月 6 日から<br>令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで                                                                             |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 10 月 20 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<br>令和 8 年 11 月 10 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 23 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 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）<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 | 12,460,000<br>9,968,000 | 一括       | 2,492,000  | 75,349   | 21,527   |
| 1    | 2,180,000               |          |            |          |          |
| 2    | 10,280,000              |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道                            |
|   | 地 番   | 2 8 5 1 番 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 9 8. 1 9 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道 2 8 5 1 番地 2               |
|   | 家屋 番号 | 2 8 5 1 番 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル<br>2 階 4 5. 9 5 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

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

## 1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

## 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

## 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

なし

## 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道                              |
|   | 地 番   | 2 8 5 1 番 2                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 9 8 . 1 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道 2 8 5 1 番地 2                 |
|   | 家屋 番号 | 2 8 5 1 番 2                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル<br>2 階 4 5 . 9 5 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 9 号  
令和 8 年 2 月 13 日受理  
令和 8 年 4 月 1 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   | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道                  |
|   | 地 番   | 2851番2                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 198.19平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道 2851番地2          |
|   | 家屋 番号 | 2851番2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル<br>2階 45.95平方メートル |

(土地・建物用)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 住居表示           | 群馬県前橋市総社町総社2851番地2（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 checked="" 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 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; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</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 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が居宅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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 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; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</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"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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）

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                       |
| ■ A<br>(所有者)      | (令和8年3月24日に聴取した。)<br>1 物件2には私が居住しています。<br>2 雨漏りや境界争いはありません。 |

(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 物件 1 上に物件 2 以外に登記された建物は存在しない。

(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)

(調査経過用)

| 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16日<br>(月)<br>11:20-11:30 | ■物件所在地      | ■基礎調査                   |
| 令和8年2月26日<br>(木)<br>10:04-10:14 | ■前橋地方法務局    | ■登記事項要約書交付申請            |
| 令和8年3月4日<br>(水)<br>9:50-10:05   | ■物件所在地      | ■不在                     |
| 令和8年3月24日<br>(火)<br>13:40-14:00 | ■物件所在地      | ■立入調査<br>■写真撮影<br>■占有調査 |
|                                 |             |                         |
|                                 |             |                         |
|                                 |             |                         |

(特記事項)

