

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 7 年 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 日 午前 9 時 00 分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 22 日 午後 1 時 00 分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 7 年 4 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3, 5, 6☆	35,170,000 28,136,000	一括	7,034,000	294,537	61,895
1	16,930,000				
2	930,000				
3	5,460,000				
5	2,820,000				
6	9,030,000				

物 件 目 録

☆1 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚

地 番 1 0 5 4 番 1

地 目 畑

地 積 6 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 9 2 9 . 4 1 平方メートル

2 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚

地 番 1 0 5 4 番 2

地 目 宅地

地 積 4 2 . 6 7 平方メートル

3 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚

地 番 1 0 5 5 番

地 目 宅地

地 積 4 5 9 . 5 0 平方メートル

(現況)

地 積 6 2 1 . 9 2 平方メートル

5 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚 1 0 5 5 番地

家屋 番号 1 0 5 5 番

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	6 4 . 1 7 平方メートル
	2 階	3 9 . 7 4 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 9 3 . 1 6 平方メートル
	2 階	約 3 1 . 8 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 7 . 2 5 平方メートル

6 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚 1 0 5 5 番地

家屋 番号 1 0 5 5 番の 2

種 類 事務所 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積	1 階	1 1 4 . 3 6 平方メートル
	2 階	1 1 2 . 1 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5 2 . 1 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月25日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3, 5, 6】

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, 5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

北西側約679.41平方メートルについて、本件所有者Aが占有している。

【物件番号2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号5】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号6】

本件所有者A及び有限会社石井建材工業が占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3】

隣地(河川であり、無番地)との境界が不明確である。現況では、東側隣接地の一部を一体利用している。

《 注 意 書 》



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



物 件 目 録

1 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚

地 番 1 0 5 4 番 1

地 目 畑

地 積 6 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 9 2 9 . 4 1 平方メートル

2 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚

地 番 1 0 5 4 番 2

地 目 宅地

地 積 4 2 . 6 7 平方メートル

3 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚

地 番 1 0 5 5 番

地 目 宅地

地 積 4 5 9 . 5 0 平方メートル

(現況)

地 積 6 2 1 . 9 2 平方メートル

5 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚 1 0 5 5 番地

家屋 番号 1 0 5 5 番

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 64.17 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 93.16 平方メートル
2 階 約 31.88 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 7.25 平方メートル

6 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚 1055 番地

家屋 番号 1055 番の 2

種 類 事務所 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 114.36 平方メートル
2 階 112.14 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 52.17 平方メートル



令和7年2月20日

前橋地方裁判所民事部 裁判官 様

前 橋 地 方 裁 判 所

執行官 三 井 誠

現況調査報告書（追加）

令和6年（ヌ）第1号強制競売事件の令和6年3月11日付け現況調査報告書のうち、

① 1枚目の物件6の

「家屋番号 1055番2」とあるのを

「家屋番号 1055番の2」と

② 4枚目の物件6の物件目録にない附属建物欄について

「■ない」とあるのを

「■ある 種 類：倉庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約52.17平方メートル」と

それぞれ変更する。

以上のとおり追加報告いたします。

令和6年(ヌ)第 1号
令和6年 2月15日受理
令和6年 3月11日提出

現況調査報告書

(物件1, 2, 3, 5, 6)

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 前橋市総社町総社字野馬塚
地 番 1 0 5 4 番 1
地 目 畑
地 積 6 6 4 平方メートル
- 2 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚
地 番 1 0 5 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 2 . 6 7 平方メートル
- 3 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚
地 番 1 0 5 5 番
地 目 宅地
地 積 4 5 9 . 5 0 平方メートル
- 5 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚 1 0 5 5 番地
家屋番号 1 0 5 5 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 1 7 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル
- 6 所 在 前橋市総社町総社字野馬塚 1 0 5 5 番地
家屋番号 1 0 5 5 番 2
種 類 事務所 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 4 . 3 6 平方メートル
2 階 1 1 2 . 1 4 平方メートル

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	前橋市総社町総社１０５５番地付近（住居表示未実施）					
土地	物件３の一部					
現況地目	■宅地（物件３）					
形状	☐ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね土地建物位置関係図のとおり					
占有者及び占有状況	■債務者Ａ（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５					
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異なる（■主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種　類： ☐ 構　造： ■床面積：１階　約９３．１６平方メートル ２階　約３１．８８平方メートル					
物件目録にない附属建物	☐ ない ■ある { 種　類：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約７．２５平方メートル					
占有者及び占有状況	■債務者Ａ（建物所有者） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね土地建物位置関係図のとおり					

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	前橋市総社町総社１０５５番地付近（住居表示未実施）					
土地	物件１の一部、物件３の一部					
現況地目	■宅地（物件１，３）					
形状	☐ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね土地建物位置関係図のとおり					
占有者及び占有状況	■債務者Ａ（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	■物件３の北東の境界付近にコンクリート杭が存在する。 ■土地に定着する便所及び倉庫が存在する。（土地建物位置関係図参照）					
建物	物件６					
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：					
物件目録にない附属建物	■ない { 種 類： ☐ ある { 構 造： 床面積：					
占有者及び占有状況	■債務者Ａ（建物所有者）及びその他の者（有限会社石井建材工業） 上記の者が本建物を居宅・事務所として使用している ■有限会社石井建材工業の占有権原は使用借権					
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
その他の事項						
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 有限会社石井建材工業の代表者です。 2 当社が物件6の一部を事務所等として使用していましたが、令和4年6月30日に事業終了しました。賃料は支払っていません。 3 物件6の2階にひとりで暮らしています。建物の不具合は特にありません 4 物件5の建物は空き家です。ここ6, 7年だれも住んでいません。 5 南方の倉庫(物件6未登記附属建物)及び北西の物置(物件5未登記附属建物)は、いずれも私のものです。いつ頃造ったかわかりませんが、附属建物として競売してもらって結構です。 6 物件6の屋上と南方の倉庫(土地の定着物)の屋根に太陽光発電システムが設置されていますが、いずれも分割払いのローン契約で設置したものです。ローン債権者はわかりませんし、支払いがどうなっているかもわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1の土地は登記地目が畑である。
- 2 前橋市農業委員会の照会回答書によれば、市街化区域内に存在するが、入札に参加するには農地の買受適格証明書が必要とのことである。詳しいことは前橋市農業委員会事務局に照会されたい。
- 3 物件6の屋上(写真⑥参照)及び南方の倉庫(写真③参照)に太陽光発電システムが設置されているが、売買契約等の内容が不明であり、ローン債権者等にその所有権が留保されているおそれがあるため、上記の太陽光発電システムは、本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年2月15日 15:25-15:45	前橋市役所	■家屋見取図, 公課証明書, 土地家屋現況図, 各交付
令和6年2月19日 9:25-9:40	前橋地方法務局	■地積測量図, 登記事項要約書, 各交付 ■建物登記調査
令和6年2月19日 10:05-10:35	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, 債務者Aと面談
令和6年2月28日 9:15-10:40	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影, 債務者Aと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年2月28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
(7 枚目)

登記年月日：平成26年1月27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6年2月19日 前橋地方法務局 登記官

(9枚目)

請求番号：7-1

A3をA4に縮小コピー

地積測量図

① 1054-2
② 1054-3

地番

土地の所在
前橋市総社町総社字野馬塚

座標求積表

地番	① 1054-2	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
点名					
611		503.351	504.114	-3.732	-1881.353448
612		504.445	513.140	5.380	2760.693200
608		508.731	512.754	3.732	1913.597928
606		508.177	503.270	-5.380	-2707.592600
			佔面積		85.345080
			面		42.6725400
			坪		42.67
			總數		12.908
			坪		

地 番	②1054-3	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
点 名					
10	499.903	504.717	-2.389	-1205.768913	
607	500.962	513.453	4.542	2332.103626	
612	504.445	513.140	2.389	1225.891460	
611	503.351	504.114	-4.542	-2289.865788	
			佰面 摸	62.540285	
			面 面 摸	31.2701425	
			面 面 摸	31.27	
			坪 数	9.459	
			坪		

小計 73.9426825

(任意経緯系)

点名	座標	X	Y
606	市紙	508.177	503.270
611	民コンクリート杭	503.351	504.114
10	コンクリート杭	499.903	504.717
607	民コンクリート杭	500.962	513.453
612	民コンクリート杭	504.445	513.140
608	民コンクリート杭	508.731	512.754
T1	板	500.000	500.000
T3	板	482.600	503.648
T702	板	514.530	503.272

