

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 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 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,730,000 4,584,000	一括	1,146,000	108,689	0
1	2,190,000				
2	3,510,000				
3	30,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市粕川町込皆戸 |
| | 地 番 | 192番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 463.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市粕川町込皆戸 192番地7 |
| | 家屋 番号 | 192番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.86平方メートル
2階 47.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市粕川町込皆戸 |
| | 地 番 | 192番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.34平方メートル |

持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 3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】

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A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3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

本件土地は通路として利用されている。

《 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 前橋市粕川町込皆戸
地 番 192番7
地 目 宅地
地 積 463.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市粕川町込皆戸 192番地7
家屋 番号 192番7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 59.86平方メートル
2階 47.12平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市粕川町込皆戸
地 番 192番1
地 目 宅地
地 積 8.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和6年(ケ)第111号
令和6年9月30日受理
令和6年10月24日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 前橋市粕川町込皆戸
地 番 192番7
地 目 宅地
地 積 463.52平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市粕川町込皆戸 192番地7
家屋 番号 192番7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 59.86平方メートル
2階 47.12平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市粕川町込皆戸
地 番 192番1
地 目 宅地
地 積 8.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県前橋市粕川町込皆戸192番地7（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	☒ 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 ☐ 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 ☐ 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1の土地上にウッドデッキ（約24.4㎡、配置概略図上のイ、写真⑦）及び物置（約7.5㎡、配置概略図上のロ、写真⑧）がある。 ☒ 本件土地上是雑草が繁茂している。			
建物	物件 2			
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：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ある { 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 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で占有している ☐ 「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 ☐ある [地方裁判所 令和 年（ ）第 号			
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・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	群馬県前橋市粕川町込皆戸192番地7 付近					
土地	物件 3					
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）					
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら（売却対象外持分権者を含む） ☐ その他の者 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 「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の土地は持分の売却である。					
建物	物件					
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：					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある { 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 上記の者が本建物を 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						
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☐ 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
☒ A (債務者兼所有者)	1 本件建物には妻と子供の3人で暮らしていました。私は今年の2月ころまで住んでいました。妻と子供は今年の4月ころに本件建物から出て行きました。妻とはそのころ離婚しました。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 本件建物内に残っている動産類はすべてゴミです。 4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 5 近隣から異臭騒音はありません。 6 本件土地上にある物置の所有者は私です。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

配置概略図、間取概略図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

(1) ウッドデッキ(約24.4㎡、配置概略図上のイ、写真⑦)

物件1の土地にあるウッドデッキは土地建物には定着や附合はしていないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(2) 物置(約7.5㎡、配置概略図上のロ、写真⑧)

物件1の土地上に物置があるが土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

3 売却対象外の共有持分

物件3の土地については、本件所有者が有する共有持分についてのみの売却である。隣地(地番192番6)所有者が有する共有持分(2分の1)については売却の対象外であるので、買受人は留意されたい。

4 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地には本件建物以外の登記建物は存在せず、物件3の土地には登記建物は存在しなかった。

以 上

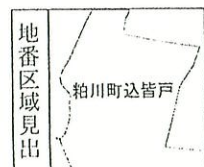
(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和6年10月2日(水) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和6年10月3日(木) 9:40 - 9:48	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和6年10月3日(木) 9:54 - 9:55	前橋市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (10月10日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (10月10日受領) ☐
令和6年10月3日(木) 12:38 - 12:48	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和6年10月18日(金) 9:55 - 10:18	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
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ことが予想されたので、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10月18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) 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。



請求部	所在	前橋市粕川町込皆戸				地番	192番7			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和52年5月			備付年月日(原図)	昭和52年7月6日			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。

(前橋地方法務局管轄)

令和6年8月19日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：36-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

登記年月日：平成21年2月10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。
(前橋地方法律局 登録)
令和6年8月19日 宇都宮地方法律局

登記証

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：36-2

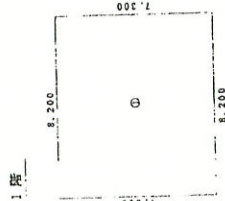
建物平面図

各階平面図

2125184

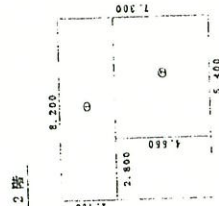
家屋番号 192-7

建物の所在 前橋市粕川町込皆戸192番地7



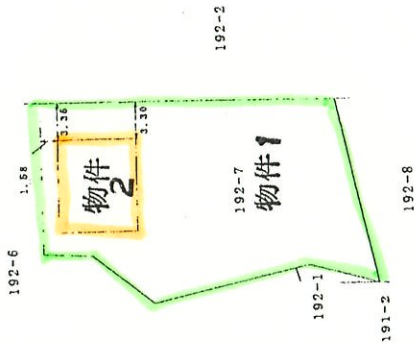
求積表

1	8,200	×	7,300	=	59,860,000
合			計		59,860,000
床面積					59.86㎡



求積表

1	8,200	×	2,750	=	22,550,000
2	8,200	×	4,550	=	37,310,000
合			計		47,120,000
床面積					47.12㎡



