

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 24 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 月 15 日 午後 1 時 00 分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 日 午後 5 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 10 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,990,000 3,992,000	一括	998,000	49,421	0
1	1,310,000				
2	1,220,000				
3	2,460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市苗ヶ島町
地 番 1101番2
地 目 宅地
地 積 500.44平方メートル
- 2 所 在 前橋市苗ヶ島町
地 番 1101番5
地 目 宅地
地 積 230.40平方メートル
- 3 所 在 前橋市苗ヶ島町 1101番地2
家屋 番号 1101番2
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根2階建
床 面 積 1階 129.72平方メートル
2階 51.34平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造セメントかわら・スレー
トぶき2階建
床 面 積 1階 70.55平方メートル
2階 56.97平方メートル
(現況)



物 件 目 録

種 類 物置 居宅



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者がCに居住させて管理している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番1102番1）との境界が判然としない。

《 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 前橋市苗ヶ島町
 地 番 1 1 0 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 0 0 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 前橋市苗ヶ島町
 地 番 1 1 0 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 3 0 . 4 0 平方メートル

- 3 所 在 前橋市苗ヶ島町 1 1 0 1 番地 2
 家屋 番号 1 1 0 1 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 9 . 7 2 平方メートル
 2 階 5 1 . 3 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木・コンクリートブロック造セメントかわら・スレー
 トぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 0 . 5 5 平方メートル
 2 階 5 6 . 9 7 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

種 類 物置 居宅



令和 8 年(ケ)第 57 号
令和 8 年 6 月 11 日受理
令和 8 年 7 月 15 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 | 前橋市苗ヶ島町 | |
| | 地 番 | 1101番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 500.44平方メートル | |
| | | | |
| 2 | 所 在 | 前橋市苗ヶ島町 | |
| | 地 番 | 1101番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 230.40平方メートル | |
| | | | |
| 3 | 所 在 | 前橋市苗ヶ島町 1101番地2 | |
| | 家屋 番号 | 1101番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 129.72平方メートル |
| | | 2階 | 51.34平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック造セメントかわら・スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 70.55平方メートル |
| | | 2階 | 56.97平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	群馬県前橋市苗ヶ島町1101番地2（住居表示未実施）				
土地	物件 1				
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 配置概略図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項					
建物	物件 3				
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物） ☒ 種類：物置 居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者がCに居宅として使用させ、管理している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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）

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県前橋市苗ヶ島町1101番5（住居表示未実施）			
土地	物件 2			
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 配置概略図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 公衆用道路として利用されている ☒ 上記の者が更地として使用し、占有している ☐ 上記の者が資材置場として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	☒ 本土地上に下屋が存在する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]			
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 （3枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者亡A相続財産清算人弁護士)	(令和8年6月18日に電話で聴取した。) 1 物件3は、Cに居住させて管理しています。CはAの妹です。 2 物件2は私が管理しています。
■ C (物件3占有者)	(令和8年7月1日に聴取した。) 1 私はAの妹です。物件3には私と家族が居住しています。次の住居が見つかったので、近いうちに引っ越す予定です。 2 物件3の附属建物は物置として使用していますが、一部屋は子供が居宅として使用しています。 3 物件3の室内で犬と猫を1匹ずつ飼っています。

執行官の意見

- 1 物件 1 上に物件 3 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 2 上に登記された建物は存在しない。
- 3 物件 1 上に土地の定着物である屋敷稲荷が存在する。
- 4 物件 3 の 2 階トイレの天井に雨漏りの跡があり、天井が少し剥がれている（添付写真 1 1 参照）。
- 5 物件 3 の附属建物の 2 階北側の部屋の天井に雨漏りの跡があり、天井が少し剥がれている（添付写真 1 6 参照）。
- 6 物件 1 と北側隣地（地番 1 1 0 2 番 1）との境界が判然としない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（5 枚目）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月17日 (水) 10:20-10:30	■物件所在地	■基礎調査
令和8年6月17日 (水) 10:35-10:45	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和8年6月18日 (木) 14:54-15:00	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和8年7月1日 (水) 13:45-14:40	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、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。

