

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 2 月 1 7 日から 令和 8 年 2 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 日 午前 9 時 0 0 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 3 月 1 9 日 午後 1 時 0 0 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 3 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 月 2 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	14,280,000 11,424,000	一括	2,856,000	202,316	37,889
1	4,800,000				
2	650,000				
3	8,830,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市日吉町三丁目
 地 番 2 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 9. 5 6 平方メートル

- 2 所 在 前橋市日吉町三丁目
 地 番 2 1 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4 3. 0 9 平方メートル

- 3 所 在 前橋市日吉町三丁目 2 1 番地 1、2 1 番地 7
 家屋 番号 2 1 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造かわら・銅板・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 8. 1 6 平方メートル
 2 階 7 1. 5 6 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 8 1 平方メートル
 2 階 7 1. 5 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3. 8 0 平方メートル



物 件 目 録

2 階 13.80 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 16 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 前橋市日吉町三丁目
 地 番 21 番 1
 地 目 宅地
 地 積 319.56 平方メートル

- 2 所 在 前橋市日吉町三丁目
 地 番 21 番 7
 地 目 宅地
 地 積 43.09 平方メートル

- 3 所 在 前橋市日吉町三丁目 21 番地 1、21 番地 7
 家屋 番号 21 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造かわら・銅板・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 178.16 平方メートル
 2 階 71.56 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 181 平方メートル
 2 階 71.56 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 13.80 平方メートル



物 件 目 録

2階 13.80平方メートル



令和7年(ケ)第 85号
令和7年10月 9日受理
令和7年11月13日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊟

(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 前橋市日吉町三丁目
 地 番 21 番 1
 地 目 宅地
 地 積 319.56 平方メートル

- 2 所 在 前橋市日吉町三丁目
 地 番 21 番 7
 地 目 宅地
 地 積 43.09 平方メートル

- 3 所 在 前橋市日吉町三丁目 21 番地 1、21 番地 7
 家屋 番号 21 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造かわら・銅板・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 178.16 平方メートル
 2 階 71.56 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 13.80 平方メートル
 2 階 13.80 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	前橋市日吉町三丁目21番地1		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	■宅地（物件1、2）		
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（フルール花水木有限会社） 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	■庭木の枝葉が東側隣接地及び南側道路に越境している。（写真①、③参照）		
建 物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（■主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約181平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種 類： ☐ ある { 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（フルール花水木有限会社） 上記の者が本建物を居宅・店舗として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 附属設備として、ア．空調機、イ．電気温水器が存在する。 ☒ 外壁に亀裂が存在する（写真④参照）		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね土地建物位置関係図のとおり		

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	1 所有者フルール花水木有限会社の代表者です。 2 本件建物で暮らしていますが、建物全体を当社が使用しているということで結構です。フラワーショップを経営していましたが、現在はほとんど営業していません。 3 本件建物の店舗部分はあとから増築したものです。店舗を除く部分は左官職人だった亡父が建てた家で頑丈に造られています。 4 本件建物に雨漏り等の不具合はありませんが、エアコンから水漏れするところがあります。(写真⑪参照) 5 本件建物で猫を3匹飼っているのですが、爪研ぎして傷んでいるところがあります。(写真⑬参照) 6 洗面所等に床暖房の設備がありますが、使用していないので使用できるかどうかわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