平成 貳拾年 貳月 壹〇日 登記

作成者 土地家屋調査士

作成年月日 平成 21 年 2 月 3 日

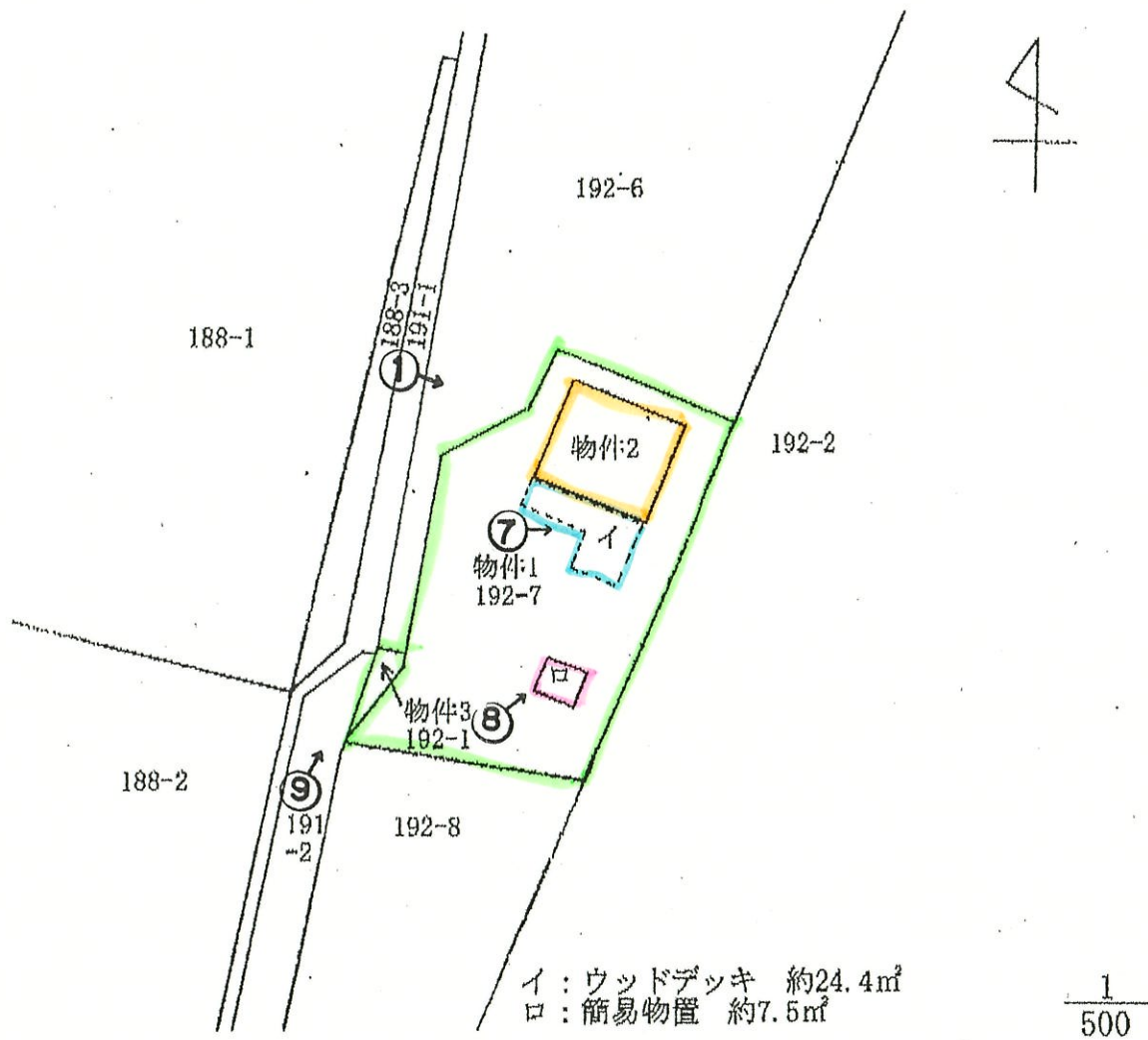
申請人

縮尺 1/250

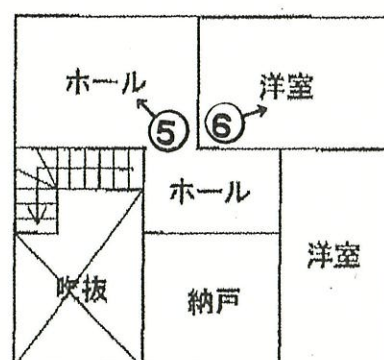
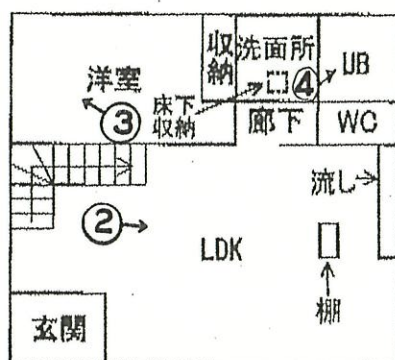
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

配置概略図



間取概略図



1/150



① 外観



② 1階LDK



③ 1階洋室



④ 1 階UB



⑤ 2 階ホール



⑥ 2 階洋室



⑦ウッドデッキ (イ)



⑧物置 (ロ)



本件建物

⑨物件3の土地

鑑 評 第 6-34 号
令和 6 年 (ケ) 第 111 号
令和 6 年 10 月 18 日 現地調査
令和 6 年 10 月 29 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		5,730,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	2,190,000 円
物件 2	(建物)	金	3,510,000 円
物件 3	(土地)	金	30,000 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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地目 地積	前橋市粕川町込皆戸 192番7 宅地 463.52m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市粕川町込皆戸192番地7 192番7 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 59.86m ² 2階 47.12m ²	同左
3	所在地 地番 地目 地積	前橋市粕川町込皆戸 192番1 宅地 8.34m ²	共有者 A 持分2分の1
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 , 3）

位置・交通	上毛電気鉄道上毛線「樋越」駅の 南東方・道路距離 約1.4 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所、共同住宅等と空地、農地が混在する前橋市郊外の混在地域。	
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% 200% — ・特定用途制限地域「田園居住地区」 ※特記事項参照 ・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 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	471.86㎡ 間口約 7.0m 、奥行約 17.0m 不整形地 中間画地 —
接面道路	西側幅員約4.0m(認定幅員3.6m)の未舗装市道(42条2項道路)にほぼ等高に接している。※対象地側へ水路を含めて一方後退済。物件3は(192番1)は42条2項道路のセットバック部分に該当し建築基準法上の道路扱いとなっている。	