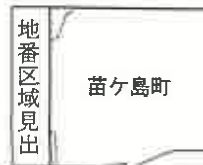
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和8年7月1日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyounki2011.par)による修正がされています。



A3をA4に縮小コピー

請 求 部 分	所 在	前橋市苗ヶ島町					地 番	1101番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		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5月26日
前橋地方法務局

請求番号：27-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成30年8月24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5月26日 前橋地方検察局

登記官

(8枚目)

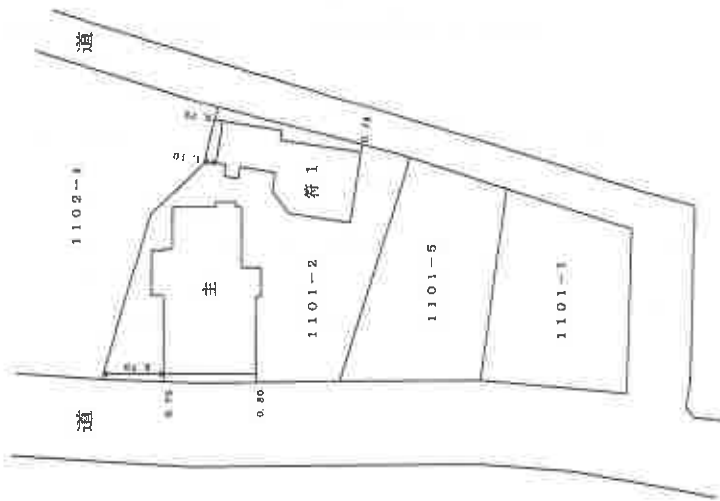
A3をA4に縮小コピー

建物図面

家屋番号	1101番2
建物の所在	前橋市曲ヶ島町1101番地2

各階平面図

1/2



単位はメートル

作成者

作成年月日

平成30年8月17日

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年8月24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5月26日 前橋地方法務局

(9枚目)

登記官

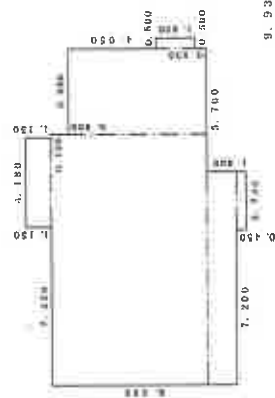
A3をA4に縮小コピー

建物図面図

家屋番号 1101番2

建物の所在 前橋市苗ヶ島町1101番地2

主である建物1階

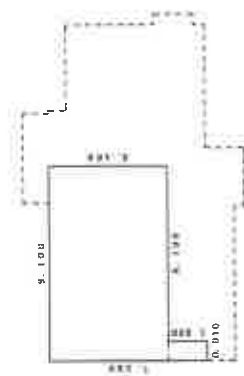


求積表

9.230	×	1.350	=	13.406500
11.560	×	0.200	=	94.098000
2.730	×	0.450	=	1.228500
4.180	×	1.150	=	4.807000
3.950	×	6.400	=	25.280000
0.500	×	1.320	=	0.666000
計				129.727000

床面積 129.72 m²

主である建物2階

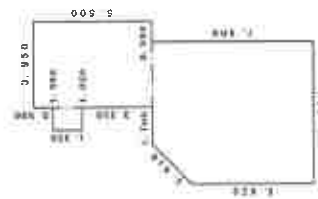


求積表

9.100	×	5.450	=	49.586000
0.910	×	1.820	=	0.582000
計				51.342200

床面積 51.34 m²

附属建物(符1)1階

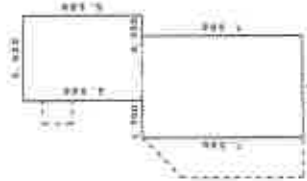


求積表

3.950	×	6.500	=	25.725000		
1.050	×	1.350	=	1.417500		
(6.550	+	1.050	×	2.000	=	10.40025
6.550	×	5.650	=	37.007500		
計				70.556250		

床面積 70.55 m²

附属建物(符1)2階



求積表

3.950	×	6.500	=	21.725000
4.700	×	7.500	=	35.250000
計				56.975000

床面積 56.97 m²

作成者

平成30年8月17日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

請求番号：27-2 (2/2)