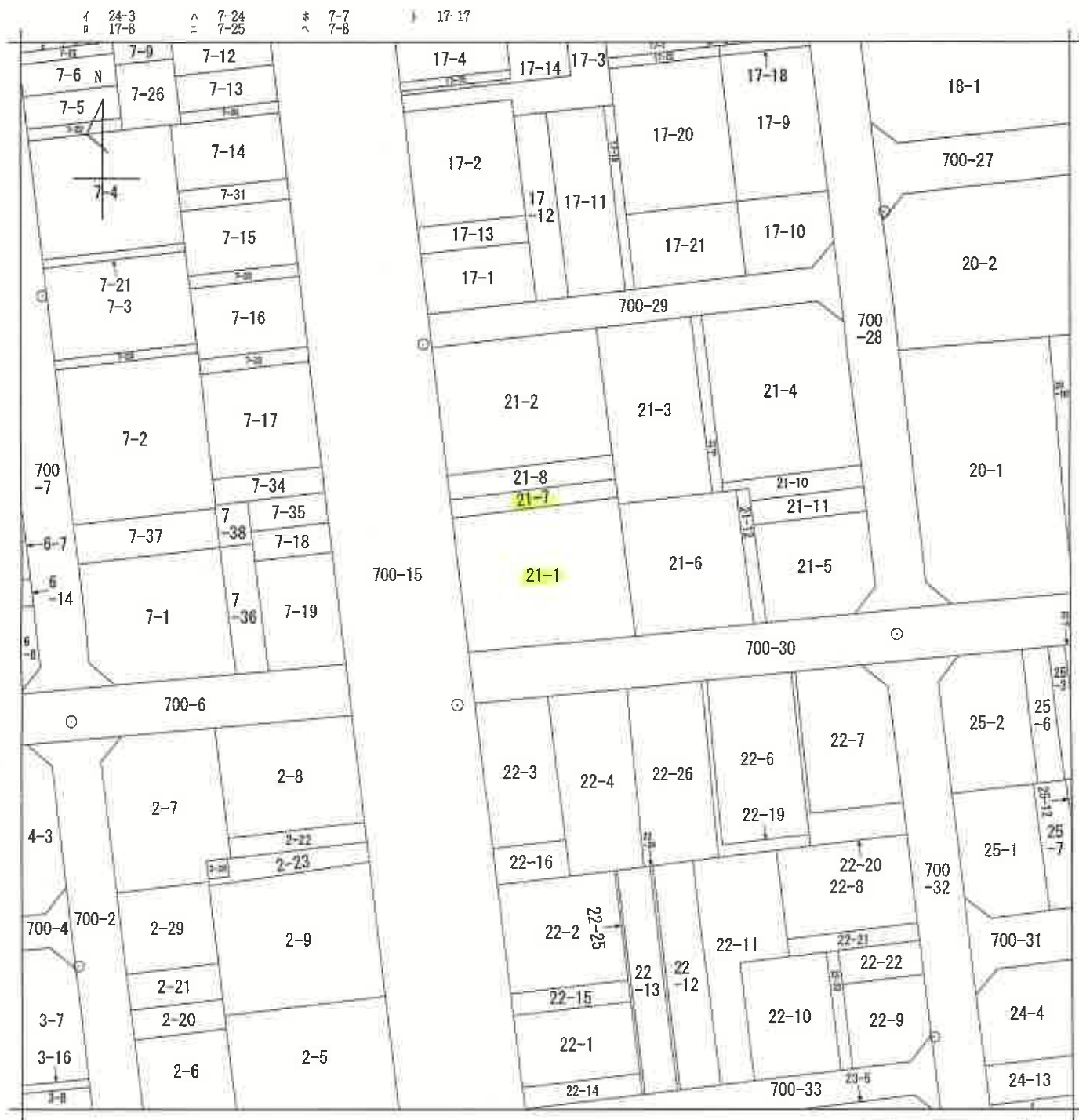
執 行 官 の 意 見

- 1 法務局の登記によれば、本件建物は昭和58年に新築し、平成12年に増築した旨記載されている。店舗等の部分が増築されたものと思われる。
- 2 所有者フルール花水木有限会社が、本件建物でフラワーショップを運営していたため、建物内に冷蔵庫が存在する。(写真⑨、⑩参照)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月10日 9:05～10:05	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Aと面談
令和7年10月10日 10:35～10:45	前橋地方法務局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年10月10日 10:55～11:15	前橋市役所	■家屋見取図を交付請求（後日受領）
令和7年11月5日 10:25～11:30	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、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7年11月5日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



(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
日吉町3丁目

請 求 部 分	所 在 前橋市日吉町三丁目				地 番 21番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成8年6月28日				備 付 年 月 日 (原 図)	補 事 記 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。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年8月6日

東京法務局台東出張所

請求番号：25-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

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。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年8月6日

東京法務局台東出張所

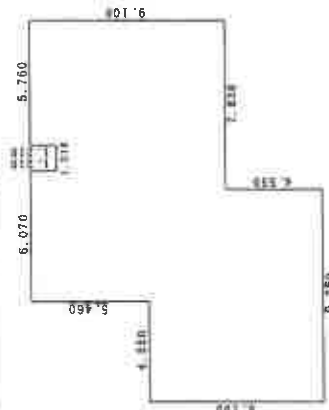
強記回

(7 枚目)

請求番号: 25-2

圖面階各

主である建物 1 階



求積表

6.760 X	1 210 =	6.969600
6.070 X	1 210 =	7.344700
3.040 X	4 250 =	55.420900
7.590 X	3 640 =	64.027600
9.760 X	4 550 =	44.403000
合計		178.189900
床面積		178.16 m ²