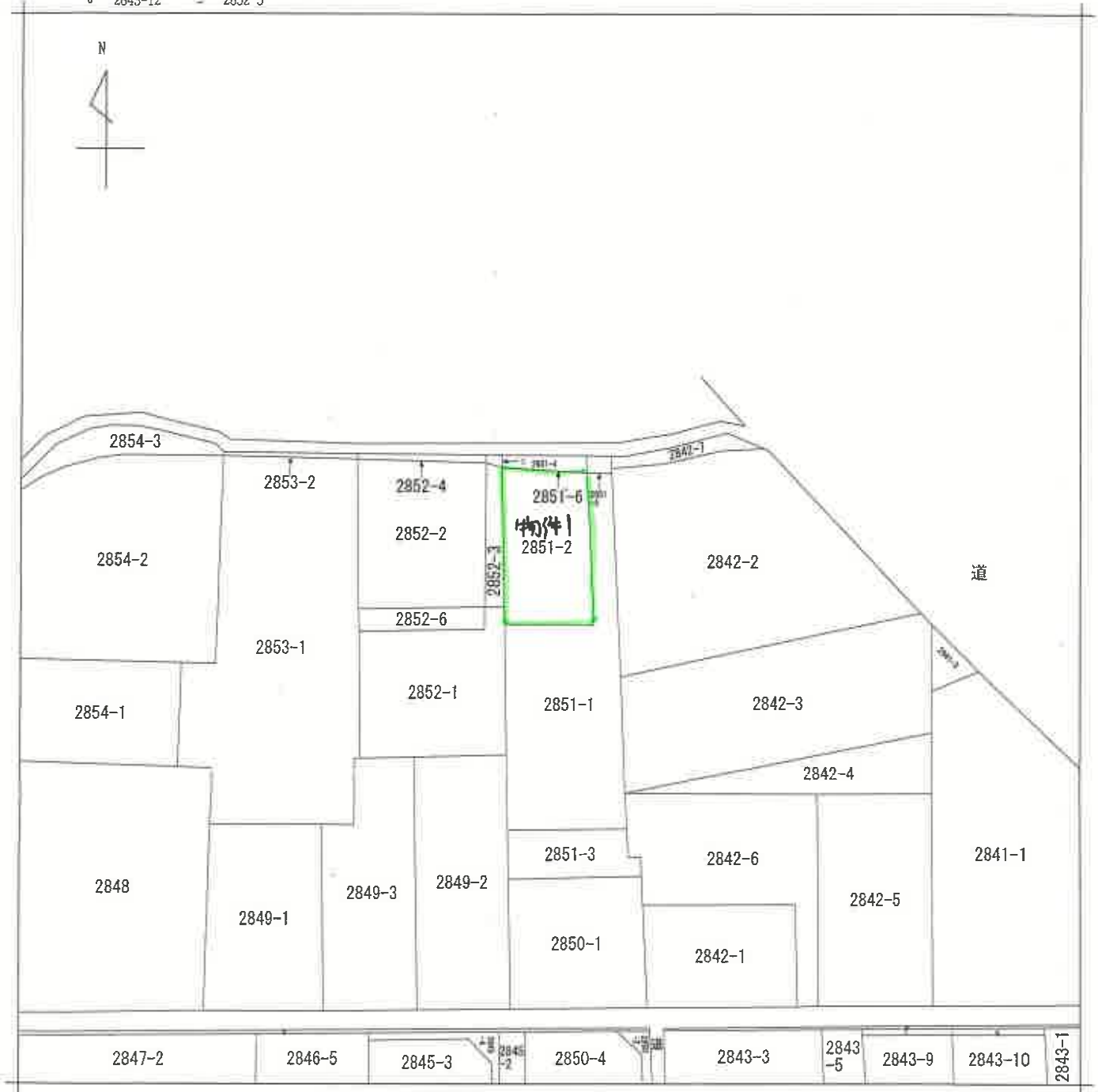
■ 令和8年3月24日  
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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4日及び同年3月24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)



A3をA4に縮小コピー



|       |            |                 |  |           |  |      |              |  |    |         |
|-------|------------|-----------------|--|-----------|--|------|--------------|--|----|---------|
| 請求部   | 所在         | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道 |  |           |  | 地番   | 2851番2       |  |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分            |  | 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42年9月16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6日  
前橋地方務局

地図整理番号：M34850

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：令和5年1月12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6日 前橋地方庁務局

(7 枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M34851

| 地番 | 地積 | 面積 | 地積 | 面積 | 地積 | 面積 |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 凡  | 石  | 二  | 分  | 一  | 分  | 一  |
| 例  | 四  | 五  | 六  | 七  | 八  | 九  |

地積測量図

地番 2851-2, -6

土地の所在 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道



求積表

| 地番       | (イ) 2851-2     |                |                                    |                                                       |   |
|----------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|---|
| 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> ) |   |
| 91       | 44504.557      | -71271.846     | -9.232                             | -410886.070224                                        |   |
| K1       | 44504.298      | -71282.571     | -10.855                            | -483539.208535                                        |   |
| K2       | 44506.721      | -71282.711     | -1.103                             | -49090.913263                                         |   |
| KA.13    | 44523.344      | -71283.674     | 1.343                              | 59794.850992                                          |   |
| +18.479R | 44523.210      | -71281.368     | 3.426                              | 152536.517460                                         |   |
| 600      | 44523.181      | -71280.248     | 8.029                              | 357476.620248                                         |   |
| KA.14    | 44523.280      | -71273.339     | 8.402                              | 374084.585650                                         |   |
|          |                |                | 合計                                 | 396.395138                                            |   |
|          |                |                | 合計面積                               | 198.1976596                                           | m |
|          |                |                |                                    | 198.19                                                |   |