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2を所有し、占有している。 ・物件1の土地にウッドデッキ(約24.4㎡、配置概略図上のイ)及び物置(約7.5㎡、配置概略図上のロ)がある。 ・本件土地上は雑草が繁茂している。 <物件3について> ・土地共有者ら(売却対象外持分権者を含む)が更地の状態で占有している。 ・物件3の土地は持分の売却である。	

※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	<売却対象範囲> ・物置（約7.5㎡、配置概略図上のロ） 物件1の土地に物置があるが、土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。 <売却対象外の共有持分> ・物件3の土地については、本件所有者が有する共有持分についてのみの売却である。隣地（地番192番6）所有者が有する共有持分（2分の1）については売却の対象外であるので、買受人は留意されたい。 ・前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地には本件建物以外の登記建物は存在せず、物件3の土地には登記建物は存在しなかった。 ・物件1、3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。 ・物件3の内、建築計画概要書では2.34㎡は建物敷地とされているが、P3の通りセットバック部分に該当し、建築基準法上の道路に該当する為、物件2の敷地に含めないこととする。 ・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、3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） ・188番3は前橋市所有の田。191番1は前橋市所有の用悪水路。191番2、192番3は前橋市所有の公衆用道路。192番5、同番4、223番3、224番3は旧勢多郡粕川村所有の公衆用道路。192番6、同番8は個人所有の宅地。192番2は個人所有の畑。	

2 建物の概況及び利用状況 (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）： 平成21年1月27日 新築 経 過 年 数： 約 16 年 経済的残存耐用年数： 約 8 年	
仕 様	構造：木造 屋根：ルーフィングぶき 外壁：ウッドサイディング等 内壁：無垢材等 天井：無垢材等 床：無垢材等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1階	59.86㎡
	2階	47.12㎡
	計	106.98㎡
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	
保守管理の状況	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	<売却対象範囲> ・ウッドデッキ（約24.4㎡、配置概略図上のイ） 物件1の土地にあるウッドデッキは土地建物には定着や附合はしていないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって、売却の対象となる。	