2 階



求積表

4.240 X	2.430 =	10.303200
11.220 X	5.460 =	61.261200
合計		71.564400
床面積		71.56 m ²

附属建物符号1

1 階、2 階(各階同型)



求積表

3.000 x	4.500 =	13.800000
合計		13.800000
床面積		13.80㎡

单位: m

者成作

成	日
作	年

民
籍

人
體
中

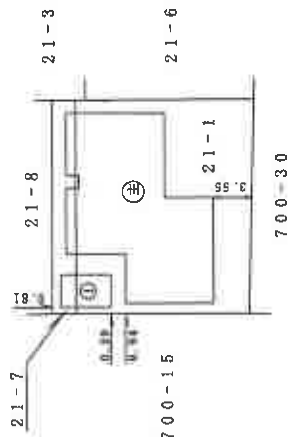
縮尺

500

建 物 面 面 面 面

21番 1

前橋市日吉町三丁目21番地1、21番地7

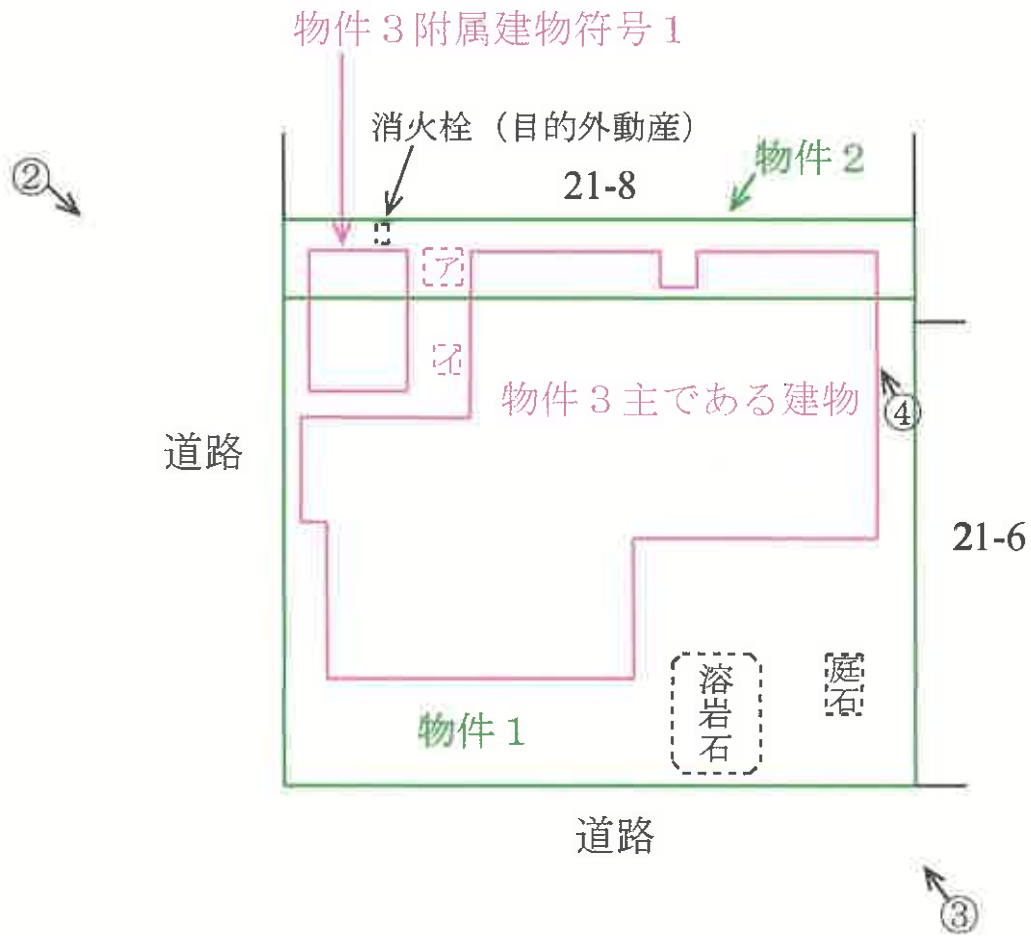


A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向



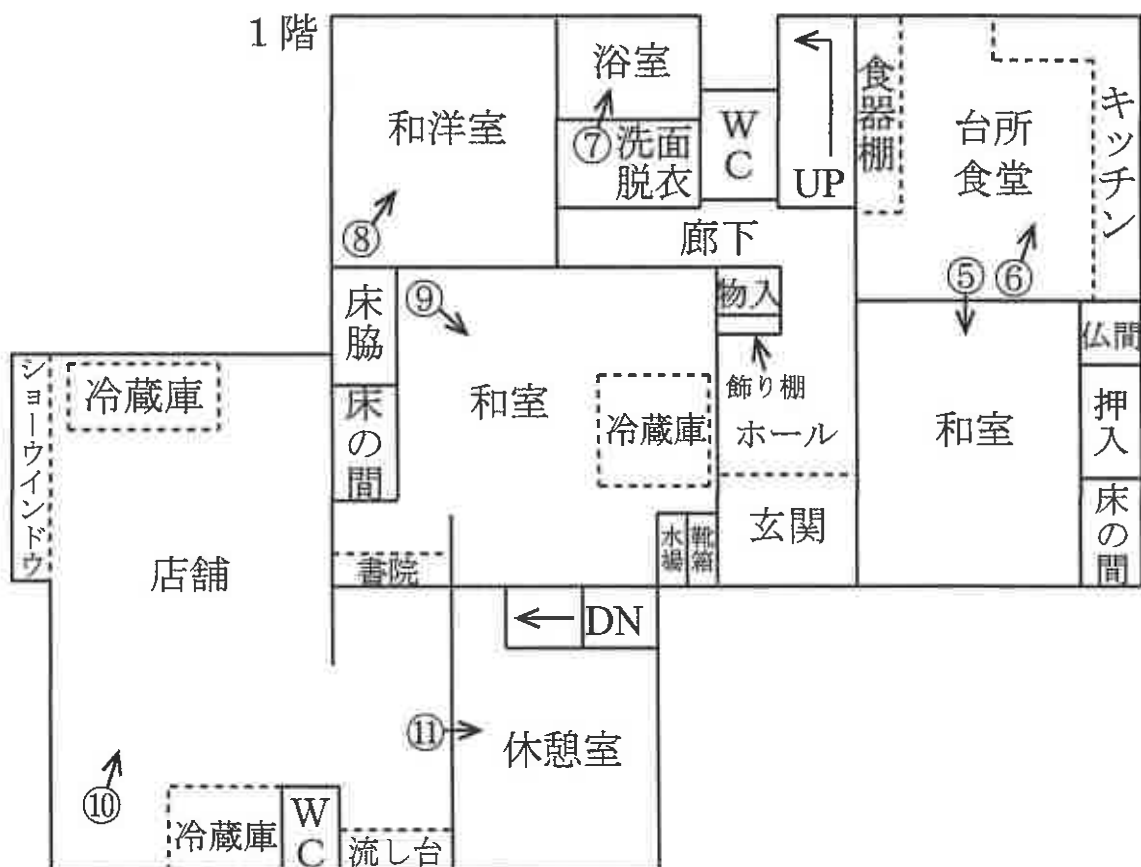
①

ア：空調機
イ：電気温水器

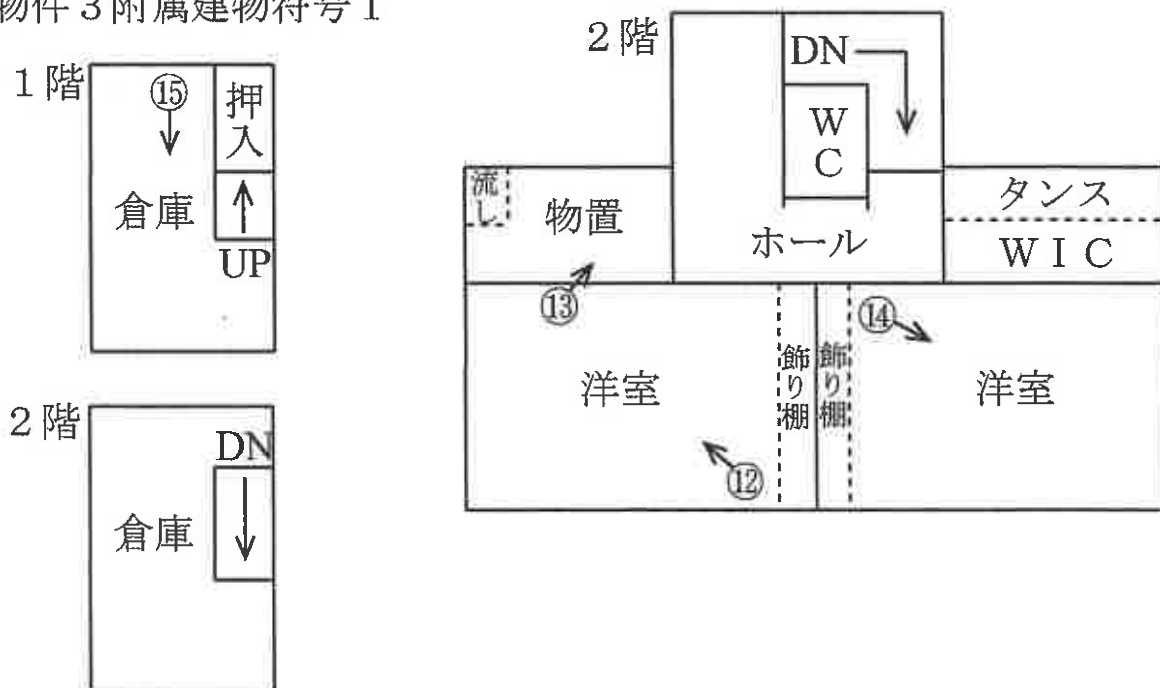
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 3 主である建物