測量年月日 平成25年11月25日

作成者

申請人

縮尺

1/250

24年 / 月 21日(作成)

登記年月日：昭和45年9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6年1月25日 前橋地方延務局

登記官

(10枚目)

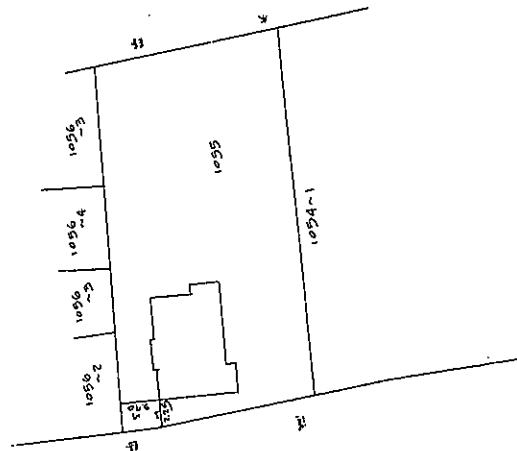
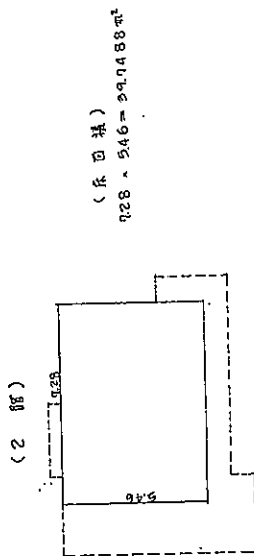
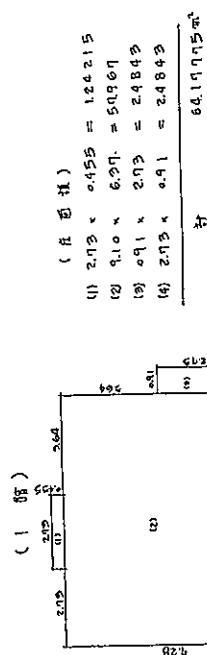
建築物平面図

家屋番号	1055
建物の所在	前橋市総社町総社字馬場1055番地

2169536

公積金

昭和45年9月12日	製作年月日
昭和45年9月12日	製作者



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日 冊 連 15)

請求番号：18-3

A3をA4に縮小コピー

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6年1月25日 前橋地方務局

登記官

(11枚目)

建物図面図

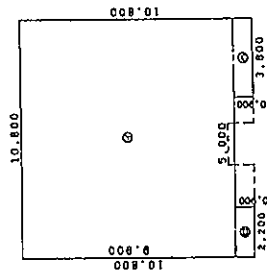
家屋番号 10555の2

建物の所在 前橋市穂社町穂社字野馬塚10555

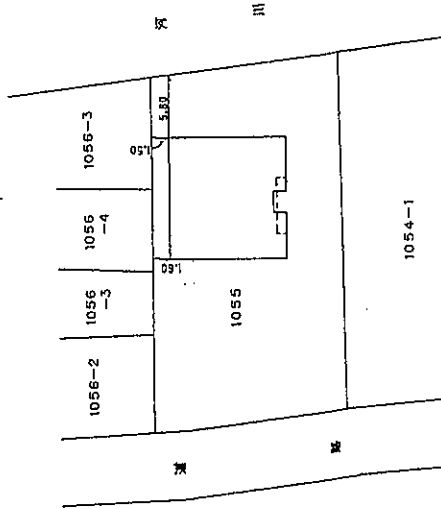
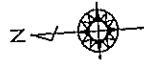
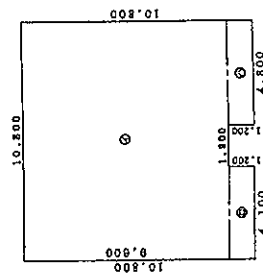
2169537