| 地番       | (ロ) 2851-6 |            |                   |                               |                |
|----------|------------|------------|-------------------|-------------------------------|----------------|
| NO       | $X_n$      | $Y_n$      | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |                |
| KA. 14   | 44523.280  | -71273.339 | 1.120             | 49866.073600                  |                |
| 600      | 44823.181  | -71280.248 | -8.029            | -357476.620248                |                |
| +18.479R | 44523.210  | -71281.368 | 6.909             | 307610.857890                 |                |
|          |            |            | 合計                | 0.311241                      |                |
|          |            |            | 合計面積              | 0.1556205                     |                |
|          |            |            | 合計地積              | 0.15                          | m <sup>2</sup> |

| 点  | 名称 | Y座標       | 備考             |
|----|----|-----------|----------------|
| 71 |    | 44523.892 | -71270.505 全図換 |
| 72 |    | 44523.881 | -71310.631 全図換 |

総合計面積 198.3531800 m

|       |          |
|-------|----------|
| 測量年月日 | 令和5年1月5日 |
| 座標系   | 任意座標系    |

作成者

(令和 5年 1月 6日作成)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和5年9月5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6日 前橋地方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

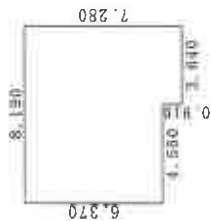
各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号 2851番2

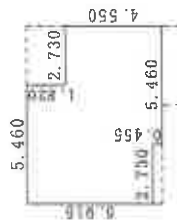
建物の所在 前橋市総社町総社字昌楽寺廻程道2851番地2

1階



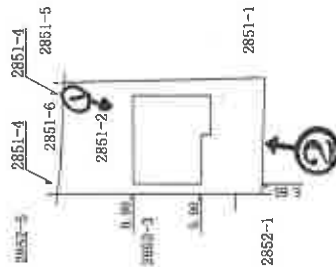
| 求積表     |       |                      |
|---------|-------|----------------------|
| 3.640 × | 7.280 | =                    |
| 4.550 × | 6.370 | =                    |
| 合計      |       |                      |
| 床面積     |       | 55.48 m <sup>2</sup> |

2階



| 求積表     |       |                      |
|---------|-------|----------------------|
| 5.460 × | 4.550 | =                    |
| 2.730 × | 5.915 | =                    |
| 2.730 × | 1.820 | =                    |
| 合計      |       |                      |
| 床面積     |       | 45.95 m <sup>2</sup> |

←○写真撮影位置・方向



単位：m

作成者

作成年月日

令和5年9月4日

縮尺 250

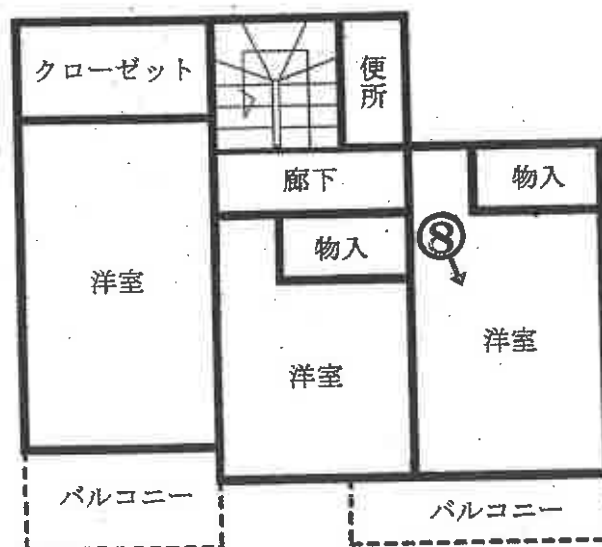
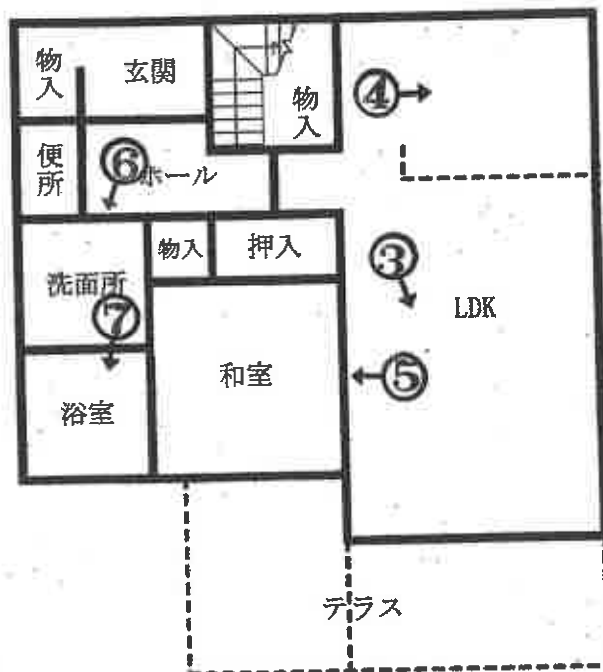
申請人