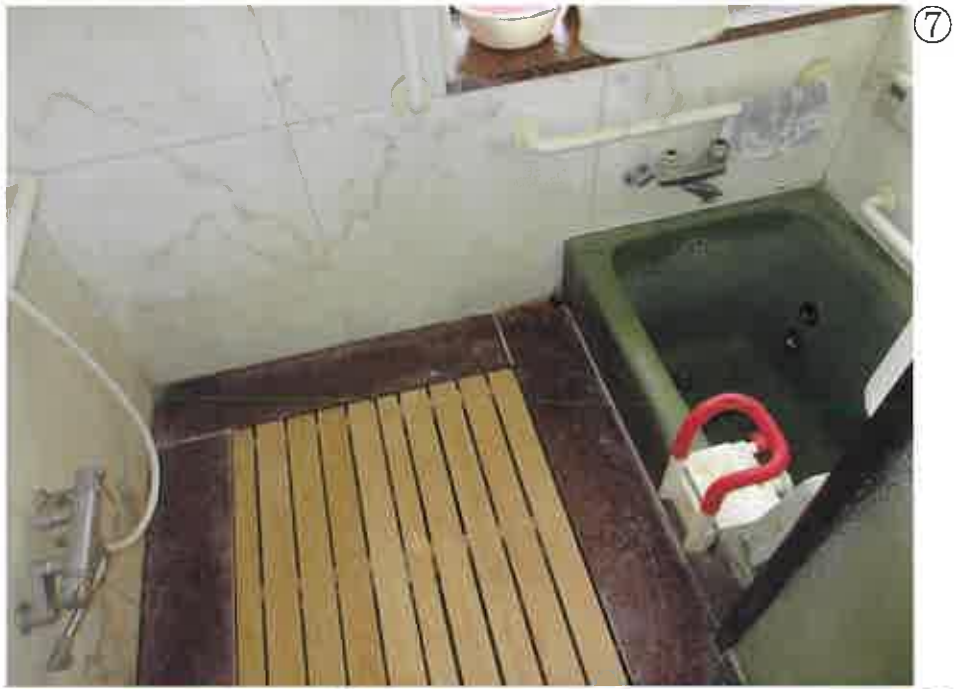


物件3附属建物符号1











⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

令和 7 年（ケ）第 85 号
令和 7 年 11 月 5 日 現地調査
令和 7 年 11 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

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,800,000円
物件2（土地）	金650,000円
物件3（建物）	金8,830,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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及び2の土地の内訳価格は物件3の建物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の建物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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市日吉町三丁目 2 1 番 1 宅地 319.56 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市日吉町三丁目 2 1 番 7 宅地 43.09 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市日吉町三丁目 2 1 番地 1、2 1 番地 7 2 1 番 1 居宅・店舗 木造かわら・銅板・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 178.16 平方メートル 2 階 71.56 平方メートル	1 階 約181m ² 2 階 71.56m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 倉庫 木造瓦葺 2 階建 1 階 13.80 平方メートル 2 階 13.80 平方メートル	同左
特 記 事 項			

