

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 5日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 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 9月 1日から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月15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10月 6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 9月18日 午前10時00分から 令和 8年 9月18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 8月 5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）
1～18	51,220,000 40,976,000	一括	10,244,000	1,145,860	0
1	10,120,000				
2	1,700,000				
3	990,000				
4	1,570,000				
5	2,690,000				
6	850,000				
7	1,160,000				
8	1,050,000				
9	550,000				
10	3,240,000				
11	730,000				
12	1,470,000				
13	820,000				
14	50,000				
15	10,000				
16	110,000				
17	10,150,000				
18	13,960,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4124.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番24 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 694.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 403.30平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 640.80平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番27 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 671平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

	地	目	宅地
6	所	在	前橋市鼻毛石町
	地	番	201番28
	地	目	畑
	地	積	345平方メートル

(現況)

	地	目	宅地
7	所	在	前橋市鼻毛石町
	地	番	201番29
	地	目	宅地
	地	積	471.00平方メートル
8	所	在	前橋市鼻毛石町
	地	番	201番30
	地	目	宅地
	地	積	428.00平方メートル
9	所	在	前橋市鼻毛石町
	地	番	201番31
	地	目	宅地
	地	積	222.59平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 10 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番33 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1320.00平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番37 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 299.03平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番38 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 601.96平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番44 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 335.87平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 前橋市鼻毛石町 |
| | 地 | 番 | 201番47 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

	地 積	22.19 平方メートル
15	所 在	前橋市鼻毛石町
	地 番	201 番 48
	地 目	宅地
	地 積	5.13 平方メートル
16	所 在	前橋市鼻毛石町
	地 番	201 番 106
	地 目	宅地
	地 積	45.80 平方メートル
17	所 在	前橋市鼻毛石町 201 番地 23、201 番地 27
	家屋 番号	201 番 23
	種 類	倉庫
	構 造	鉄骨造スレートぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 2661.41 平方メートル 2 階 619.88 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1 階 約 2778 平方メートル 2 階 619.88 平方メートル
18	所 在	前橋市鼻毛石町 201 番地 26、201 番地 24、 201 番地 33
	家屋 番号	201 番 26



物 件 目 録

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 347.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 208.08平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 40.51平方メートル
2階 40.51平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 萩 野 和 泉

1 不動産の表示

【物件番号1～18】

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1～18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号17, 18】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 6】

売却対象外土地(地番201番40)と一体的に利用されている。

【物件番号5, 6】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番23
地 目 宅地
地 積 4124.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

2 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番24
地 目 宅地
地 積 694.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

3 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番25
地 目 宅地
地 積 403.30平方メートル

所有者 株式会社新和物流

4 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番26
地 目 宅地
地 積 640.80平方メートル

所有者 株式会社新和物流



物 件 目 録

5 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番27
地 目 畑
地 積 671平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番28
地 目 畑
地 積 345平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社新和物流

7 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番29
地 目 宅地
地 積 471.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

8 所 在 前橋市鼻毛石町



物 件 目 録

地 番 201番30
地 目 宅地
地 積 428.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

9 所 在 前橋市鼻毛石町

地 番 201番31
地 目 宅地
地 積 222.59平方メートル

所有者 株式会社新和物流

10 所 在 前橋市鼻毛石町

地 番 201番33
地 目 宅地
地 積 1320.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

11 所 在 前橋市鼻毛石町

地 番 201番37
地 目 宅地
地 積 299.03平方メートル

所有者 株式会社新和物流



物 件 目 録

12 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番38
地 目 宅地
地 積 601.96平方メートル

所有者 株式会社新和物流

13 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番44
地 目 宅地
地 積 335.87平方メートル

所有者 株式会社新和物流

14 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番47
地 目 宅地
地 積 22.19平方メートル

所有者 株式会社新和物流

15 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番48
地 目 宅地
地 積 5.13平方メートル

所有者 株式会社新和物流



物 件 目 録

16 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201 番 106
地 目 宅地
地 積 45.80 平方メートル

所有者 株式会社新和物流

17 所 在 前橋市鼻毛石町 201 番地 23、201 番地 27
家屋 番号 201 番 23
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 2661.41 平方メートル
2 階 619.88 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2778 平方メートル
2 階 619.88 平方メートル

所有者 株式会社新和物流

18 所 在 前橋市鼻毛石町 201 番地 26、201 番地 24、
201 番地 33
家屋 番号 201 番 26
種 類 事務所・倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 347.80 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 208.08平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 40.51平方メートル

2階 40.51平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

所有者 株式会社新和物流



回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

令和8年1月28日

前橋地方裁判所民事部
書記官 荻野和泉様



令和8年1月14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7年（ケ）第116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8年1月20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
	前橋市 鼻毛石町	201番27	畑	671	氏 名	住 所	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		
	昭和52年8月19日		5条 許可	工場建築用地及 び露天資材置場 用地			
	有						
4. 県からの指示 事項	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。					
	無	許可を得る必要がない案件である。					
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	該 当 に ○	原状回復命令を行わない					
	無	近く原状回復命令を行う					
6. そ の 他 参 考	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			
	無	有					
7. 買受適格証明書の要否	都 市 計 画 法 関 係		農 振 法 関 係		そ の 他		
	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	農 振 地域外
7. 買受適格証明書の要否		不要					

回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

令和8年1月28日

前橋地方裁判所民事部
書記官 荻野和泉様



令和8年1月14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7年（ケ）第116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8年1月20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 鼻毛石町	201番28	畑	345	[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		
	平成2年2月16日		5条 許可	露天資材置場	[Redacted]		
	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
	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. 買受適格証明書の可否	不要						

令和7年(ケ)第 116号
令和8年 1月14日受理
令和8年 2月10日提出

現況調査報告書

(物件1～18)

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 前橋市鼻毛石町
地 番 201番23
地 目 宅地
地 積 4124.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

2 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番24
地 目 宅地
地 積 694.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

3 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番25
地 目 宅地
地 積 403.30平方メートル

所有者 株式会社新和物流

4 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番26
地 目 宅地
地 積 640.80平方メートル

所有者 株式会社新和物流

物 件 目 録

5 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番27
地 目 畑
地 積 671平方メートル

所有者 A

6 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番28
地 目 畑
地 積 345平方メートル

所有者 株式会社新和物流

7 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番29
地 目 宅地
地 積 471.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

8 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番30
地 目 宅地
地 積 428.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

物 件 目 録

9 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番31
地 目 宅地
地 積 222.59平方メートル

所有者 株式会社新和物流

10 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番33
地 目 宅地
地 積 1320.00平方メートル

所有者 株式会社新和物流

11 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番37
地 目 宅地
地 積 299.03平方メートル