配置概略図

←○写真撮影位置・方向

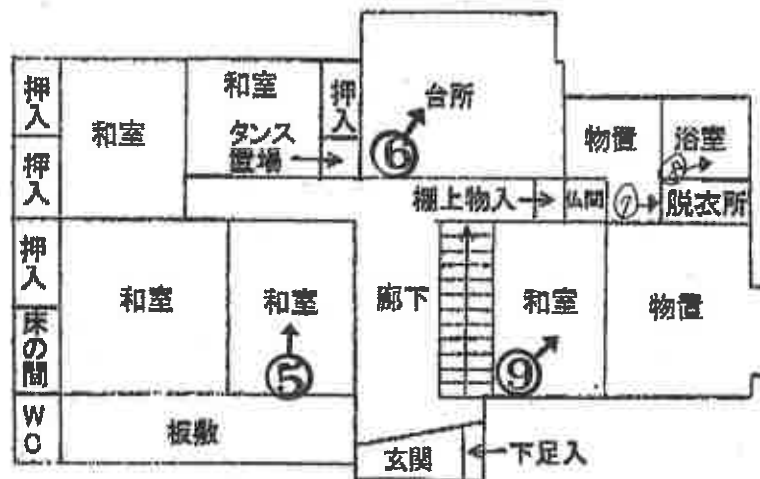


$\frac{1}{500}$

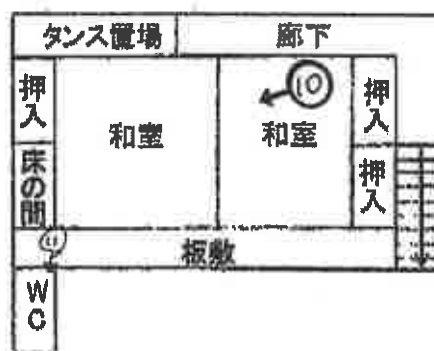
間 取 概 略 図

←○写真撮影位置・方向

物件 3



1 F

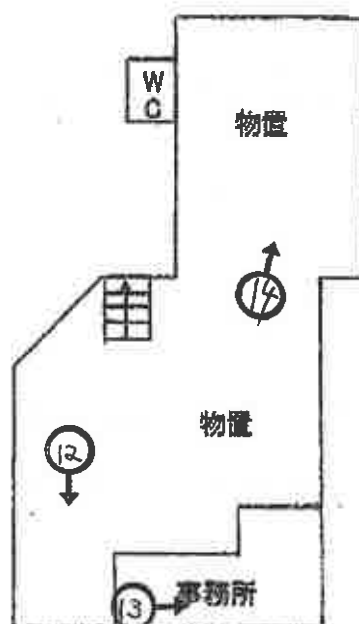


2 F

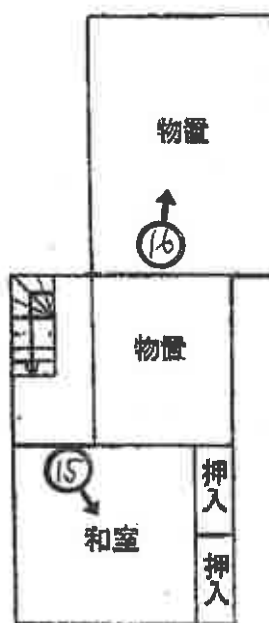
間 取 概 略 図

←○写真撮影位置・方向

附属建物 1



1 F



2 F

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

鑑 評 第 8-23 号
令和 8 年 (ケ) 第 57 号
令和 8 年 7 月 1 日 現地調査
令和 8 年 7 月 21 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 直美 印

第1 評価額

一括 価 格			
金		4, 9 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	1, 3 1 0, 0 0 0 円
物件 2	(土地)	金	1, 2 2 0, 0 0 0 円
物件 3	(建物)	金	2, 4 6 0, 0 0 0 円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市苗ヶ島町 1101番2 宅地 500.44m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市苗ヶ島町 1101番5 宅地 230.40m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市苗ヶ島町1101番地2 1101番2 居宅 木・鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根2階建 1階 129.72m ² 2階 51.34m ²	同左
附属 建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木・コンクリートブロック造セメントかわ ら・スレートぶき2階建 1階 70.55m ² 2階 56.97m ²	現況種類： 物置・居宅