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及び2）

位置・交通	J R 両毛線「前橋」駅 北方 約2,100m（道路距離）	
付近の状況	前橋市立みずき中学校の南東方約120m付近（直線距離）に位置し、既存の戸建住宅や併用住宅などが建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。周辺地域には各種公共施設が存するほか、生活利便施設への接近性も良好であり、利便性の高い住宅地域である。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし 居住誘導区域内
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	（物件1及び2合計） 362.65㎡ 間口 約18m 奥行 約20m ほぼ正方形 角地 地勢は概ね平坦
接面道路	西側が幅員約15mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面し、南側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高乃至0.5m程度高く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1及び2は物件3の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地となっている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	本件建物の居宅部分の玄関前付近に、庭石たる溶岩石がある。またその他にも庭石があり、それぞれ撤去には相応の費用が見込まれる。 画地南側の塀は、漆喰塗りの和風造り仕様となっている。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和49年頃の本件土地には従前の居宅と見られる建物が存しており、周辺地域も概ね住宅地域となっているなど現状に近い土地利用となっている。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。 前橋市ハザードマップによれば、本件土地の一部は洪水浸水想定区域となっており、洪水時に見込まれる浸水高は0～0.5m未満となっている。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和58年5月26日新築（登記記載） 平成12年7月25日増築（登記記載）	
	経 過 年 数	約43年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約45年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約2年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦、銅板、亜鉛メッキ鋼板	
	外 壁	漆喰、タイル貼り等	
	内 壁	クロス貼り、京壁等	
	天 井	クロス貼り、格子天井等	
	床	板貼り、畳、タイル貼り等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ等 特になし	
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	約181 m ²	71.56 m ²	約252.56 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅・店舗	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等上位		
保守管理の状態	経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を居宅、店舗として使用している。		
特記事項	新築時 建築確認 S57.2.17 第3153号 完了検査 履歴なし 増築時 建築確認 H12.5.16 確認建築－183号 完了検査 H12.7.25 建築計画概要書によれば、平成12年に店舗部分を増築している。 花用の業務用冷蔵庫が、1階和室に1基、店舗に2基あり。 外壁にはやや大きいクラックが複数散見される。 現在はあまり使用されていない部屋（店舗部分も含む）も多く、不使用に伴う老朽化や汚れなどが散見される。 店舗部分の室内において、エアコンからの水漏れが原因と考えられる壁の腐食が見られる。その他天井のたわみも見られる。 主に店舗部分の附属設備として、空調機（日立チラーユニット）及び電気温水器がある。 居住者の陳述では、猫を3匹飼っているとの申し出があるほか、洗面所に床暖房の設備がある（稼働については不明）としている。 1階店舗のショーウィンドーは床面積対象と判断し、1階の床面積に加算した。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	符号 1		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和58年5月26日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約43年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約50年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約7年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦	
	外 壁	漆喰	
	内 壁	漆喰	
	天 井	石膏ボードアラワシ	
	床	畳、クッションフロア	
	設 備	電気	
	そ の 他	特になし	
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	13.80 m ²	13.80 m ²	27.60 m ²
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫 附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等上位		
保守管理の状態	良好である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を倉庫として使用している。		
特記事項	いわゆる「蔵」としての造りであり、一般的な倉庫とは異なる。		

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及び2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	72,300	0.95	319.56	0.90	≒ 19,750,000
2	72,300	0.95	43.09	0.90	≒ 2,660,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	前橋（県）－12
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 67,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/93 & \div & 72,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示地等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標 準 化 補 正 : 標準並み
- ◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が－7%劣ると判断した。

- イ 個 別 格 差 : ▲ 5% 方位、角地、規模大
- ウ 地 積 : 登記数量を採用
- エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

(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並びに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	符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	主	230,000	約252.56	0.046	≒ 2,670,000
	1	300,000	27.60	0.165	≒ 1,370,000
	計				4,040,000

ウ 現価率 :

(主)

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{経過年数} & & \text{経済的耐用年数} & & \text{観察減価率} \\ \text{現価率} = & \{ & 1 - (1 - 5\%) & \times & 43\text{年} & \div & 45\text{年} & \} \times (1 - 50\%) & \div & 0.046 \\ \text{※観察減価は専ら物理的減価、経済的減価を考慮した。} \end{array}$$

(符号1)

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{経過年数} & & \text{経済的耐用年数} & & \text{観察減価率} \\ \text{現価率} = & \{ & 1 - (1 - 5\%) & \times & 43\text{年} & \div & 50\text{年} & \} \times (1 - 10\%) & \div & 0.165 \\ \text{※観察減価は専ら経済的減価を考慮した。} \end{array}$$