各階平面図

2 階



1 階



作製者
作年月日

縮尺 1/250

申請人

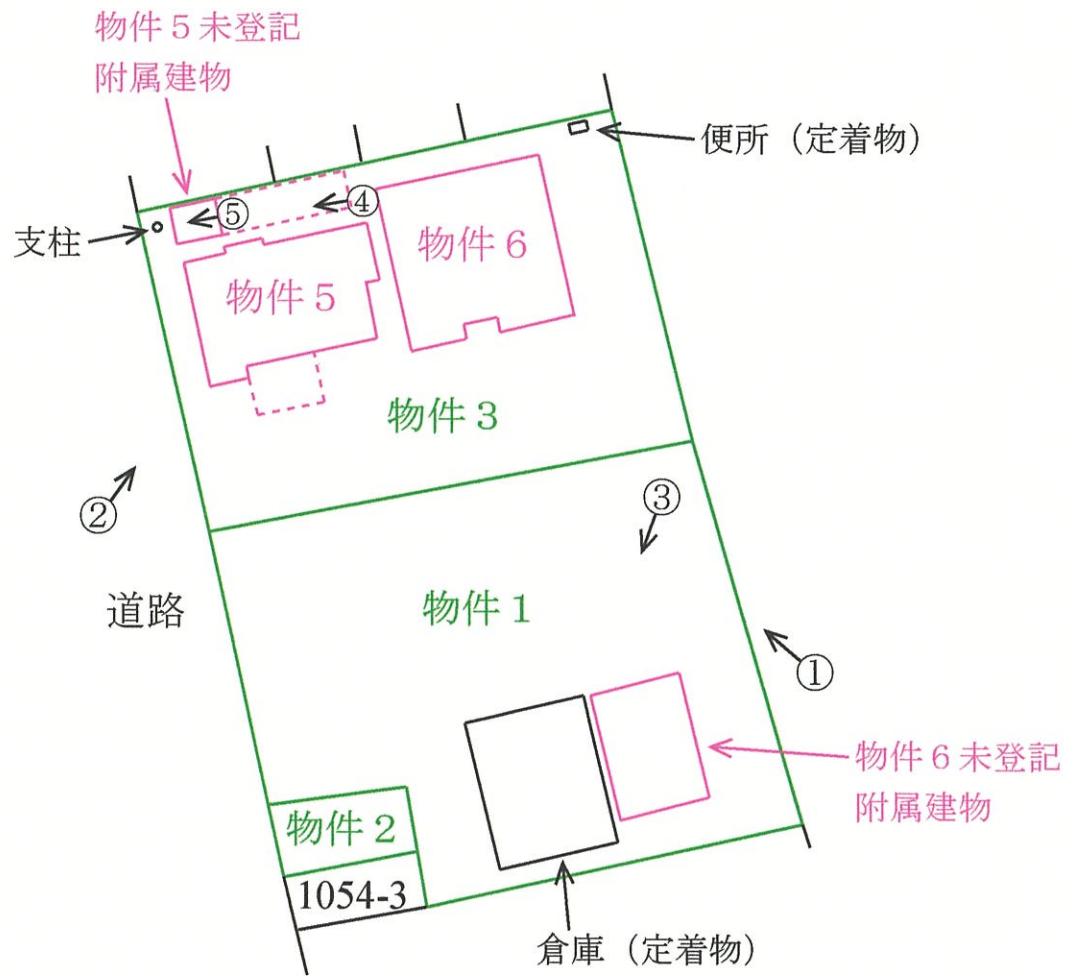
縮尺 1/500

平成 九年 月 九日

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

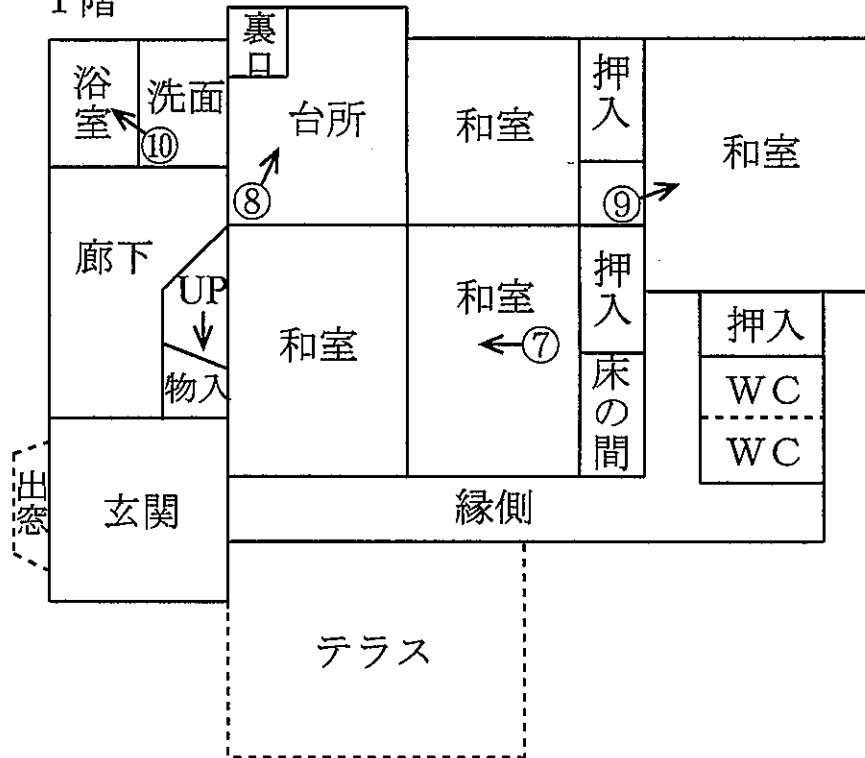


建 物 間 取 図

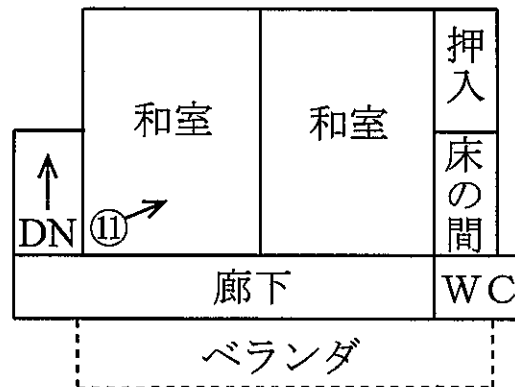
←○写真撮影位置・方向

物件 5

1 階



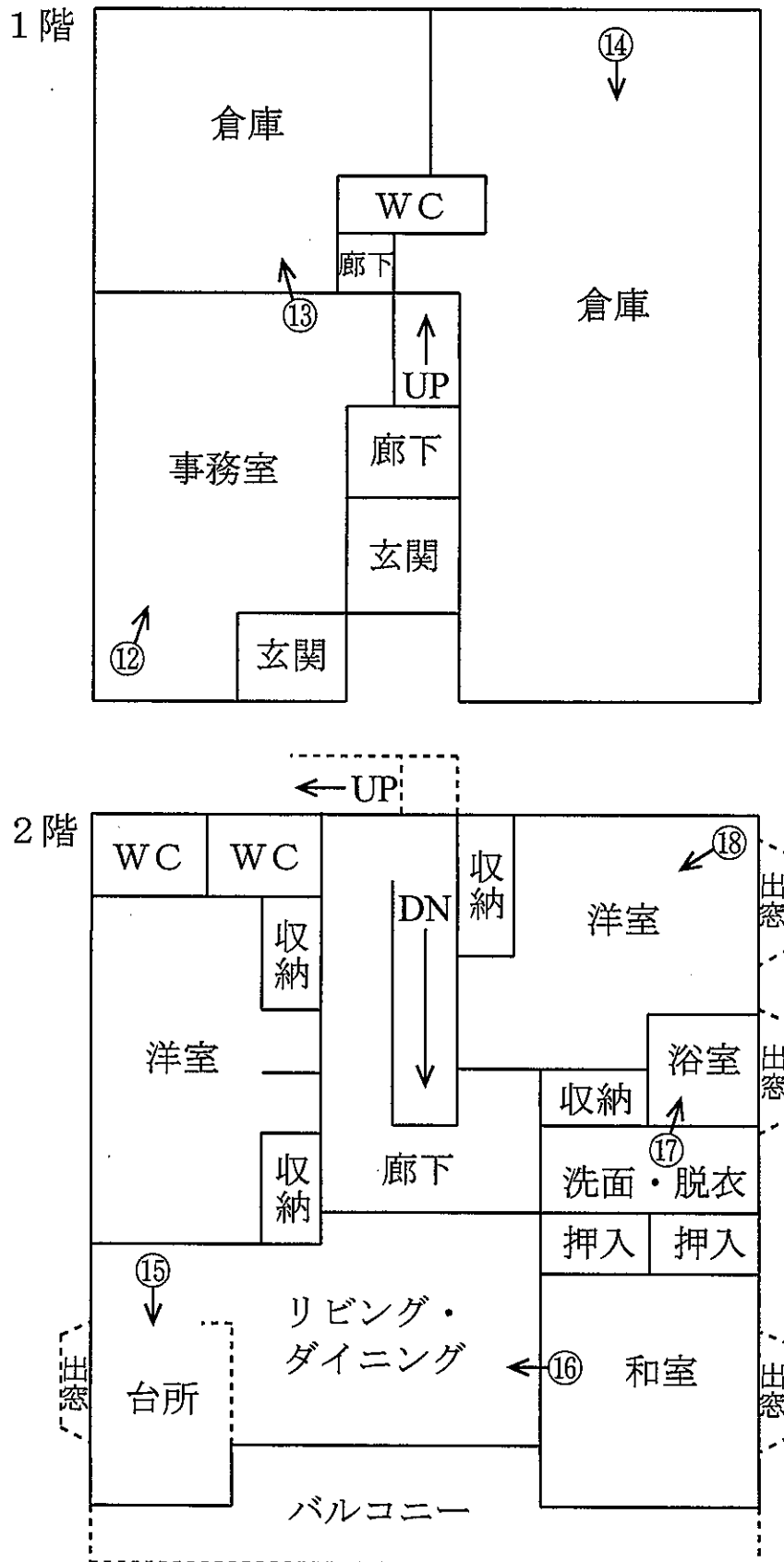
2 階



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 6





①



②



③



④



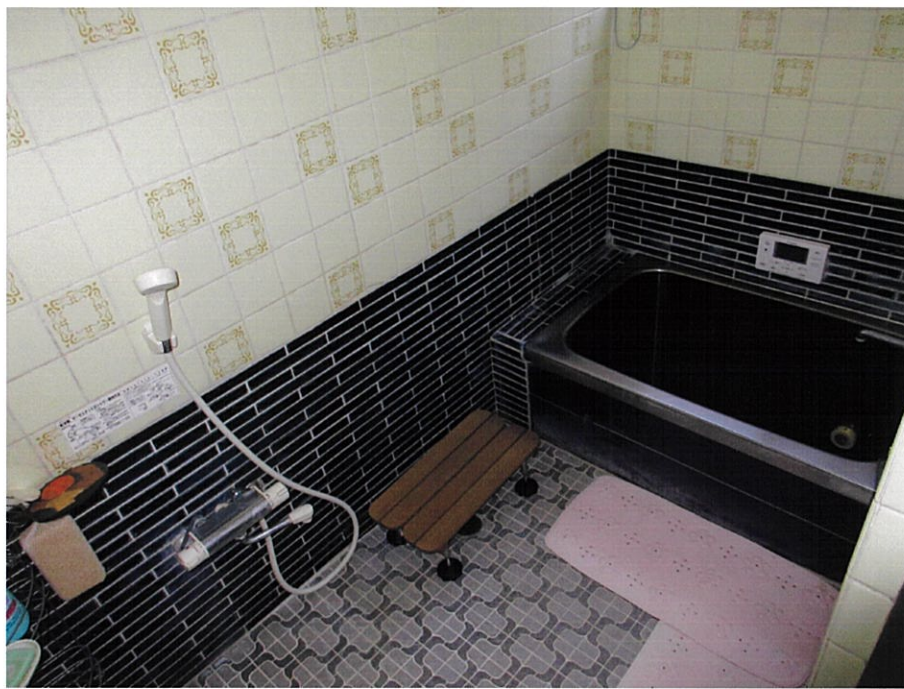
⑤



⑥

物件6の屋上に設置されている太陽光発電の設備
(売却対象外)





⑩



⑪



⑫





16



17



18

令和 6 年 (又) 第 1 号
令和 7 年 2 月 14 日 補 充
評価書番号 第 3682-4 号

前橋地方裁判所民事部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

令和6年3月18日付提出の評価書第3682-1号（令和6年（ヌ）第1号事件）及び令和6年5月30日付提出の補充書第3682-3号について下記のとおり補充致します。