所有者 株式会社新和物流

12 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番38
地 目 宅地
地 積 601.96平方メートル

所有者 株式会社新和物流

物 件 目 録

13 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番44
地 目 宅地
地 積 335.87平方メートル

所有者 株式会社新和物流

14 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番47
地 目 宅地
地 積 22.19平方メートル

所有者 株式会社新和物流

15 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番48
地 目 宅地
地 積 5.13平方メートル

所有者 株式会社新和物流

16 所 在 前橋市鼻毛石町
地 番 201番106
地 目 宅地
地 積 45.80平方メートル

所有者 株式会社新和物流

物 件 目 録

17 所 在 前橋市鼻毛石町 201番地23、201番地27

家屋 番号 201番23

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 2661.41平方メートル
2階 619.88平方メートル

所有者 株式会社新和物流

18 所 在 前橋市鼻毛石町 201番地26、201番地24、
201番地33

家屋 番号 201番26

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 347.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 208.08平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	40.51平方メートル
	2階	40.51平方メートル

所有者 株式会社新和物流

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市鼻毛石町201番地23付近（住居表示未実施）		
土地	物件1、5、6		
現況地目	■宅地（物件1、5、6）		
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	☒ 物件1、6の土地所有者（株式会社新和物流） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件5の占有権原は使用借権		
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	■201番40は群馬県を所有者とする公衆用道路であるが、物件1、6と一体に利用されている模様である。		
建物	物件17		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約2778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（株式会社新和物流） 上記の者が本建物を不使用の倉庫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	☐ 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
 （ 7 枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市鼻毛石町201番地38付近（住居表示未実施）		
土地	物件2～4、物件7～16		
現況地目	■宅地（物件2～4、物件7～16）		
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A ☐ 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	■土地の定着物等は土地建物位置関係図のとおり		
建物	物件18		
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 ☒ 附属建物符号2） ■種類：居宅・倉庫 ☐ 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	☒ 建物所有者（株式会社新和物流） 上記の者が本建物を不利用の事務所等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	☐ 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
 （8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	1 株式会社新和物流の代表者です。 2 当社は令和7年8月に廃業し、以来、本件土地建物はだれも使用していません。 3 当社は、家具の保管・運送を主な業務としていましたが、以前は物件17の建物で家具の製造も行っており、塗料を使用していたこともありました。 4 物件17の倉庫の西の一部は床板の下をセメントで固めてありますが、それ以外の床下にセメントはなく、木造です。 5 物件17の建物に雨漏り等の不具合はありませんが、砂ぼこりが建物内に入ってきます。 6 物件18の建物は事務所等として使用していましたが、雨漏り等の不具合はありません。 7 物件5は私個人の所有地ですが、当社が地代を支払っているということはありません。 8 物件2の北西の隅に引湯設備があります。前の土地所有者が掘削して温泉が出ていたようです。当社の所有になってから利用したことはありません。 9 物件9の南西の隅に五輪塔という石碑があり、前橋市の文化財になっていますが、当社の所有になっているようです。 10 201番40のところは、昔は道路だったと思いますが、亡父がやったことなので私にはわかりません。 11 物件13にけやきの木があり、落ち葉が大量に発生します。

執行官の意見

- 1 本件土地建物は、所有者株式会社新和物流が家具用の倉庫等に使用していたが、令和7年8月に廃業し、以来、だれも使用していない状態にある。
- 2 本件土地（物件9）の南西の隅に前橋市指定文化財の五輪塔が存在する。（写真⑩参照）前橋市文化財保護課で職員と面談したところ、上記の五輪塔は、前の土地所有者から株式会社新和物流が譲り受けたもので、維持管理の謝礼として同社に年額5,000円を支払っているとのことである。買受人は、五輪塔の維持管理について、前橋市文化財保護課に相談されたい。
- 3 物件5（201番27）及び物件6（201番28）は、登記地目が畑であるが、前橋市農業委員会の照会回答書によれば、転用目的を露天資材置場等とする農地法5条の転用許可を受けており、入札する際の農地の買受適格証明書は不要であるとのことである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月15日 9:10-9:25	前橋地方法務局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和8年1月15日 9:30-9:45	前橋市役所	■家屋見取図交付請求（後日受領）
令和8年1月16日 9:15-9:35	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年1月26日 9:20-11:10	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
令和8年2月4日 9:05-9:15	前橋市文化財保護課	■職員と面談
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8年1月26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
(11枚目)

登記年月日：平成22年10月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月27日 前橋地方方法務局

令和7年11月27日

前橋地方法務局

2014年12月

(14枚目)

請求番号: 8-2

(1/2)

各階平面圖

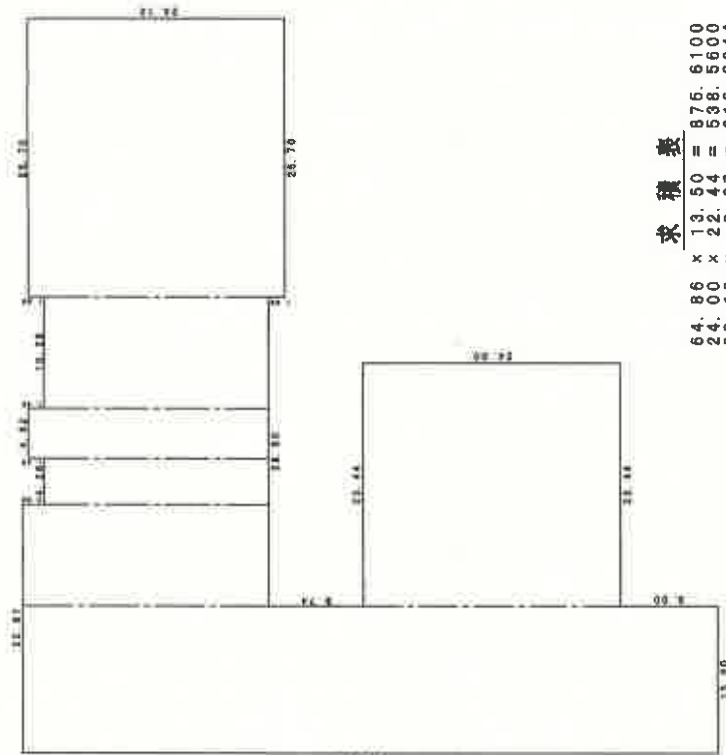
1/2

201番23

前橋市鼻毛石町201番23、201番地27

各隨平直圖

主たる建物
1階



來
歷
考

54.	86	13	50	875	6100
224.	00	22	44	538	5600
231.	12	9	37	2	6344
221.	57	4	62	18	8712
224.	12	4	62	104	2734
224.	12	5	70	16	3800
22.	12	10	70	18	9840