縮尺

500

# 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6



7



8

令和 8 年（ケ）第 9 号  
令和 8 年 3 月 4 日 外 現 地 調 査  
令和 8 年 4 月 6 日 評 価  
評価書番号 第 3826 号

前橋地方裁判所民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格        |      |                |
|----------------|------|----------------|
| 金 12,460,000 円 |      |                |
| 内 訳 価 格        |      |                |
| 物件 1           | (土地) | 金 2,180,000 円  |
| 物件 2           | (建物) | 金 10,280,000 円 |

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

## 第 2 評価の条件

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

### 第3 目的物件

| 番号 | 所在等                               | 登記                                                                                                                    | 現況 |
|----|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | 所在<br>地番<br>地目<br>地積              | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道<br>2851番2<br>宅地<br>198.19 m <sup>2</sup>                                                              | 同左 |
| 2  | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道<br>2851番地2<br><br>2851番2<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき2階建<br>1階 55.48 m <sup>2</sup><br>2階 45.95 m <sup>2</sup> | 同左 |
| 番号 | 特記事項                              |                                                                                                                       |    |
|    | なし                                |                                                                                                                       |    |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                   |                                                                                                                                                  |         |       |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|--------|
| 位置・交通                                                                                                                                                                                                                                  | J R 上越線群馬総社駅の南方道路距離約2.2 k m<br>(別添「位置図」参照)                                                                        |                                                                                                                                                  |         |       |        |
| 付近の状況                                                                                                                                                                                                                                  | 一般住宅、アパート等のほか空地が介在する高圧線に近い住宅地域。周辺街路の状態はやや劣る、中心地・主要施設等への接近性は普通。地勢は北向き微傾斜で起伏もある。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。 |                                                                                                                                                  |         |       |        |
| 主な公法上の規制等<br>(道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)                                                                                                                                                                                                | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                           | 市街化区域<br>準工業地域<br>60 %<br>200 %<br>－<br>前橋市景観条例<br>都市機能誘導区域外<br>居住誘導区域外<br>西部第三土地区画整理事業（未施行）<br>ハザードマップ該当なし                                      |         |       |        |
| 画 地 条 件                                                                                                                                                                                                                                | 地 積：<br>間口・奥行：<br>形 状：<br>接道状況：<br>そ の 他：                                                                         | 198.19 m <sup>2</sup><br>北 側間口約 10.5 m、奥行約 18 m<br>ほぼ長方形地<br>中間画地<br>画地内は南側はほぼ平坦、建物の北側は北向きに微傾斜している。北側一部は駐車スペースとしてコンクリート舗装部分があり、南側は庭部分として利用されている。 |         |       |        |
| 接面道路の状況                                                                                                                                                                                                                                | 北側幅員約5.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。                                                                     |                                                                                                                                                  |         |       |        |
| 土地の利用状況等                                                                                                                                                                                                                               | 対象地                                                                                                               |                                                                                                                                                  |         |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                        | 範 囲                                                                                                               |                                                                                                                                                  | 利用状況    | 占有者   | 土地利用権等 |
|                                                                                                                                                                                                                                        | 全部                                                                                                                | 198.19 m <sup>2</sup>                                                                                                                            | 物件2建物敷地 | 土地所有者 | 法定地上権  |
| 供給処理施設                                                                                                                                                                                                                                 | 目的外建物                                                                                                             | なし                                                                                                                                               |         |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                        | 水 道：                                                                                                              | あり                                                                                                                                               |         |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                        | ガス配管：                                                                                                             | なし                                                                                                                                               |         |       |        |
|                                                                                                                                                                                                                                        | 下 水 道：                                                                                                            | あり                                                                                                                                               |         |       |        |
| (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、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 | <p>最先担保権設定時に物件2建物は存在し、所有者は同一であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。</p> <p>土地の形質の変更、建築物の新築等に当たっては、土地区画整理法第76条の許可が必要である。</p> <p>画地北西端部に電柱が所在している。</p> <p>画地南側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、画地東側及び西側境界付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンスが設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。</p> <p>本件土地には以下の通り周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。<br/>No. 0118 前橋市0118遺跡<br/>建築物の新築等に当たっては、文化財保護法第93条の届出が必要である。</p> <p>土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は農地であったと思料される。よって、土壤汚染の端緒は確認できなかった。</p> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