補充する事項 : 1. 記載を一部修正する。
2. 土地建物位置関係図について、動産ウ及び動産エの記載を追加する。

補充する箇所 : 1. 評価書及び補充書の「第4 1 土地の概況及び利用状況等」の「特記事項」のうち最上段部
2. 「第7 3 土地建物位置関係図」

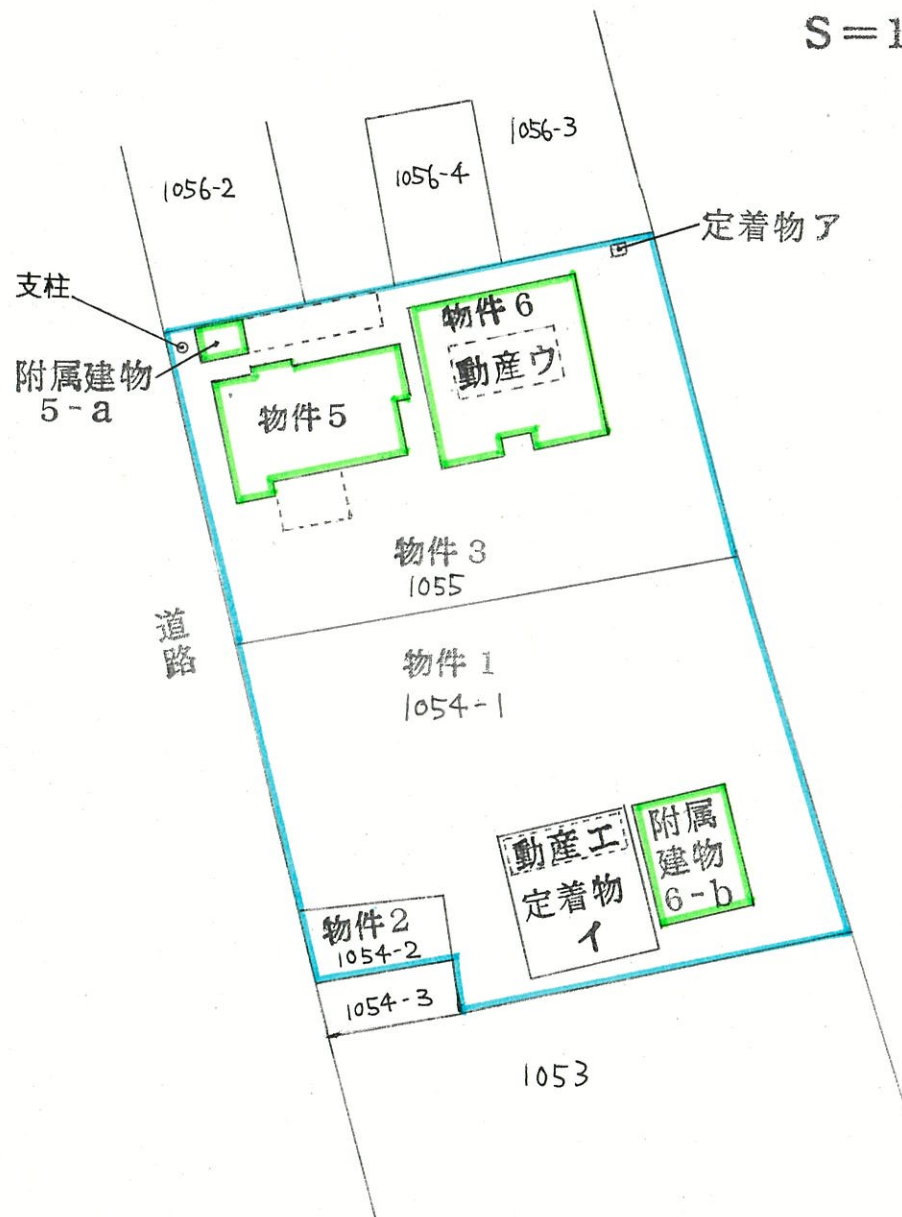
補充する内容 : 以下のとおり

1. 「最先担保権設定時に物件5主である建物、物件5附属建物 a、物件6主である建物及び物件6附属建物 b は存在し、所有者はそれぞれ同一であるので各敷地利用権範囲に法定地上権が成立する。」
の記載のうち、「最先担保権設定時」を「最先差押時」に修正する。
2. 次頁のとおり

土地建物位置関係図



S=1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

令和 6 年 (又) 第 1 号
令和 6 年 5 月 30 日 補 充
評価書番号 第 3682-3 号

前橋地方裁判所民事部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

令和6年3月18日付提出の評価書第3682-1号（平成6年（ヌ）第1号事件）について下記のとおり補充致します。

補充する事項 : 物件1及び3について、測量調査の結果に基づいた価格を求める。
評価を行った時点は評価書第3682-1号と同一とする。
なお、所有者の協力が得られなかったため、測量調査は境界立会をしていない。関係者は十分に留意する必要がある。

補充する箇所 : 評価書の「第1 評価額」、「第3 目的物件」、「第4 1
土地の概況及び利用状況等」、「第5 評価額算出の過程」
「第7 附属資料」に「5 現況測量図」を追加

補充する内容 : 以下のとおり

第1 評価額

一 括 価 格		
金 35,170,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 16,930,000 円
物件2	(土地)	金 930,000 円
物件3	(土地)	金 5,460,000 円
物件5	(建物)	金 2,820,000 円
物件6	(建物)	金 9,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3及び5～6 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 3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市総社町総社字野馬塚 1054番1 畑 664 m ²	宅地 929.41 m ²
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市総社町総社字野馬塚 1054番2 宅地 42.67 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市総社町総社字野馬塚 1055番 宅地 459.50 m ²	621.92 m ²

番 号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市総社町総社字野馬塚 1055番地 1055番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 64.17 m ² 2階 39.74 m ²	 1階 約 93.16 m ² 2階 約 31.88 m ² a 物置 コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 7.25 m ²
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市総社町総社字野馬塚 1055番地 1055番の2 事務所 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 114.36 m ² 2階 112.14 m ²	 b 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約 52.17 m ²
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1～3）

位置・交通	J R上越線群馬総社駅の南東方道路距離約2.4 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、アパート、併用住宅等が混在する河川に近い混在住宅地域。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。地勢はほぼ平坦であるが東側河川は一段低い。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 (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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % — 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 (東側河川区域線から20mまで) 河川保全区域 (東側一部について) 土砂災害警戒区域 K0002野馬塚、急傾斜地の崩壊 令和2年2月18日、第42号			
画 地 条 件	地 積 : 間口・奥行 : 形 状 : 接道状況 : そ の 他 :	1,594.00 m ² 西 側間口約 43.5 m、奥行約 34 m 不整形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、画地西側中央部を中心に庭木や庭石が多数所在している。南西側の一部はアスファルト舗装されている。			
接面道路の状況	西側幅員約5.4m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
	物件1南東側	約 250.00 m ²	物件6附属建物 b 敷地	土地所有者	法定地上権
	物件1北西側	約 679.41 m ²	空き地	土地所有者	所有権
	物件2	42.67 m ²	空き地	土地所有者	所有権
	物件3南西側	約 180.00 m ²	物件5主である建物敷地	土地所有者	法定地上権
	物件3北西側	約 49.00 m ²	物件5附属建物 a 敷地	土地所有者	法定地上権
物件3東側	約 392.92 m ²	物件6主である建物敷地	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 :	あり			
供給処理施設	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

最先担保権設定時に物件5主である建物、物件5附属建物a、物件6主である建物及び物件6附属建物bは存在し、所有者はそれぞれ同一であるので各敷地利用権範囲に法定地上権が成立する。

前橋市農業委員会からの回答書によれば、物件1は現況地目は非農地である。違反転用であり、現況宅地となっている。買受人は農地として耕作をする目的で取得する場合には農地法第3条に、一般住宅用地等として転換する目的で取得する場合には農地法第5条に係る買受適格証明書が必要である、とのことである。

前橋土木事務所施設管理係での聴取によると、河川区域線は指定当初は東方の崖地付近であるが、崖の一部が崩れているため、位置ははっきりしていない、とのことである。

物件1及び3のうち河川保全区域内における土地の形状の変更、工作物の新築又は改築等に当たっては、河川法第55条の許可が必要である、とのことである。

東側隣接地（河川であり、無番地）との境界が判然としない。現況では東側隣接地の一部を一体利用している様子である。

現況と公図・建物図面で形状が異なる。測量調査を行ったため、測量調査による地積及び形状を採用する。

なお、所有者の協力が得られなかったため、測量調査は隣接地所有者、官民境界ともに境界立会をしていない。関係者は十分に留意する必要がある。

次のとおり土地の定着物及び動産が所在している。

定着物ア …… 物件3北東側 F R P 製 便所 約0.70㎡

定着物イ …… 物件1南側 鋼製 倉庫 約82.60㎡

動産エ …… 定着物イ屋根上ほか 太陽光発電設備

動産については売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。

画地北西端部に電線の支柱が所在している。

画地中央部に外灯が2本所在している。

画地北側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、画地北西側及び画地南側境界付近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。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壌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、土壌汚染の端緒は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1～3）