合計	2661.4130
床面積	2661.41 m ²

作者

現
在

民權

005

人
類
學

民
籍

1000

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成22年10月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月27日 前橋地方方法務局

恒運和光紙業

登記官

(15枚目)

請求番号：8-2

(2/2)

各階平面圖

2013卷23

家屋番号

各隨平直

2/2

前橋市鼻毛石町201番23、201番地27

鯉

變種

24.12 × 25.70 = 619.8840	合計 619.8840
	床面積 619.88 m ²

作者	成日
作年	月

人請出

2007

500

民
籍

500

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成19年9月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月27日
前橋地方務局

登記官

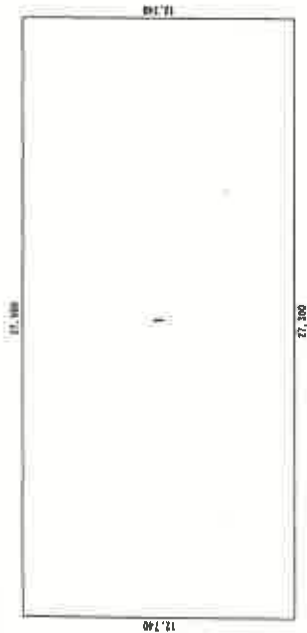
(16枚目)

図面図
平面図

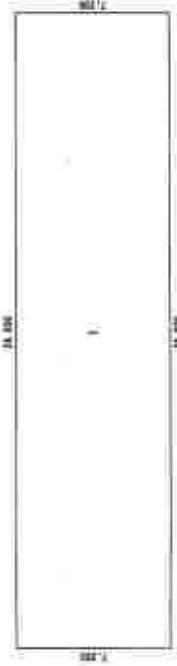
家屋番号	201番 26
建物の所在	前橋市鼻毛石町 201番地26、201番地24、201番地33

2215609

主たる建物



附属建物 符号1



附属建物 符号2
1階 2階 (各階同型)