番号	特 記 事 項
	特に無

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 1、2）

位置・交通	上毛電気鉄道上毛線 「新屋」駅の 北方・道路距離 約4.5 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、一般住宅等と農地、空地、寺院等が混在する住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・特定用途制限地域「田園居住地区」 ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	730.84㎡ 間口約 35.0m 、奥行約 24.0m ほぼ整形地 二方路 —
接面道路	南西側幅員約7.3mの舗装県道（一般県道三夜沢国定停車場線・42条1項1号道路）、東側幅員約3.0mの舗装認定外道路（未判定）にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	<物件1について> ・土地所有者が本土地上に物件3を所有し、占有している。 <物件2について> ・土地所有者が更地として使用し、占有している。 ・本土地上に下屋が存在する。	

※次項へ続く

供給処理施設	上水道	有
	下水道	無
	都市ガス	無
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	・ 物件 1 上に物件 3 以外に登記された建物は存在しない。 ・ 物件 2 上に登記された建物は存在しない。 ・ 物件 1 上に土地の定着物である屋敷稲荷が存在する。 ・ 開発許可の履歴は無い。3,000㎡以上から許可を要する。（前橋市役所開発指導課） ・ 前橋市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件 1, 2 は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課） ・ 物件 1, 2 は特定用途制限地域（田園居住地区）に存している。この地域では建築物の制限があるので注意を要す。 ・ 1101番1は宗教法人所有の宅地。1102番1は個人所有の宅地。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 昭和46年1月20日 新築 昭和51年月日不詳一部取壊し、増築 経 過 年 数： 約 55 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年	
仕 様	構造：木・鉄筋コンクリート造 屋根：瓦葺・陸屋根 外壁：吹付け塗装、金属板サイディング、タイル貼り等 内壁：京壁、タイル貼り等 天井：化粧板等 床：畳、板張り等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	129.72㎡
	2 階	51.34㎡
	計	181.06㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・2階トイレの天井に雨漏りの跡があり、天井が少し剥がれている。	

(物件 3)

区 分	附属建物 1		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）		昭和38年月日不詳 新築
			昭和42年月日不詳 増築
	経 過 年 数		約 63 年
	経済的残存耐用年数		約 0 年
仕 様	構造：木・コンクリートブロック造		
	屋根：セメントかわら・スレートぶき		
	外壁：コンクリートブロック、金属板サイディング等		
	内壁：化粧板、京壁等		
	天井：化粧板等		
	床：畳、コンクリート打ち放し等		
	設備：水道設備、電気設備等		
	その他：－		
床面積(現況)	1 階	70.55㎡	
	2 階	56.97㎡	
	計	127.52㎡	
現 況 用 途 等	階 層：2階建		
	現 況 用 途：物置 居宅		
	間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	・2階北側の部屋の天井に雨漏りの跡があり、天井が少し剥がれている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件 1 , 2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,300	1.05	500.44	0.90	4,398,000
2	9,300	1.05	230.40	1.00	2,250,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価調査 (前橋 (県) -31)

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,400 \text{ 円/㎡} \times 98.9 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 98 = 9,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価調査価格等の価格時点 (令和7年7月1日) から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 東 2%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 方位 南西、二方路  5%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※定着物 (屋敷稲荷) の経済的価値は0と判断する。

② 建物価格（物件 3）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	150,000	181.06	0.05	1,358,000
附属建物 1	120,000	127.52	0.05	765,000

ウ 現価率

物件 3，附属建物 1

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ＝ウ 円
1	4,398,000	法定地上権	0.45	1,979,100

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	4,398,000	- 1,979,100	-	0.90	0.60	-	1,310,000
2	2,250,000	- 0	-	0.90	0.60	-	1,220,000
3	2,123,000	+ 1,979,100	-	1.00	0.60	-	2,460,000
一括価格(合計)							4,990,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 北側境界が判然としていないことの減価を▲10%とする