目的土地の更地価格又は建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ		建付減価 エ	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	49,400	0.77	物件6附属建物b敷地	約 250.00	0.90	8,559,000
			空き地	約 679.41	1.00	25,843,000
			計			34,402,000
2	49,400	0.77	空き地	42.67	1.00	1,623,000
3	49,400	0.77	物件5主である建物敷地	約 180.00	0.90	6,162,000
			物件5附属建物a敷地	約 49.00	0.90	1,677,000
			物件6主である建物敷地	約 392.92	0.90	13,451,000
			計			21,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -25

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.6 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 99 & = & 49,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位北向き等を考慮した。

◇ 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

1～3 : 0.77 規模大、方位西向き、一部地目が畑、一部に河川保全区域の指定あり、一部に土砂災害警戒区域の指定あり、庭木・庭石等含む

ウ 地 積 : 現況測量数量に土地利用権等範囲を考慮した。

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5及び6）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5 (主)	140,000	約 125.04	0.035	613,000
5 a	85,000	約 7.25	0.035	22,000
5 計				635,000
6 (主)	185,000	226.50	0.085	3,562,000
6 b	95,000	約 52.17	0.035	173,000
6 計				3,735,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号	耐用年数に基づく方法 (定額法)	耐用年数に基づく方法 (定率法)	観察減価法	現価率
5 (主)	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) =$			0.035
5 a	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) =$			0.035
6 (主)	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{27 / (27 + 3)\}\} + (5.0\%)^{\{27 / (27 + 3)\}}] / 2 \times (1 - 0.20) =$			0.085
6 b	$[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) =$			0.035

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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 (円) ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
	利用状況				
1	物件6附属建物b敷地	8,559,000	0.55	法定地上権	4,707,000
	空き地	25,843,000	0.00	所有権	0
	計				4,707,000
2	空き地	1,623,000	0.00	所有権	0
3	物件5主である建物敷地	6,162,000	0.55	法定地上権	3,389,000
	物件5附属建物a敷地	1,677,000	0.55	法定地上権	922,000
	物件6主である建物敷地	13,451,000	0.55	法定地上権	7,398,000
計					11,709,000
物件5 土地利用権等価格 (合計)					4,311,000
物件6 土地利用権等価格 (合計)					12,105,000

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、その割合をそれぞれ査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	34,402,000	-4,707,000		0.95	0.60	16,930,000
2	1,623,000	0		0.95	0.60	930,000
3	21,290,000	-11,709,000		0.95	0.60	5,460,000
5	635,000	+4,311,000	-	0.95	0.60	2,820,000
6	3,735,000	+12,105,000	1.00	0.95	0.60	9,030,000
一括価格 (合計)						35,170,000

ウ 占有減価修正： 物件6については、使用借権のため占有減価はないものと査定した。

エ 市場性修正： 一部の地目が農地であり買受適格証明書の交付を受けないと買受申出ができないことによる流通性低下を上記の通り査定

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

所在：前橋市総社町総社1・1054番2・1055番

求積表

地 區	1954-1	$\sum n$	$\sum n^2$	$\sum n^3$	$\sum n \cdot (\sum n - n - 1)$
H0		426	181,356	81,276	180,660
H17		439,382	193,056,876	87,324,328	180,660,817,292
H18		533,474	283,556	38,667	2,062,739,958
K21		503,950	253,979	-20,103	1,013,710,970
607		500,962	513,453	-25,359	-1,271,832,418
602		504,445	513,440	-6,698	-352,609,055
638		508,731	512,754	-9,870	-502,174,970
608		608,177	563,770	-12,892	-439,417,854
合 計					189,621,353
合 計 面 積					929,410,676
均 積					929.41

登記簿 664m

地 區 1054-2					
NO	X ₀	Y ₀	Y ₀ +1-Y ₀ -1	X ₀ -(X ₀ +1-Y ₀ -1)	
611	502.351	504.114	-8.870	-4988.074370	
606	508.177	503.270	8.840	4390.642890	
609	512.154	512.154	9.870	5921.174970	
612	504.445	513.140	-8.640	-4358.048800	
合 計				85.345080	
合 計 面 積				42.6725400	㎡
合 計 坡 積				42.57	㎡

啓記簿 42.67m²

地 區	1055	Yn			Yn-1-Yn-1	Σn	Σn-1-Σn-1
		Σn					
HO							
ORC		546.275	496.939		20.926	11431.365950	
PRC		530.330	520.788		33.670	10522.611100	
PRC		551.242	550.659		12.768	70534.257856	
KC2		532.474	533.556		-30.637	-16376.051378	
H16		528.522	492.552		-36.667	-19379.316174	
H17							
				合 計		1243.82054	
				合 計 面 積		621.9240270	
				總 權		621.92	吋

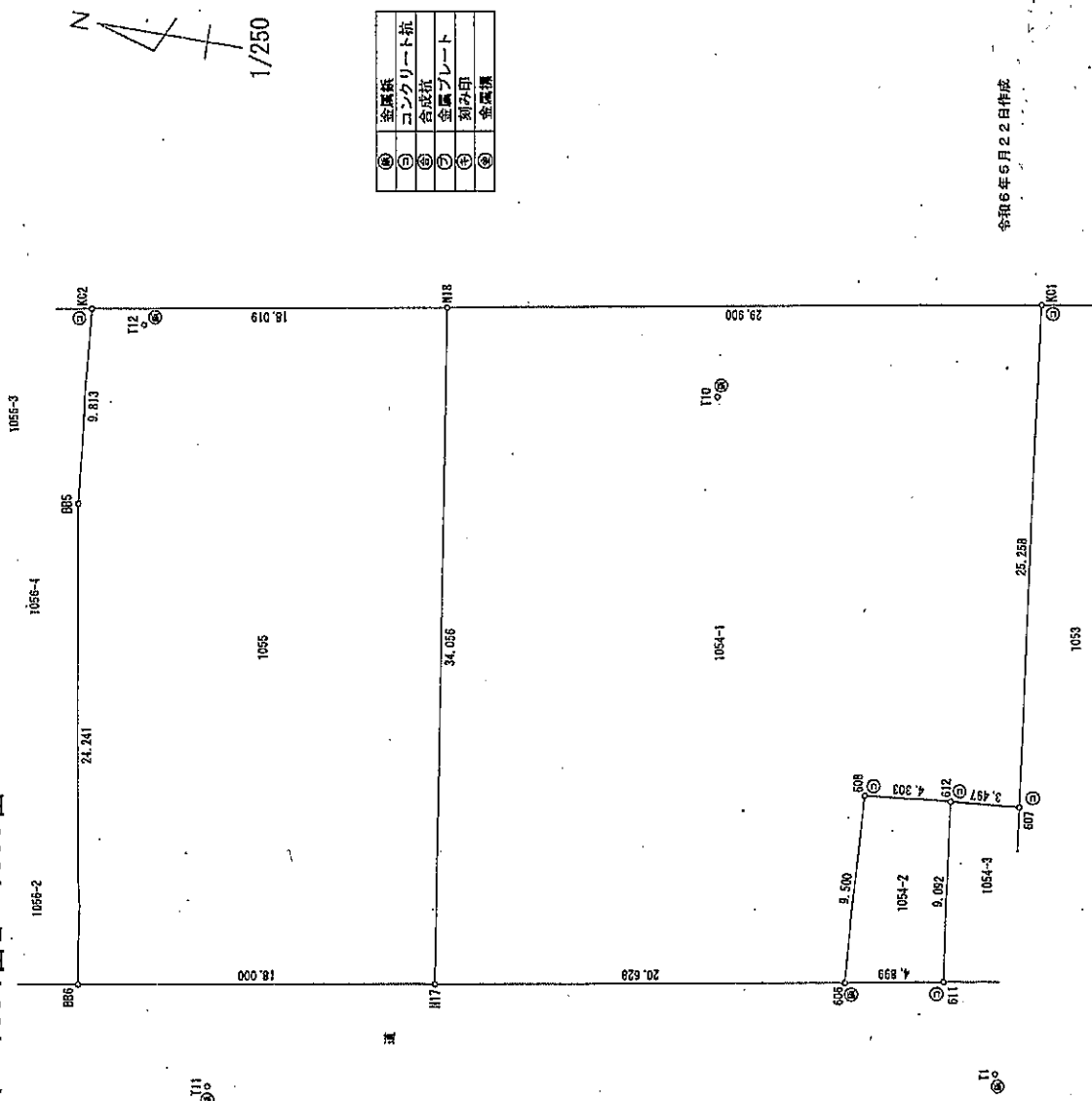
登記簿 459.50m

実測 合計1594.00㎡

登記簿 合計1166.17㎡

表一 選座表 (任意選座)