求積表

1 7.330 X 5.550 = 40.515000
床面積 40.51㎡

作成者	成
作年月日	年 月 日

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

平成19年9月4日 登記

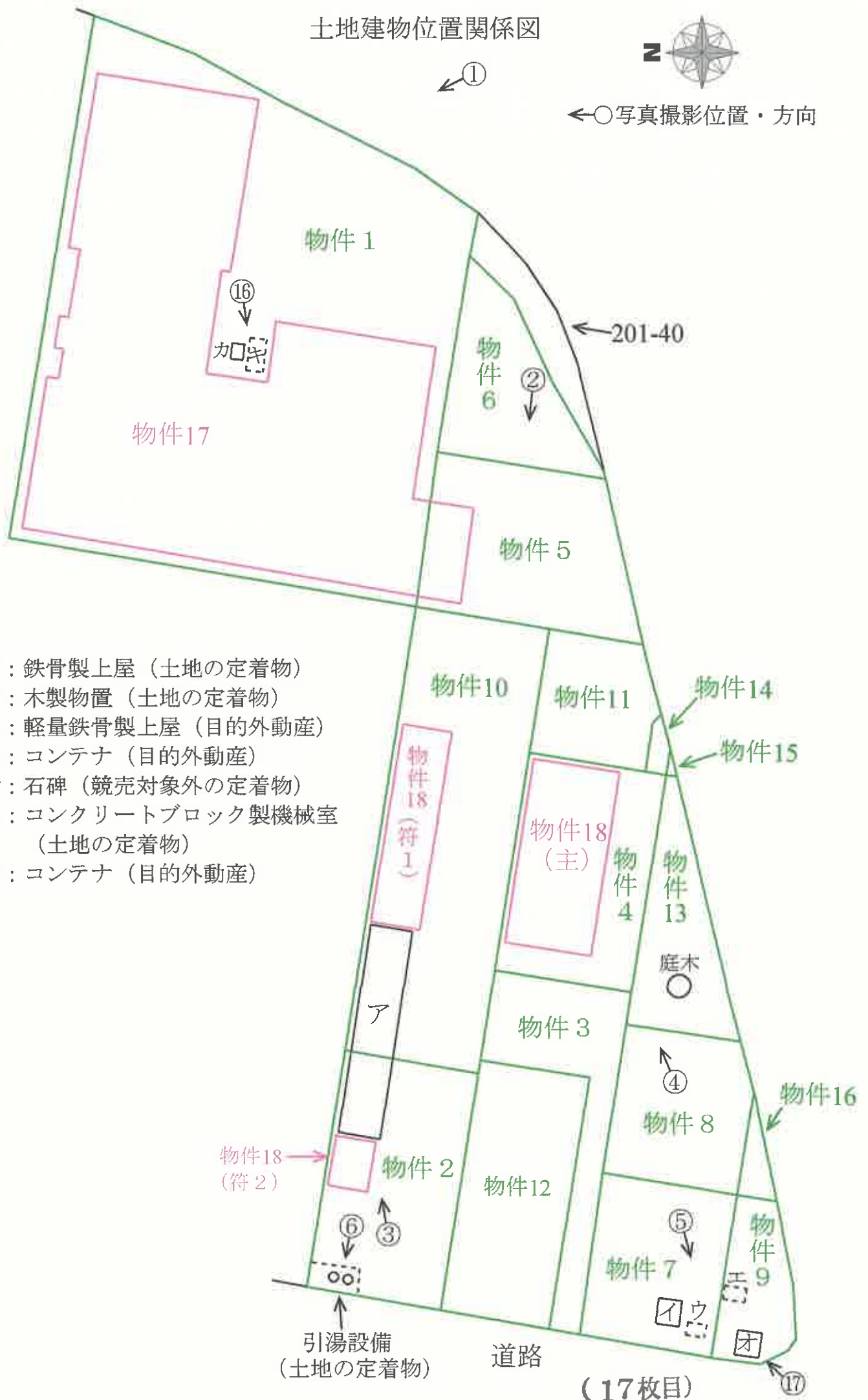
請求番号：8-4

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



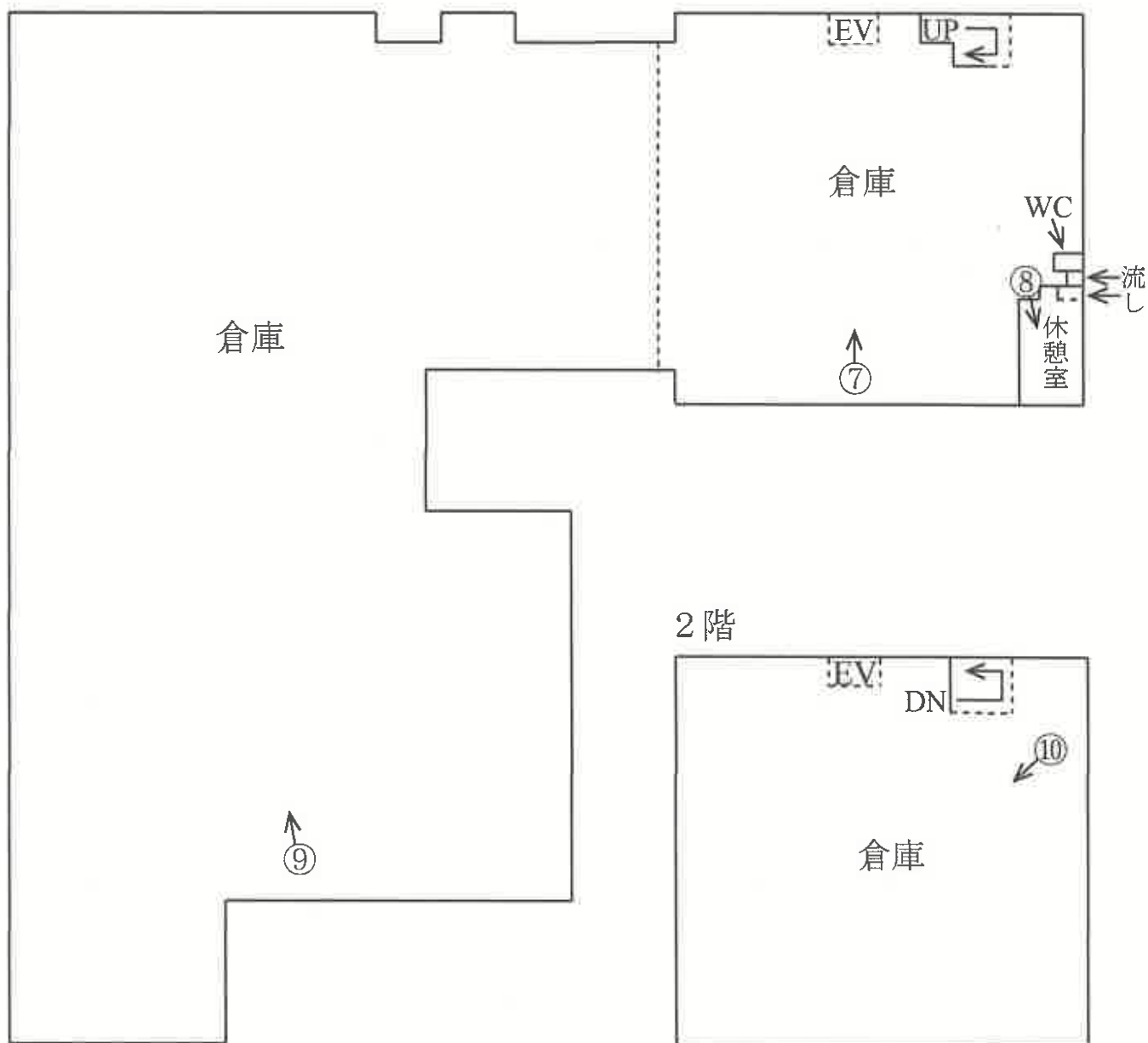
- ア：鉄骨製上屋（土地の定着物）
- イ：木製物置（土地の定着物）
- ウ：軽量鉄骨製上屋（目的外動産）
- エ：コンテナ（目的外動産）
- オ：石碑（競売対象外の定着物）
- カ：コンクリートブロック製機械室（土地の定着物）
- キ：コンテナ（目的外動産）

建 物 間 取 図

物件 1 7

←○写真撮影位置・方向

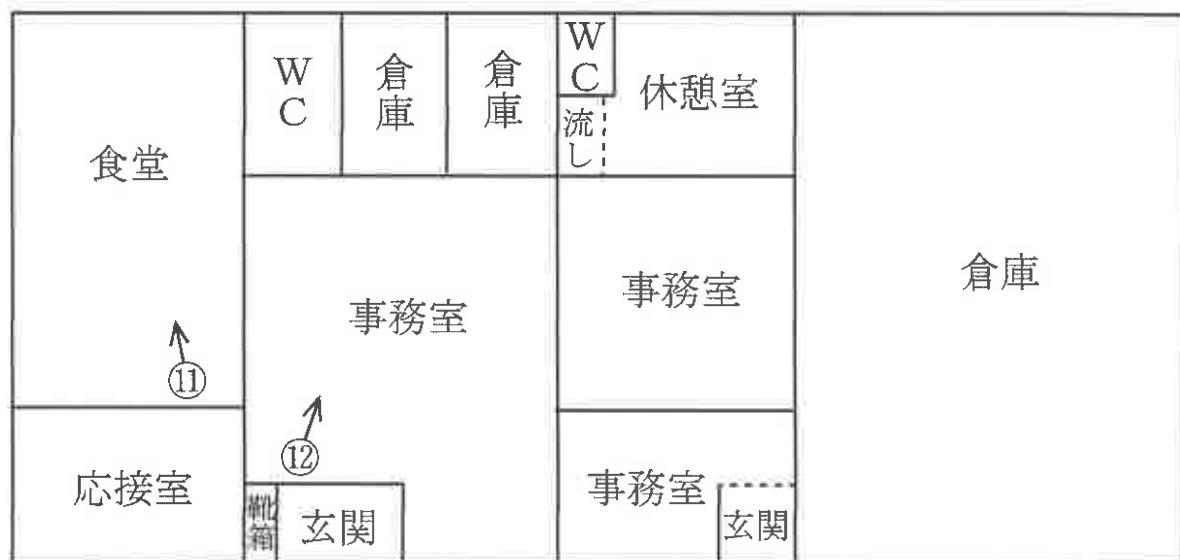
1 階



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 1 8 主である建物

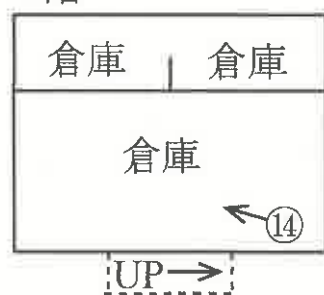


物件 1 8 附属建物符号 1



物件 1 8 附属建物符号 2

1 階



2 階







④



⑤



⑥





10



11



12





16



17

令和 7 年（ケ）第 116 号
令和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令和 8 年 2 月 26 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件 1 ～ 1 8)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 評価額