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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
1	19,750,000	0.55	法定地上権	≒ 10,860,000
2	2,660,000	0.55	法定地上権	≒ 1,460,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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(円) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	19,750,000	-10,860,000	—	0.9	0.6	—	≒ 4,800,000
2	2,660,000	-1,460,000	—	0.9	0.6	—	≒ 650,000
3	4,040,000	+12,320,000	1.0	0.9	0.6	1.0	≒ 8,830,000
一括価格(合計)							14,280,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 建物の種類、規模、築年数、庭石などを考慮し、市場性修正を行った。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

基準地価格 【 前橋（県）－12 】

所 在 : 前橋市日吉町四丁目8番8外
価 格 : 67,200 円/㎡
位 置 : J R 両毛線「前橋」駅の北方約2,600m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 224 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北4m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・1住居（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 戸建住宅を中心とする区画良好な住宅地域

第7 附属資料の表示

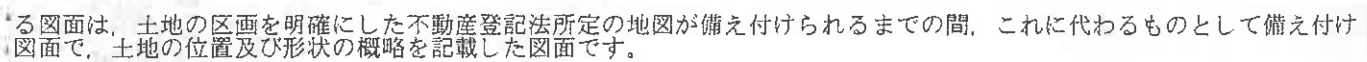
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

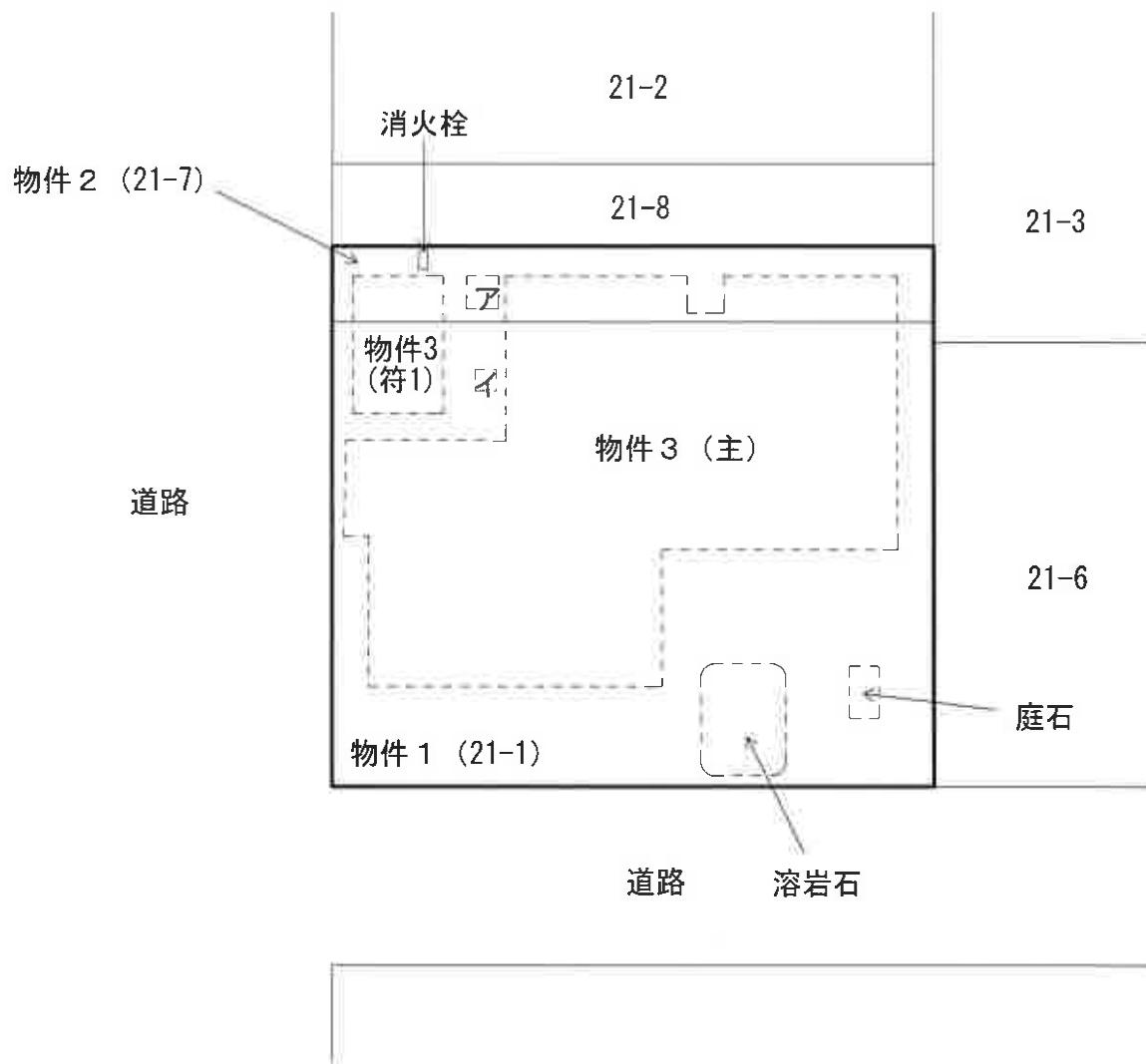




土地建物位置関係図



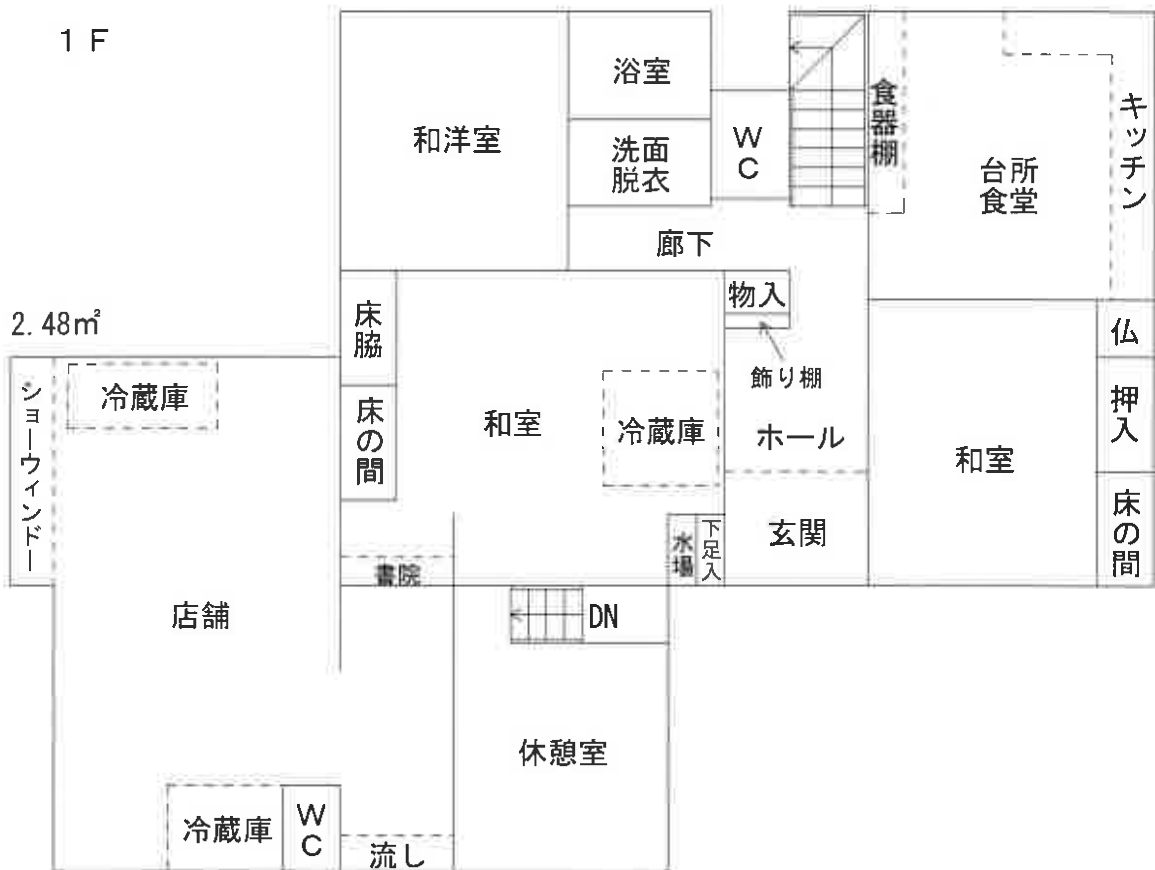
1 / 250



ア 空調機（日立チラーユニット）
イ 電気温水器

建物間取図

物件3（主）



物件3（符1）