オ競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カその他の控除減価 : 無

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（前橋（県）-31）

所 在： 前橋市柏倉町1633番1

価 格： 9,400 円／ m^2

位 置： 上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の北方・道路距離 約5.5 k m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 1,376 m^2

供給処理施設： 水道

接 面 街 路： 東側6.5m市道、背面道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70% 容積率 200%)
無指定

地 域 の 概 要： 農家住宅を主体に小規模事業所等が混在し、農地も多い住宅
地域

第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図

基準地 31

物件所在地

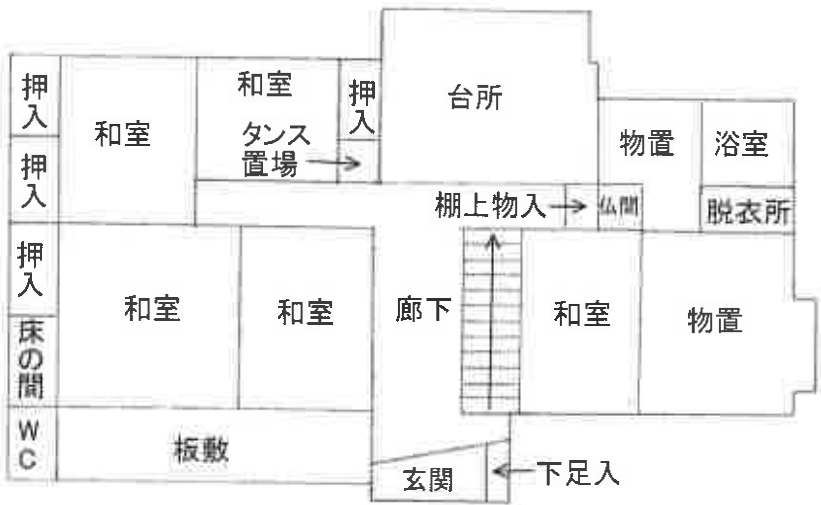
配置概略図



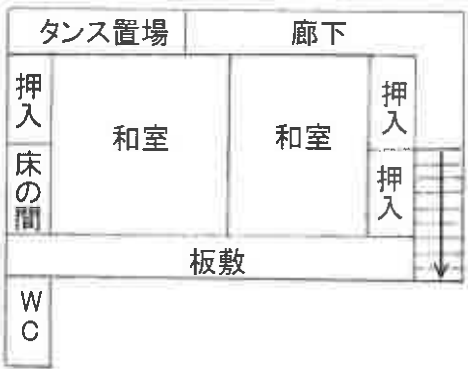
$\frac{1}{500}$

間 取 概 略 図

物件 3



1 F

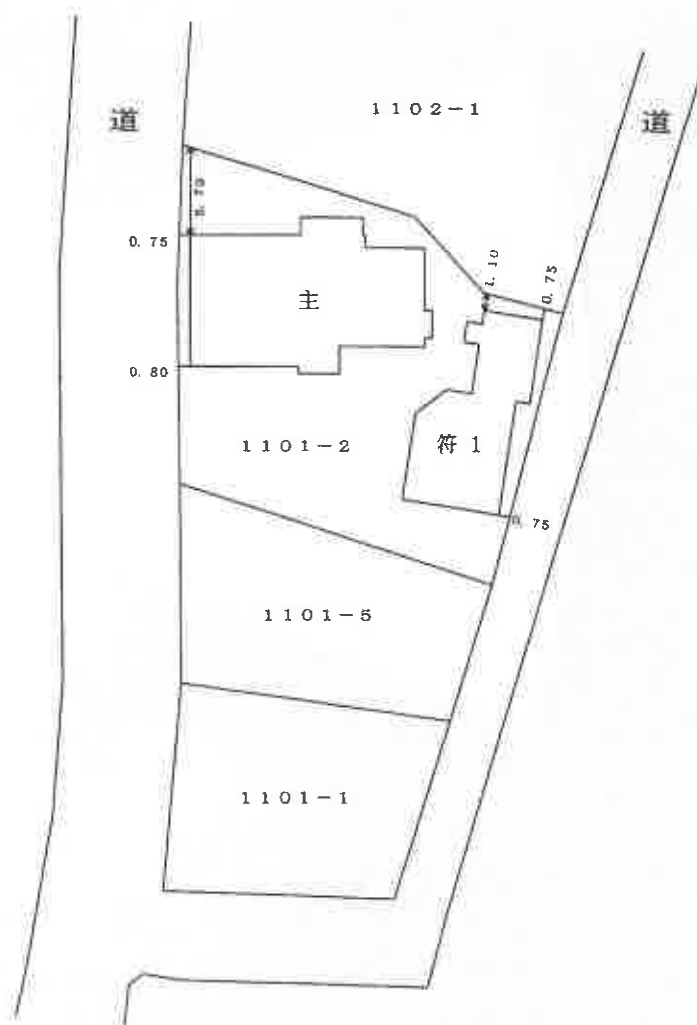


2 F

間 取 概 略 図

附属建物 1