一括価格	
金51,220,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,120,000円
物件2（土地）	金1,700,000円
物件3（土地）	金990,000円
物件4（土地）	金1,570,000円
物件5（土地）	金2,690,000円
物件6（土地）	金850,000円
物件7（土地）	金1,160,000円
物件8（土地）	金1,050,000円
物件9（土地）	金550,000円
物件10（土地）	金3,240,000円
物件11（土地）	金730,000円
物件12（土地）	金1,470,000円
物件13（土地）	金820,000円
物件14（土地）	金50,000円
物件15（土地）	金10,000円
物件16（土地）	金110,000円
物件17（建物）	金10,150,000円
物件18（建物）	金13,960,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至18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乃至16の土地の内訳価格は物件17及び18の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件17及び18の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、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）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 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番23 宅地 4,124.00 平方メートル	同左
2	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番24 宅地 694.00 平方メートル	同左
3	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番25 宅地 403.30 平方メートル	同左
4	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番26 宅地 640.80 平方メートル	同左
5	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番27 畑 671 平方メートル	宅地
6	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番28 畑 345 平方メートル	宅地
7	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番29 宅地 471.00 平方メートル	同左
8	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番30 宅地 428.00 平方メートル	同左

9	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番31 宅地 222.59 平方メートル	同左
10	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番33 宅地 1,320.00 平方メートル	同左
11	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番37 宅地 299.03 平方メートル	同左
12	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番38 宅地 601.96 平方メートル	同左
13	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番44 宅地 335.87 平方メートル	同左
14	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番47 宅地 22.19 平方メートル	同左
15	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番48 宅地 5.13 平方メートル	同左
16	所在地 地番 地目 地積	前橋市鼻毛石町 201番106 宅地 45.80 平方メートル	同左

17	所 在	前橋市鼻毛石町201番地23、201番地27	
	家屋番号	201番23	
	種 類	倉庫	
	構 造	鉄骨造スレートぶき2階建	
	床 面 積	1階 2,661.41 平方メートル	1階 約2,778㎡
		2階 619.88 平方メートル	2階 619.88㎡
18	所 在	前橋市鼻毛石町201番地26、201番地24、201番地33	
	家屋番号	201番26	同左
	種 類	事務所・倉庫	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	347.80 平方メートル	
	符 号	(附属建物) 1	
	種 類	倉庫	同左
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	208.08 平方メートル	
	符 号	(附属建物) 2	
	種 類	倉庫	居宅・倉庫
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根2階建	
	床 面 積	1階 40.51 平方メートル	
		2階 40.51 平方メートル	
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乃至16）

位置・交通	上毛電鉄「大胡」駅 北東方 約3,400m（道路距離）					
付近の状況	本件土地は前橋市立宮城小学校の南西方約450m付近（直線距離）に位置し、赤城山南面の緩やかな傾斜地勢の中に存する。農地や戸建住宅等を中心とした地域であるが、本件のような事業用建物が単独で立地する。前橋市街地からはやや遠く、人口も減少傾向にあることから、今後はやや衰退傾向が見込まれる。					
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	非線引都市計画区域				
	用途地域	用途指定なし				
	建ぺい率	70%				
	容積率	200%				
	防火規制	なし				
	その他の規制	居住誘導区域外、特定用途制限地域（地域拠点地区）				
画地条件 （規模、形状等）	地積	10,629.67㎡				
	間口・奥行	間口 約125m 奥行 約90m				
	形状	不整形				
	接道状況	変三方路地				
	その他	画地内の地勢は概ね平坦。				
接面道路	南側から東側にかけて幅員8.5～10m程度の舗装県道（上神梅・大胡線；建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高～1m程度高く接面し、西側が幅員8m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高～0.5m程度高く接面し、北側の一部が幅員4.5m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面し、北側の一部が幅員0.7～0.8m程度の舗装道（建築基準法外道路）にほぼ等高に接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲		利用状況	占有者	占有権原
	1	全部	4,124.00㎡	物件17敷地	建物所有者	法定地上権
	2	全部	694.00㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	3	全部	403.30㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	4	全部	640.80㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	5	全部	671㎡	物件17敷地	建物所有者	使用借権
	6	全部	345㎡	物件17敷地	建物所有者	法定地上権
	7	全部	471.00㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	8	全部	428.00㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	9	全部	222.59㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	10	全部	1,320.00㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	11	全部	299.03㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	12	全部	601.96㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	13	全部	335.87㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	14	全部	22.19㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	15	全部	5.13㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	16	全部	45.80㎡	物件18敷地	建物所有者	法定地上権
	本件における各土地は上記のとおり物件1及び5、6の各土地は物件17の建物敷地として、その他の土地は物件18の建物敷地として、それぞれ利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。					

供給処理施設	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、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、通常の費用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	本件は主に倉庫業の用途に利用されてきたが、所有者代表者の陳述では、過去において家具の製造も行っていたとしており、土壌汚染の可能性は否定できない。そこで、ランドソリューション株式会社による土壌汚染リスク簡易評価（机上評価であり、実地による調査は行っていない）を実施した。その結果、本件に係る業種は家具・装備品製造業「整理ダンス」とされ、想定汚染物質として、「六価クロム化合物、鉛、砒素、油」があげられており、有害物質使用・埋立の可能性が高いと報告された。あくまでも机上による評価ではあるが、買受希望者は注意されたい。 物件5及び6の土地については登記上「畑」であるが、裁判所からの照会に基づく前橋市農業委員会の回答では、いずれの土地も農地法5条許可を得ており、買受適格証明書は不要としている。 物件5 S52.8.19許可 工場建築用地及び露天資材置場用地として 物件6 H2.2.16許可 露天資材置場として 物件1と6の間に地番201-40の土地（公衆用道路；群馬県所有）が存するが、当該土地は本件土地と一体的に利用されている模様であり、道路としては利用されていないと見込まれる。前橋土木事務所施設管理係での調査によれば、当該土地においては賃貸借契約などの締結はなく、占有権原などは不明である。 物件9の土地の南西隅に、前橋市指定文化財の五輪塔という石碑（土地建物位置関係図のオ）が存する。塀の外側の道路沿いに存するが、物件9の土地内にあるものと見込まれる。詳細については現況調査報告書を参照されたい。なお、当石碑は土地の定着物であるが、売却対象外となる。 本件土地には、下記記載の定着物がある。位置関係は土地建物位置関係図を参照されたい。 ア．鉄骨製上屋（約186㎡） イ．木製物置（約10㎡） カ．コンクリートブロック製機械室（約2㎡） 本件土地には、下記記載の売却対象外の工作物がある。位置関係は土地建物位置関係図を参照されたい。 ウ．軽量鉄骨製上屋（約4㎡） エ．コンテナ（約6㎡） キ．コンテナ（約10㎡） 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（前橋市0506遺跡）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要になると思料する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件17）