点 名	X座標	Y座標	値 考
T1	500,000	500,000	
T3	482,600	503,648	
T10	519,325	531,304	
T11	538,997	492,908	
T12	548,598	503,197	



令和6年5月22日作成

A3をA4に縮小

令和 6 年 (又) 第 1 号
令和 6 年 2 月 28 日 現 地 調 査
令和 6 年 3 月 18 日 評 価
評価書番号 第 3682-1 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 23,390,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 9,920,000 円
物件2	(土地)	金 620,000 円
物件3	(土地)	金 4,190,000 円
物件5	(建物)	金 2,140,000 円
物件6	(建物)	金 6,520,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3及び5～6 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	所在地番 地目 地積	前橋市総社町総社字野馬塚 1054番1 畑 664 m ²	宅地 約 833 m ²
2	所在地番 地目 地積	前橋市総社町総社字野馬塚 1054番2 宅地 42.67 m ²	同左
3	所在地番 地目 地積	前橋市総社町総社字野馬塚 1055番 宅地 459.50 m ²	約 713 m ²

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市総社町総社字野馬塚 1055番地 1055番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 64.17 m ² 2階 39.74 m ²	 1階 約 93.16 m ² 2階 約 31.88 m ² a 物置 コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 7.25 m ²
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市総社町総社字野馬塚 1055番地 1055番の2 事務所 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 114.36 m ² 2階 112.14 m ²	 b 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約 52.17 m ²
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1～3）

位置・交通	J R 上越線群馬総社駅の南東方道路距離約2.4 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、アパート、併用住宅等が混在する河川に近い混在住宅地域。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。地勢はほぼ平坦であるが東側河川は一段低い。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 (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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % — 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 (東側河川区域線から20mまで) 河川保全区域 (東側一部について) 土砂災害警戒区域 K0002野馬塚、急傾斜地の崩壊 令和2年2月18日、第42号			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	1,588.67 m ² 西 側間口約 44 m、奥行約 33 m 不整形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、画地西側中央部を中心に庭木や庭石が多数所在している。南西側の一部はアスファルト舗装されている。			
接面道路の状況	西側幅員約5.4m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
	物件1南東側	約 250 m ²	物件6附属建物 b 敷地	土地所有者	法定地上権
	物件1北西側	約 583 m ²	空き地	土地所有者	所有権
	物件2	42.67 m ²	空き地	土地所有者	所有権
	物件3南西側	約 207 m ²	物件5主である建物敷地	土地所有者	法定地上権
	物件3北西側	約 56 m ²	物件5附属建物 a 敷地	土地所有者	法定地上権
	物件3東側	約 450 m ²	物件6主である建物敷地	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：	あり			
	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、通常の費用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

最先担保権設定時に物件5主である建物、物件5附属建物a、物件6主である建物及び物件6附属建物bは存在し、所有者はそれぞれ同一であるので各敷地利用権範囲に法定地上権が成立する。

前橋市農業委員会からの回答書によれば、物件1は現況地目は非農地である。違反転用であり、現況宅地となっている。買受人は農地として耕作をする目的で取得する場合には農地法第3条に、一般住宅用地等として転換する目的で取得する場合には農地法第5条に係る買受適格証明書が必要である、とのことである。

前橋土木事務所施設管理係での聴取によると、河川区域線は指定当初は東方の崖地付近であるが、崖の一部が崩れているため、位置ははっきりしていない、とのことである。

物件1及び3のうち河川保全区域内における土地の形状の変更、工作物の新築又は改築等に当たっては、河川法第55条の許可が必要である、とのことである。

東側隣接地（河川であり、無番地）との境界が判然としない。現況では東側隣接地の一部を一体利用している様子である。

現況と公図・建物図面で形状が異なる。地籍調査が未実施の地域であり、現地概測によれば規模は縄延びの可能性が高い。評価に当たっては現地概測による地積を採用し増価分を市場性修正にて考慮するが、測量等を行っていないため、正確性は認められない。

測量等を行った場合、地積が概測数量と大きく異なる結果となる可能性があるため、買受人は留意する必要がある。

次のとおり土地の定着物及び動産が所在している。

定着物ア …… 物件3北東側 FRP製 便所 約0.70㎡

定着物イ …… 物件1南側 鋼製 倉庫 約82.60㎡

動産エ …… 定着物イ屋根上ほか 太陽光発電設備

動産については売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。

画地北西端部に電線の支柱が所在している。

画地中央部に外灯が2本所在している。

画地北側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、画地北西側及び画地南側境界付近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。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

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。

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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35年5月30日 新築 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造： 木造 屋根： 瓦葺 外壁： リシン吹付 等 内壁： クロス、京壁、左官壁 等 天井： 敷目板、化粧石膏ボード 等 床： 畳、クッションフロア、カーペット、フローリング 等 設備： 電気、ヒートポンプ給湯機、衛生 等 その他：
床面積（現況）	1階 約 93.16 m ² 増改築あり 2階 約 31.88 m ² 延 約 125.04 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 6K（別添「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として占有している。
特記事項	長期間空き家であった様子で、経年劣化が著しい。

(物件5)

区分	附属建物 a
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 不明 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造： 木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： コンクリートブロック 等 内壁： コンクリートブロック 等 天井： 板張 等 床： 土間コンクリート 等 設備： なし その他：
床面積（現況）	延 約 7.25 m ²
現況用途等	現況用途： 物置 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が物置として占有している。
特記事項	長期間未使用であった様子で、経年劣化が著しい。

(物件6)

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）：平成9年1月7日 新築 経過年数：約 27 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル 等 内壁：クロス、ALC板あらわし 等 天井：化粧石膏ボード、鋼板あらわし、クロス 等 床：畳、クッションフロア、フローリング、合成樹脂系塗床、塗装コンクリート 等 設備：電気、都市ガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	1階 114.36 m ² 2階 112.14 m ² 延 226.50 m ²
現況用途等	現況用途：事務所 居宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者（有限会社石井建材工業）が居宅・事務所として使用している。
特記事項	次のとおり動産が所在している。 動産ウ …… 物件6主である建物屋上ほか 太陽光発電設備 上記は売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。 次のとおり使用借権がある。 貸主：物件6建物所有者 借主：その他の者（有限会社石井建材工業） 期間等：占有開始時期不明より期間の定めなし 買受人の引受ではない。

(物件6)

区分	附属建物 b
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 不明 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造： 木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： サイディング 等 内壁： 板張 等 天井： 板張 等 床： 土間コンクリート 等 設備： 電気 等 その他：
床面積（現況）	延 約 52.17 m ²
現況用途等	現況用途： 倉庫 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用している。
特記事項	経年劣化が著しい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1～3）

目的土地の更地価格又は建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ		建付減価 エ	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	49,400	0.73	物件6附属建物b敷地	約 250	0.90	8,114,000
			空き地	約 583	1.00	21,024,000
			計			29,138,000
2	49,400	0.73	空き地	42.67	1.00	1,539,000
3	49,400	0.73	物件5主である建物敷地	約 207	0.90	6,718,000
			物件5附属建物a敷地	約 56	0.90	1,818,000
			物件6主である建物敷地	約 450	0.90	14,605,000
			計			23,141,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -25

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.6 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 99 & = & 49,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 方位北向き等を考慮した。
- ◇ 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

1～3 : 0.73 規模大、方位西向き、一部地目が畑、一部に河川保全区域の指定あり、一部に土砂災害警戒区域の指定あり、境界不判然、庭木・庭石等含む

ウ 地 積 : 現地概測数量に土地利用権等範囲を考慮した。

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5及び6）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5 (主)	140,000	約 125.04	0.035	613,000
5 a	85,000	約 7.25	0.035	22,000
5 計				635,000
6 (主)	185,000	226.50	0.085	3,562,000
6 b	95,000	約 52.17	0.035	173,000
6 計				3,735,000

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)		
5 (主)	: $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$		0.30	0.035
5 a	: $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$		0.30	0.035
6 (主)	: $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{27 / (27 + 3)\}\} + (5.0\%)^{\{27 / (27 + 3)\}}] / 2 \times (1 - 0.20) = 0.085$		0.20	0.085
6 b	: $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%)^{\{25 / (25 + 0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$		0.30	0.035