|                 |                                                                                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区分              | 主である建物                                                                                                                         |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）： 令和5年7月6日 新築<br>経過年数： 約 3 年<br>経済的残存耐用年数： 約 22 年                                                                   |
| 仕様              | 構造： 木造<br>屋根： ルーフィングぶき<br>外壁： サイディング 等<br>内壁： クロス 等<br>天井： クロス 等<br>床： 畳、クッションフロア、フローリング、メラミンボード 等<br>設備： 電気、LPガス、衛生 等<br>その他： |
| 床面積（現況）         | 1階 55.48 m <sup>2</sup><br>2階 45.95 m <sup>2</sup><br>延 101.43 m <sup>2</sup>                                                  |
| 現況用途等           | 現況用途： 居宅<br>間取り： 4LDK（別添「間取図」参照）                                                                                               |
| 品等              | 普通                                                                                                                             |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                             |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が居宅として占有している。                                                                                                             |
| 特記事項            | 当該建物は新築時には建築確認を受けており（令和5年1月30日、第HPA-23-01037-1号）、検査済証の交付（令和5年7月20日、第HPA-23-01037-1号）もある。                                       |

## 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）

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<br>価格(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 |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|--------|-----------|-------------------------|
|    |                      |                 | 利用状況            | ㎡      |           |                         |
| 1  | 47,700               | 0.95            | 物件2建物敷地         | 198.19 | 0.90      | 8,083,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -39

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $50,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/100 = 47,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位南向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1 0.95 方位北向き、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり、庭木等含む

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 | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2 (主) | 158,000             | 101.43             | 0.792    | 12,693,000           |

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率  
 (定額法) (定率法)  
 2 (主)  $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{3 / (3 + 22)\}\}] + (5.0\%) \times \{3 / (3 + 22)\}] / 2 \times (1 - 0.00) = 0.792$

観察減価 : 経年相応と査定

## 2 評価額の判定

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

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア |           | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|-----------|---------------|-------|------------------------|
|    | 利用状況              |           |               |       |                        |
| 1  | 物件2建物敷地           | 8,083,000 | 0.55          | 法定地上権 | 4,446,000              |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を0.55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 | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br><br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1        | 8,083,000           | -4,446,000                      |                 | 1.00           | 0.60            | 2,180,000                         |
| 2        | 12,693,000          | +4,446,000                      | -               | 1.00           | 0.60            | 10,280,000                        |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                 |                |                 | 12,460,000                        |