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49年2月15日新築（閉鎖謄本記載；201-23） 昭和50年7月25日新築（閉鎖謄本記載；201-23-2） 昭和58年月日不詳201番23、201番23の2を合体 （登記記載）	
	経 過 年 数	約52年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約30年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	波板スレート	
	外 壁	サイディング、波板スレート	
	内 壁	構造アラワシ、プリント合板等	
	天 井	構造アラワシ、吸音板等	
	床	コンクリート、ベニヤ板敷等	
	設 備 そ の 他	ダムウェーター、休憩室、トイレ等 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	約2,778㎡	619.88㎡	約3,397.88㎡
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		
保守管理の状態	経過年数から見て、概ね良好である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を不使用の倉庫として占有している。		
特記事項	建築確認 不明 新築時より相当年経過しているが、建物の維持管理は概ね良好であり、一般的な倉庫としてはなお利用可能な状態にあると考える。 倉庫内及び休憩室内には一部残置物がある。 一部外壁の破損、凹み等が認められるが、全体感としては大きな破損等は認められない。 建築年から推測して、屋根や外壁の波板スレートはアスベスト含有材であると推測されるが、破損等が特段確認できない成形板であり、飛散の可能性が低いことから当該事項による減価はしない。		

建物の概況及び利用状況等（物件１８）

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61年11月30日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約39年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約55年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約16年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	カラー鉄板	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	プリント合板、構造アラワシ等	
	天 井	プリント合板、構造アラワシ等	
	床	フローリング、コンクリート等	
	設 備 そ の 他	トイレ、天井埋め込みエアコン等 食堂、休憩室等	
床面積（現況）	1 階		
	347.80 m ²		
現況用途等	現 況 用 途	事務所・倉庫	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
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不使用の事務所等として占有している。		
特記事項	建築確認 S61.2.19 第439号 完了検査 履歴なし		
	事務室内には備品等が残置されている。 本件建物は登記上の新築年から39年程度経過しているが、事務所部分は比較的新しい状態で、なお相当年利用可能と見る。建築計画概要書によると、昭和61年の新築時は従前の所有者が建設資材の物置として建築している。その後平成25年に所有権が現所有者に移転していることから、事務所部分は平成25年以降に新たに設けられた可能性がある。		

建物の概況及び利用状況等（物件１８）

区 分	符号 1		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和49年12月3日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約51年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約25年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	鉄骨造	
	屋 根	カラー鉄板	
	外 壁	コンクリートブロックアラワシ	
	内 壁	構造アラワシ	
	天 井	構造アラワシ	
	床	コンクリート	
	設 備 そ の 他	特になし 特になし	
床面積(現況)	1 階		
	208.08 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	品等下位		
保守管理の状態	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を不使用の倉庫として占有している。		
特記事項	建築確認 不明 本件附属建物は、一方が開放されている簡易な倉庫である。維持管理の状態はやや悪く、屋根や外壁などに破損、凹みなどが確認できる。経過年数などを考慮すると経済的価値は僅少と考える。		

建物の概況及び利用状況等（物件１８）

区 分	符号 2		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成4年3月10日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約34年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約25年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	コンクリートブロック造	
	屋 根	陸屋根	
	外 壁	吹付タイル	
	内 壁	構造アラワシ、プリント合板等	
	天 井	構造アラワシ、吸音板等	
	床	コンクリート、フローリング等	
	設 備	トイレ	
そ の 他	特になし		
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	40.51 m ²	40.51 m ²	81.02 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅・倉庫	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等下位		
保守管理の状態	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を不使用の居宅・倉庫として占有している。		
特記事項	建築確認 不明 本件附属建物は、登記では倉庫としての単一用途であるが、現状は2階部分が居宅（休憩室）となっている。平成25年に所有権が移転されているが、その後、居宅部分が設けられたものと推測する。ただし、室内の維持管理の状態はやや悪く、建物外観も老朽化が認められることから、経済的価値は僅少と考える。		

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乃至16）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	10,200	0.90	物件17 敷地	4,124.00	0.90	≒ 34,070,000
2	10,200	0.90	物件18 敷地	694.00	0.90	≒ 5,730,000
3	10,200	0.90	物件18 敷地	403.30	0.90	≒ 3,330,000
4	10,200	0.90	物件18 敷地	640.80	0.90	≒ 5,290,000
5	10,200	0.90	物件17 敷地	671	0.90	≒ 5,540,000
6	10,200	0.90	物件17 敷地	345	0.90	≒ 2,850,000
7	10,200	0.90	物件18 敷地	471.00	0.90	≒ 3,890,000
8	10,200	0.90	物件18 敷地	428.00	0.90	≒ 3,540,000
9	10,200	0.90	物件18 敷地	222.59	0.90	≒ 1,840,000
10	10,200	0.90	物件18 敷地	1,320.00	0.90	≒ 10,910,000
11	10,200	0.90	物件18 敷地	299.03	0.90	≒ 2,470,000
12	10,200	0.90	物件18 敷地	601.96	0.90	≒ 4,970,000
13	10,200	0.90	物件18 敷地	335.87	0.90	≒ 2,770,000
14	10,200	0.90	物件18 敷地	22.19	0.90	≒ 180,000
15	10,200	0.90	物件18 敷地	5.13	0.90	≒ 40,000
16	10,200	0.90	物件18 敷地	45.80	0.90	≒ 380,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	前橋 9 - 3
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 17,800 \text{ 円/㎡} & \times & 102.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/180 & \div & 10,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+80%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲10% 変三方路地、形状等

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17及び18）

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
17	主	80,000	約3,397.88	0.006	≒ 1,630,000

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
18	主	130,000	347.80	0.120	≒ 5,430,000
	1	—	208.08	—	0
	2	—	81.02	—	10,000
	計				5,440,000

符号1及び2の建物価格については、経過年数や現状を考慮し、上記の通り査定した。

ウ 現価率

番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法)による現価率			観察減価法 による現価率	現価率
17	主	経済的耐用年数	30年	0.006	(1 - 0%)	0.006
		経過年数	52年			
		残価率	5%			
18	主	経済的耐用年数	55年	0.120	(1 - 0%)	0.120
		経過年数	39年			
		残価率	5%			

※観察減価について、物件17及び物件18の主である建物はともに不要と判断した。

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	範囲	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	物件17敷地	34,070,000	0.45	法定地上権	≒ 15,330,000
2	物件18敷地	5,730,000	0.45	法定地上権	≒ 2,580,000
3	物件18敷地	3,330,000	0.45	法定地上権	≒ 1,500,000
4	物件18敷地	5,290,000	0.45	法定地上権	≒ 2,380,000
5	物件17敷地	5,540,000	0.10	使用借権	≒ 550,000
6	物件17敷地	2,850,000	0.45	法定地上権	≒ 1,280,000
7	物件18敷地	3,890,000	0.45	法定地上権	≒ 1,750,000
8	物件18敷地	3,540,000	0.45	法定地上権	≒ 1,590,000
9	物件18敷地	1,840,000	0.45	法定地上権	≒ 830,000
10	物件18敷地	10,910,000	0.45	法定地上権	≒ 4,910,000
11	物件18敷地	2,470,000	0.45	法定地上権	≒ 1,110,000
12	物件18敷地	4,970,000	0.45	法定地上権	≒ 2,240,000
13	物件18敷地	2,770,000	0.45	法定地上権	≒ 1,250,000
14	物件18敷地	180,000	0.45	法定地上権	≒ 80,000
15	物件18敷地	40,000	0.45	法定地上権	≒ 20,000
16	物件18敷地	380,000	0.45	法定地上権	≒ 170,000