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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 (円) ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
	利用状況				
1	物件6附属建物b敷地	8,114,000	0.55	法定地上権	4,463,000
	空き地	21,024,000	0.00	所有権	0
					計 4,463,000
2	空き地	1,539,000	0.00	所有権	0
3	物件5主である建物敷地	6,718,000	0.55	法定地上権	3,695,000
	物件5附属建物a敷地	1,818,000	0.55	法定地上権	1,000,000
	物件6主である建物敷地	14,605,000	0.55	法定地上権	8,033,000
					計 12,728,000
物件5 土地利用権等価格 (合計)					4,695,000
物件6 土地利用権等価格 (合計)					12,496,000

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、その割合をそれぞれ査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	29,138,000	-4,463,000		0.67	0.60	9,920,000
2	1,539,000	0		0.67	0.60	620,000
3	23,141,000	-12,728,000		0.67	0.60	4,190,000
5	635,000	+4,695,000	-	0.67	0.60	2,140,000
6	3,735,000	+12,496,000	1.00	0.67	0.60	6,520,000
一括価格 (合計)						23,390,000

ウ 占有減価修正： 物件6については、使用借権のため占有減価はないものと査定した。

エ 市場性修正： 一部の地目が農地であり買受適格証明書の交付を受けないと買受申出ができないことによる流通性低下を0.95、土地の一部に縄伸びの可能性があり測量等の必要性があること考慮した減価を0.70と査定し、相乗積により上記の通り査定

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 - 25
所 在 : 前橋市総社町植野字東新井159番61
価 格 : 49,100 円/㎡
位 置 : JR上越線群馬総社駅の東方道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 212 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



S=1:25,000

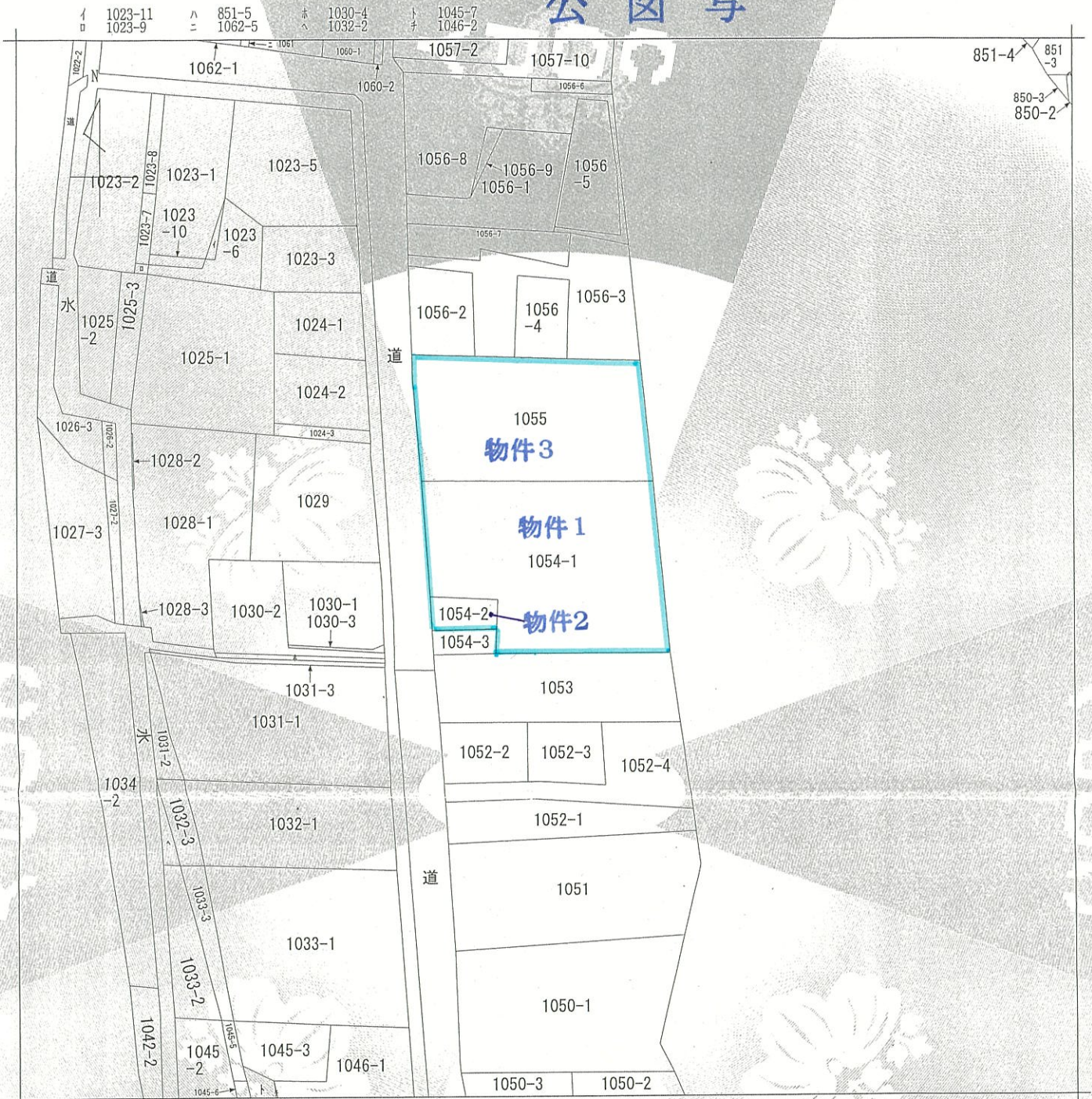
(公) - 25

対象物件



(前橋市役所 前橋市地形図
平成27年 より転載)

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
総社町総社

A 総社町総社

請 求 部 分	所 在	前橋市総社町総社字野馬塚				地 番		1054番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年1月25日
前橋地方法務局

請求番号：18-1
(1/1)

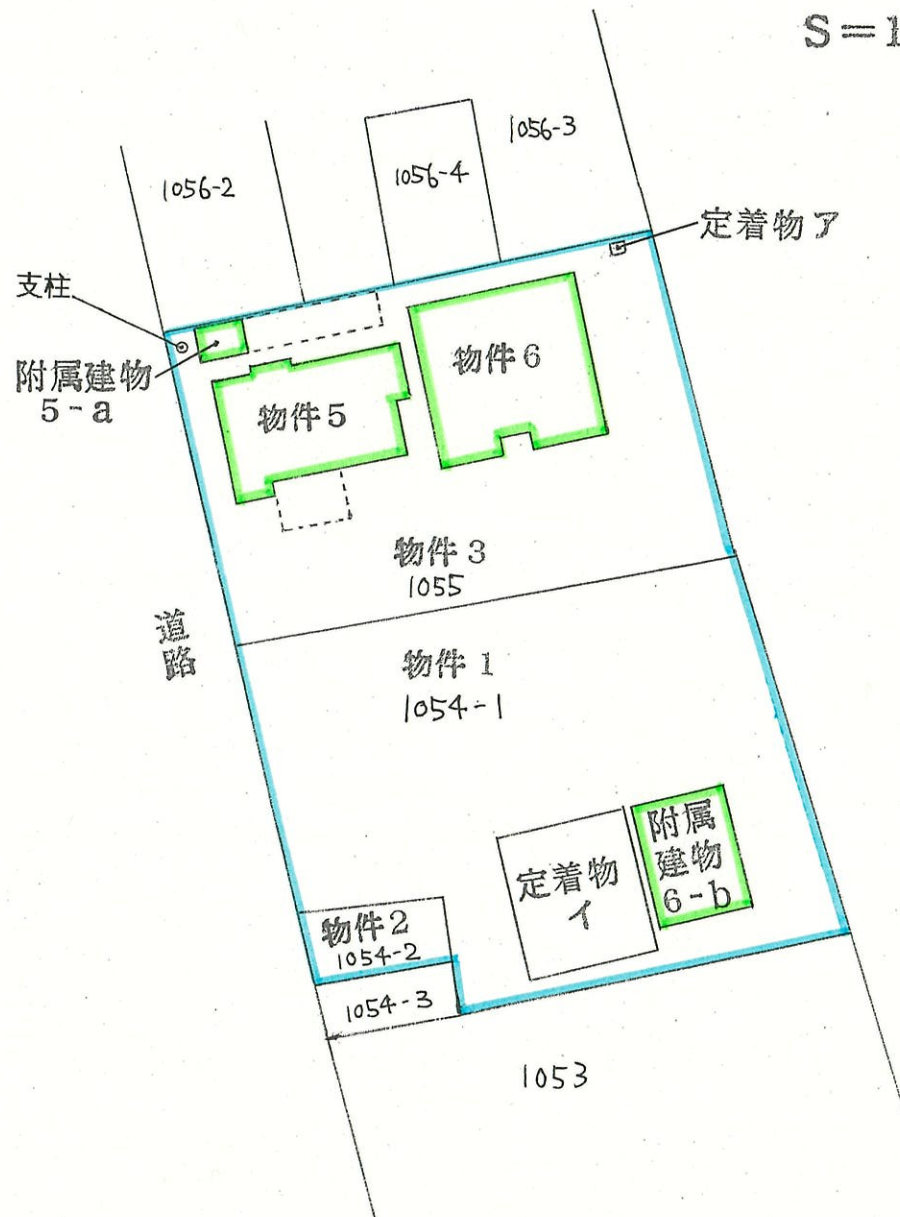
登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