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

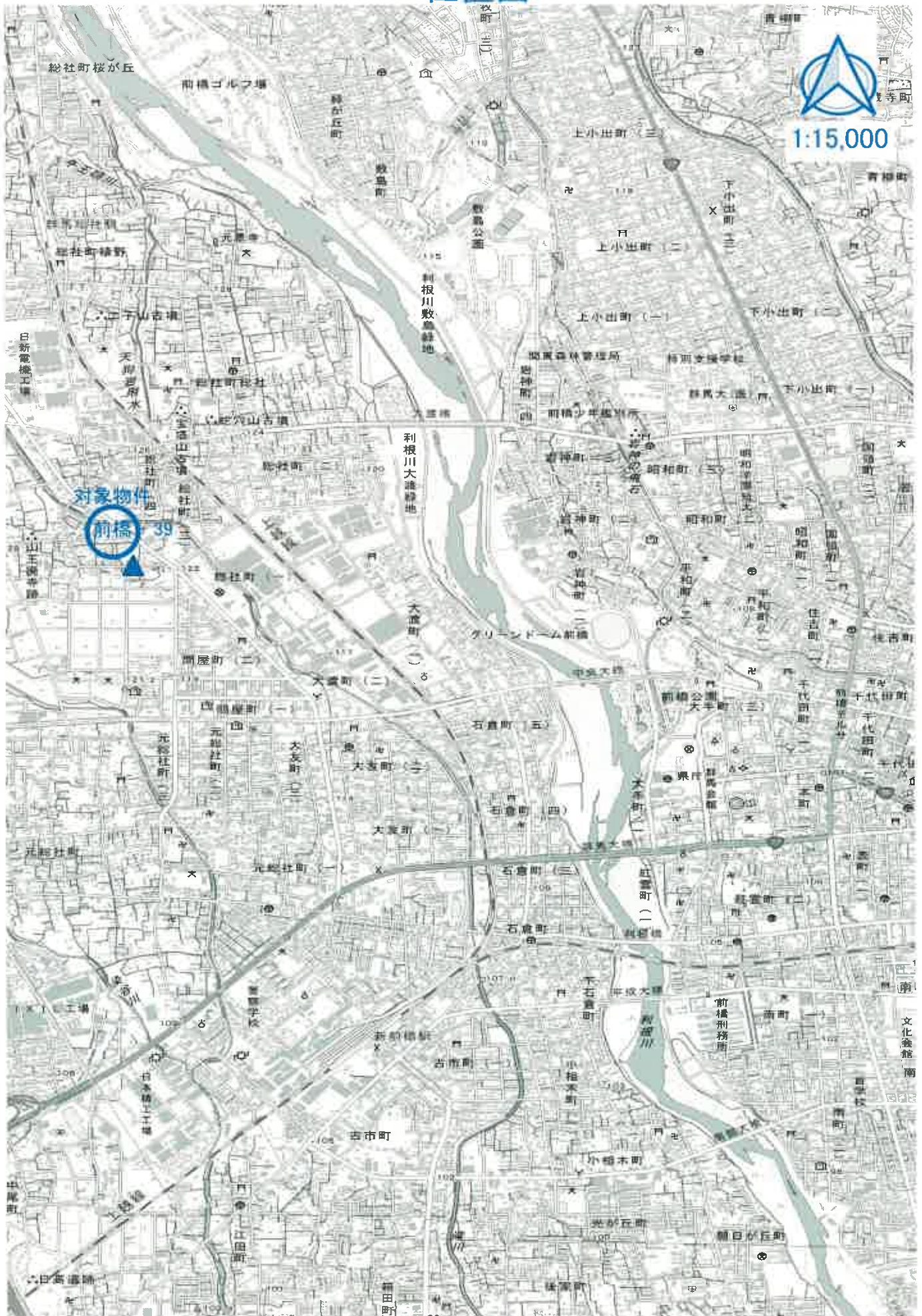
## 第6 参考価格資料

|        |                                                |      |
|--------|------------------------------------------------|------|
| 地価公示価格 | 前橋                                             | - 39 |
| 所在     | 前橋市総社町総社字昌楽寺廻窪道2873番12                         |      |
| 価格     | 50,100 円/㎡                                     |      |
| 位置     | J R 上越線群馬総社駅の南方道路距離約2.6 k m                    |      |
| 価格時点   | 令和7年1月1日                                       |      |
| 地積     | 122 m <sup>2</sup>                             |      |
| 供給処理施設 | 水道、下水                                          |      |
| 接面街路   | 南 5.2 m 市道                                     |      |
| 用途指定等  | 市街化区域、第2種中高層住居専用地域<br>( 建ぺい率 60 % 、容積率 200 % ) |      |
| 地域の概要  | 一般住宅や貸家、アパート等が混在する住宅地域                         |      |

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

## 位置図



公 園 享

1501 主生田丁 第 2 主生

これは地図

A3をA4に縮小



# 間 取 図