イ 土地利用権等割合 : 物件17及び18の建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。ただし、物件5の土地に係る物件17の建物の土地利用権等は使用借権と判定し、その割合を10%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	34,070,000	-15,330,000	—	0.9	0.6	—	≒ 10,120,000
2	5,730,000	-2,580,000	—	0.9	0.6	—	≒ 1,700,000
3	3,330,000	-1,500,000	—	0.9	0.6	—	≒ 990,000
4	5,290,000	-2,380,000	—	0.9	0.6	—	≒ 1,570,000
5	5,540,000	-550,000	—	0.9	0.6	—	≒ 2,690,000
6	2,850,000	-1,280,000	—	0.9	0.6	—	≒ 850,000
7	3,890,000	-1,750,000	—	0.9	0.6	—	≒ 1,160,000
8	3,540,000	-1,590,000	—	0.9	0.6	—	≒ 1,050,000
9	1,840,000	-830,000	—	0.9	0.6	—	≒ 550,000
10	10,910,000	-4,910,000	—	0.9	0.6	—	= 3,240,000
11	2,470,000	-1,110,000	—	0.9	0.6	—	≒ 730,000
12	4,970,000	-2,240,000	—	0.9	0.6	—	≒ 1,470,000
13	2,770,000	-1,250,000	—	0.9	0.6	—	≒ 820,000
14	180,000	-80,000	—	0.9	0.6	—	≒ 50,000
15	40,000	-20,000	—	0.9	0.6	—	≒ 10,000
16	380,000	-170,000	—	0.9	0.6	—	≒ 110,000
17	1,630,000	+17,160,000	1.0	0.9	0.6	1.0	≒ 10,150,000
18	5,440,000	+20,410,000	1.0	0.9	0.6	1.0	≒ 13,960,000
一括価格（合計）							51,220,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 土壌汚染リスクを有する物件として、土地建物双方について市場性減価を考慮した。

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

公示価格 【 前橋 9 - 3 】

所 在 : 前橋市鳥取町158番7外
価 格 : 17,800 円/㎡
位 置 : J R 両毛線「前橋」駅の北東方約5,500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2,447 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東8m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・工専（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中小規模の工場が建ち並ぶ整然とした工業団地

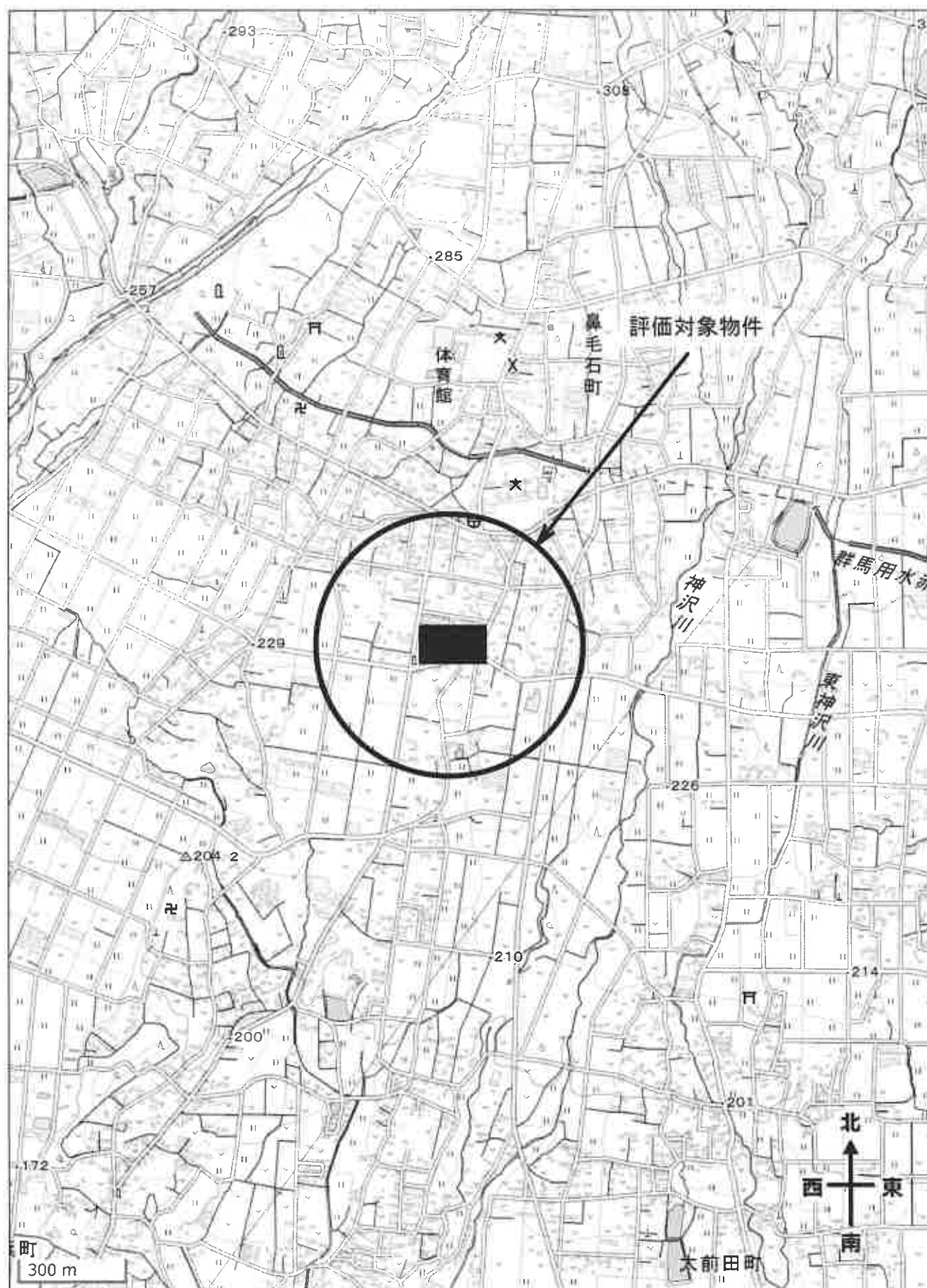
第7 附属資料の表示

位置図

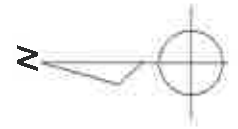
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