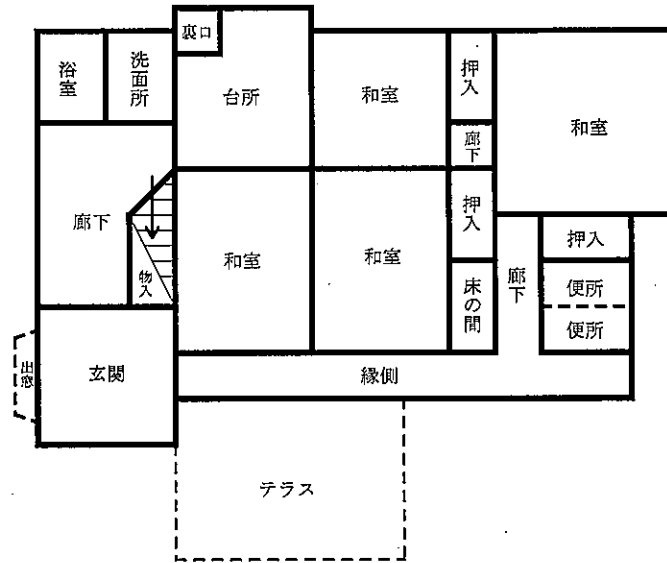
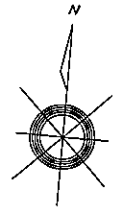


S=1:500

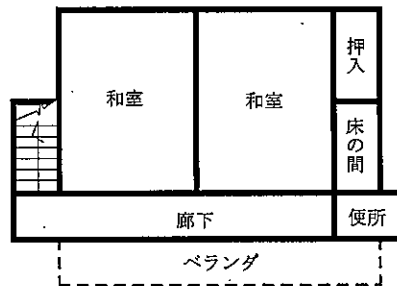


当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

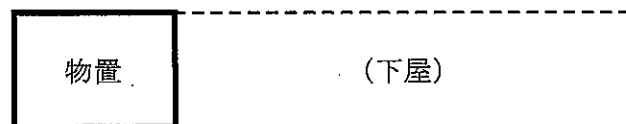
間 取 図



物件5
主である建物
1階

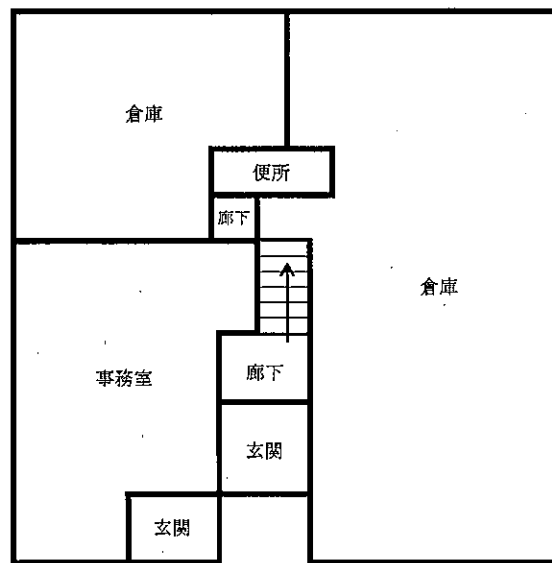


物件5
主である建物
2階

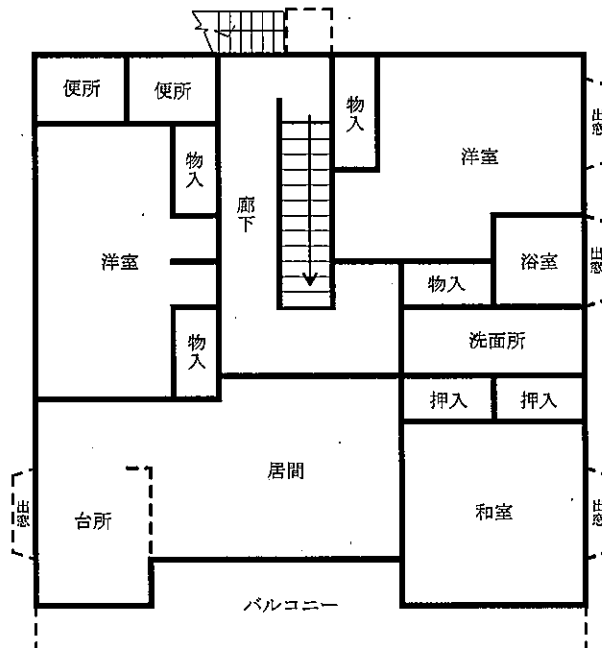


物件5
附属建物
a

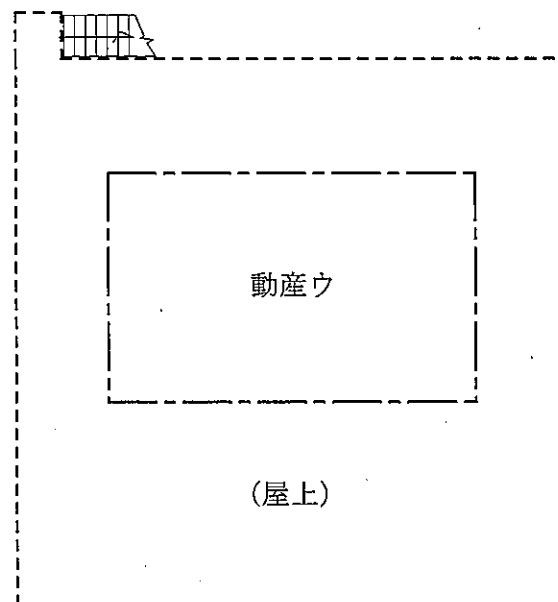
間 取 図



物件6
主である建物
1階

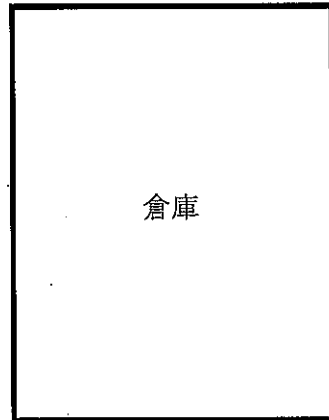
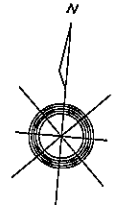


物件6
主である建物
2階



(物件6
主である建物
屋上階)

間 取 図



倉庫

物件6
附属建物
b

回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

令和6年2月26日

前橋地方裁判所

裁判所書記官 黛

陽 子 様

令和6年2月15日付け照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった件（事件番号：令和6年（ヌ）第1号）につき、下記のとおり調査結果を回答します。

1. 現地調査日	令和6年2月21日						
2. 土地の表示と 現況地目	所 在	地 番	登記簿 地 目	面 積 (㎡)	土地所有者		現 況 地 目
	氏 名	住 所					
	前橋市 総社町 総 社	1054番1	畑	664	[REDACTED]		非農地
3. 転用許可等の 有無とその内容	許可年月日		許可 条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所		
	有		年 月 日				
	無		該当に ○	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 許可を得る必要がない案件である。			
4. 県からの指示 事項	該当に ○		原状回復命令を行わない				
			近く原状回復命令を行う				
5. 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、 その他の使用貸借及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項	無 有		許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所及び氏名	
6. そ の 他 参 考	都 市 計 画 法 関 係				農 振 法 関 係		そ の 他 違反転用 現況：宅地
	線引都市計画		非線引都市計画		農振地域内		
	市街化 区域	市 街 化 調整区域	用途地域	用 途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	
7. 買受適格証明書の要否	要（3条、5条）						