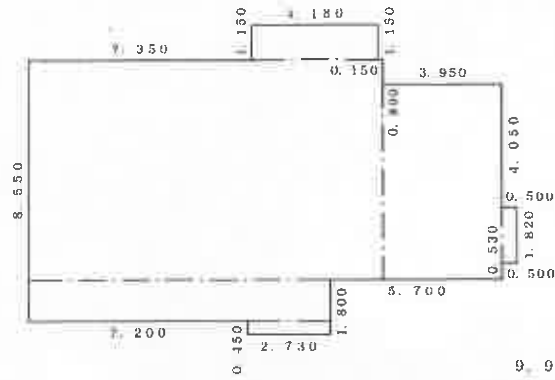




単位はメートル

物件 3

主である建物 1階



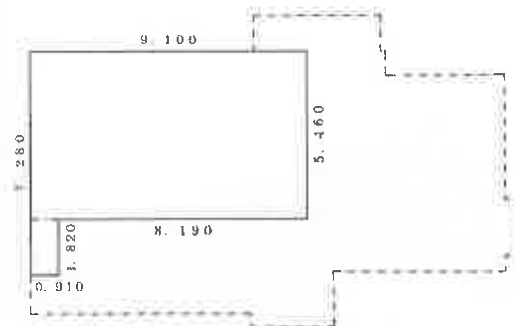
求積表

9.930	×	1.350	=	13.405500
11.680	×	7.200	=	84.096000
2.730	×	0.450	=	1.228500
4.180	×	1.150	=	4.807000
3.950	×	6.400	=	25.280000
0.500	×	1.820	=	0.910000

計 129.727000

床面積 129.72 m²

主である建物 2階



求積表

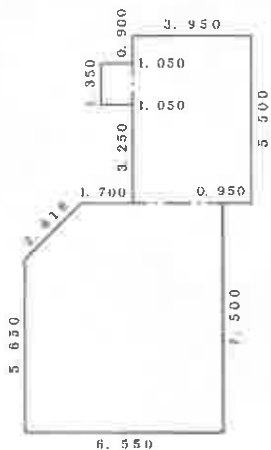
9.100	×	5.460	=	49.686000
0.910	×	1.820	=	1.656200

計 51.342200

床面積 51.34 m²

附属建物 1

附属建物（符 1）1 階

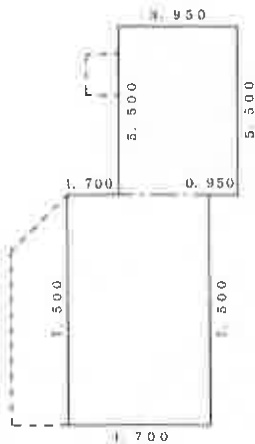


求積表

3.950	×	5.500	=	21.725000
1.050	×	1.350	=	1.417500
(6.550 + 4.700)	×	1.850	÷	2 = 10.40625
6.550	×	5.650	=	37.007500
計				70.556250

床面積 70.55 m²

附属建物（符 1）2 階



求積表

3.950	×	5.500	=	21.725000
4.700	×	7.500	=	35.250000
計				56.975000

床面積 56.97 m²