土地建物位置関係図



1 / 7 5 0

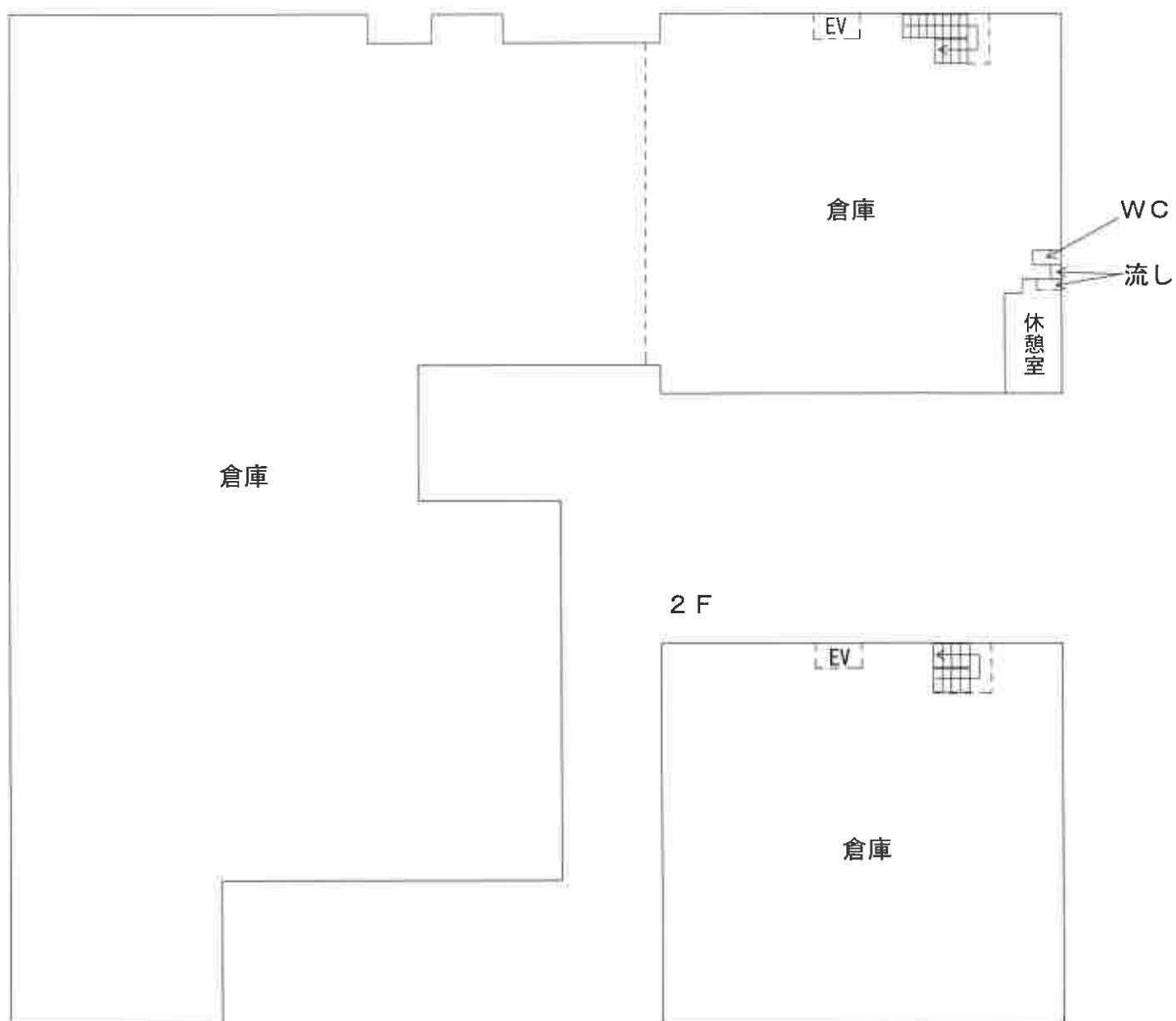
アイウエオカキ
鉄骨製上屋 約186㎡
木製物置 約10㎡
軽量鉄骨製上屋 約4㎡
コンテナ 約6㎡
石碑
コンクリートブロック製機械室 約2㎡
コンテナ 約10㎡



建物間取図

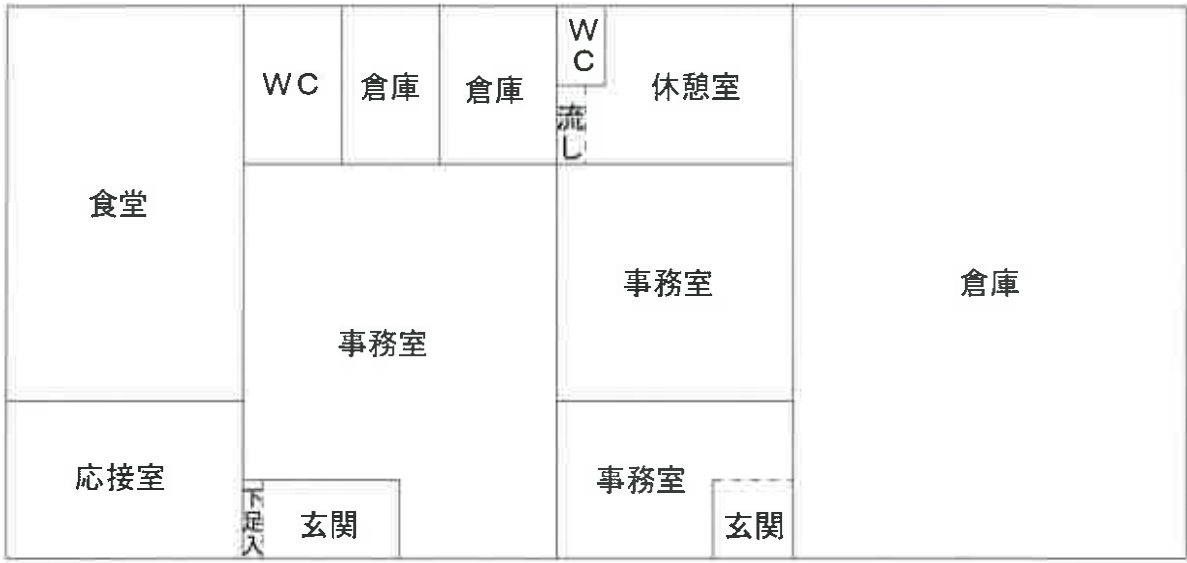
物件17

1F



建物間取図

物件18（主）



物件18（符1）



物件18（符2）