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 , 3)

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持 分 割 合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	15,800	0.85	463.52	0.90	1/1	5,603,000
3	15,800	0.85	8.34	1.00	1/2	56,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価調査 (前橋(県)-9)

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,400 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 90 \div 15,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価調査価格等の価格時点(令和6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 西 1%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 方位西、不整形、敷地内傾斜有り、セットバックの道路部分有 -15%

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
2	140,000	106.98	0.26	3,894,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 16 年，経済的残存耐用年数 8 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.26$$

※ウッドデッキ(約24.4㎡、配置概略図上のイ)の経済的価値は0と判断する。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	5,603,000	法定地上権	0.35	1,961,050

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35%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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	5,603,000	- 1,961,050	-	1.00	0.60	-	2,190,000
2	3,894,000	+ 1,961,050	-	1.00	0.60	-	3,510,000
3	56,000	- 0	-	1.00	0.60	-	30,000
一括価格(合計)							5,730,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

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）-9）

所 在： 前橋市粕川町込皆戸80番12

価 格： 14,400 円／㎡

位 置： 上毛電気鉄道上毛線「北原」駅の南東方・道路距離 約300m

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 425 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 西側5m市道

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： 中規模の一般住宅が見られる新興住宅地域

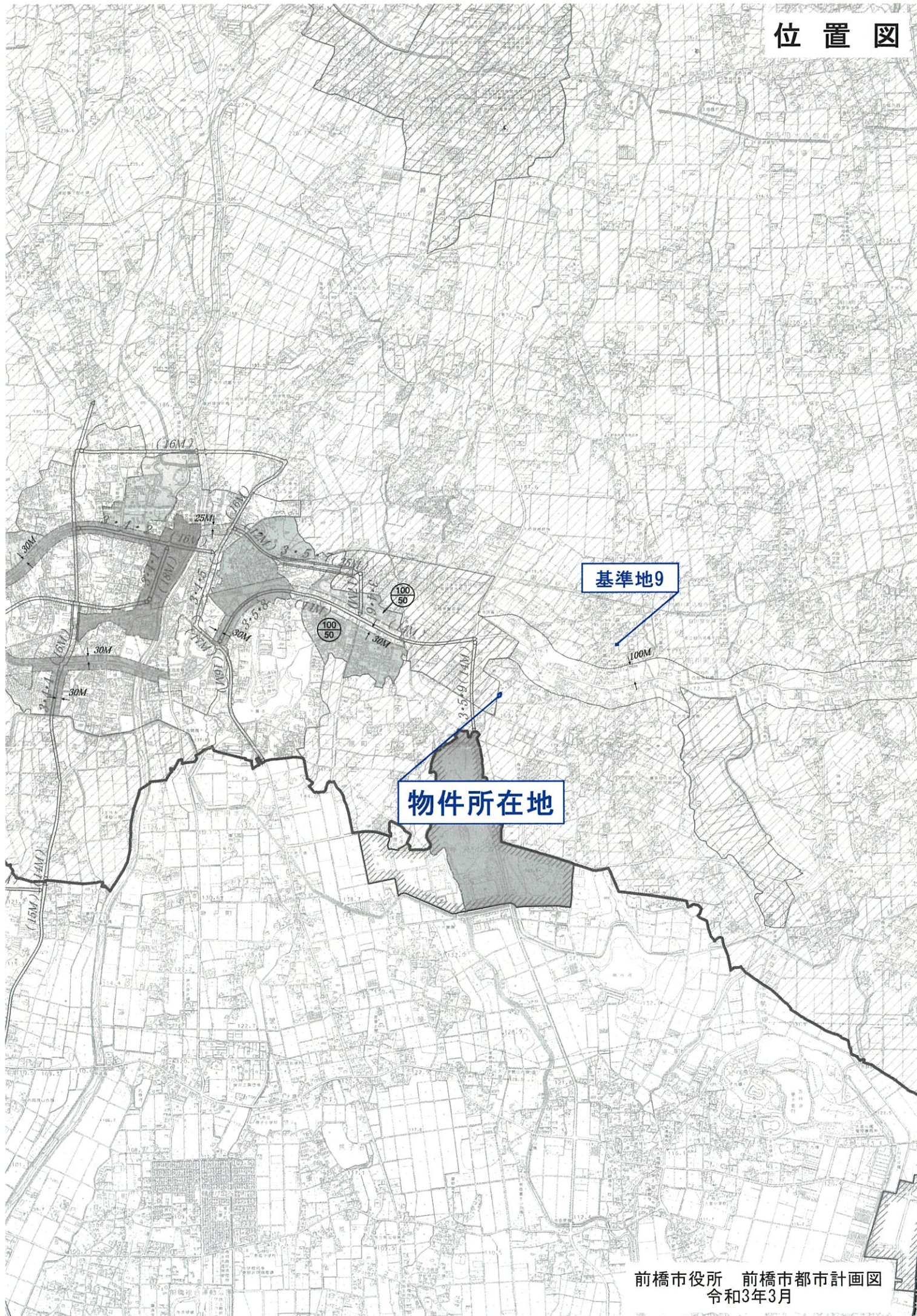
第7 附属資料

1 位置図

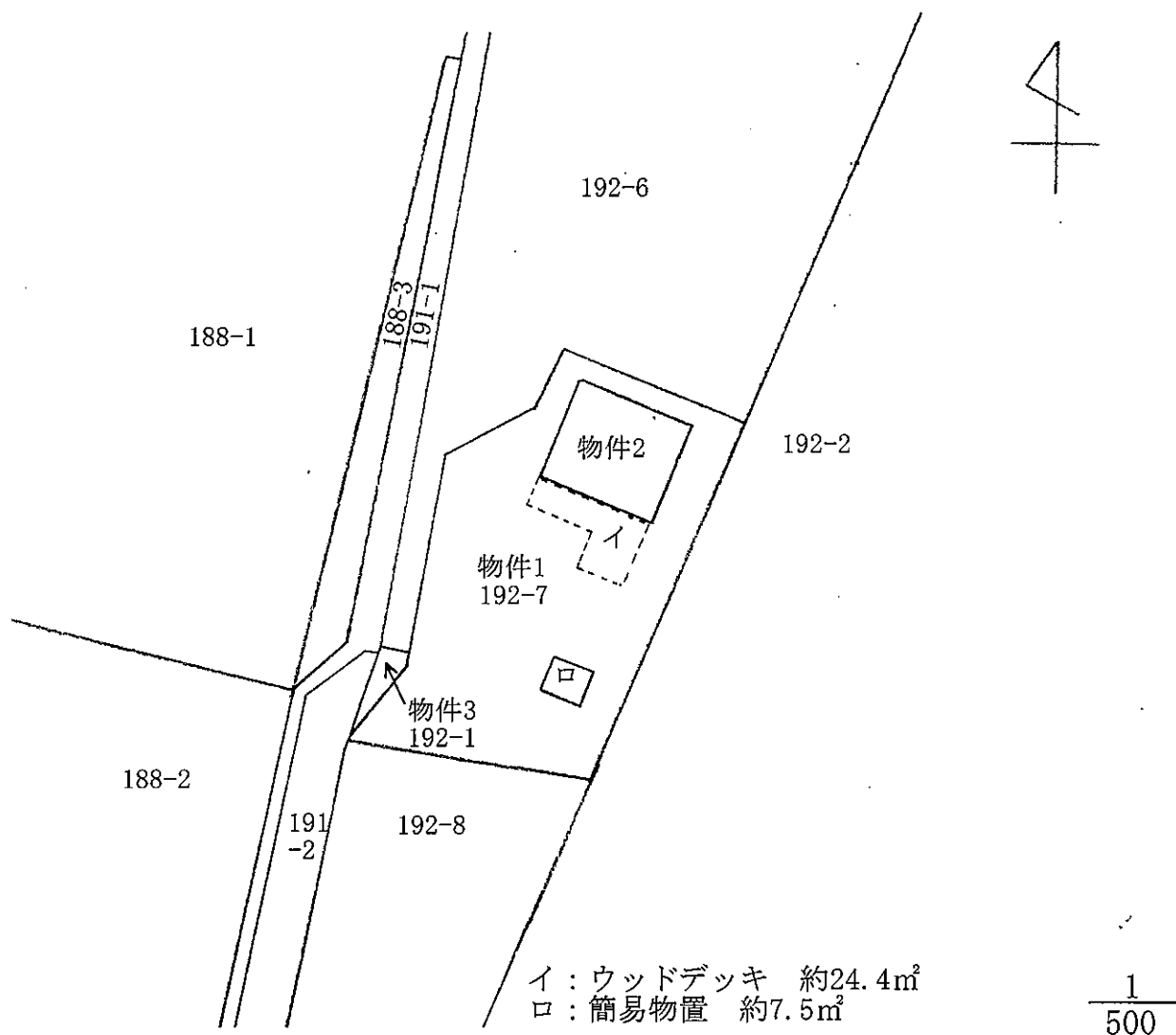
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

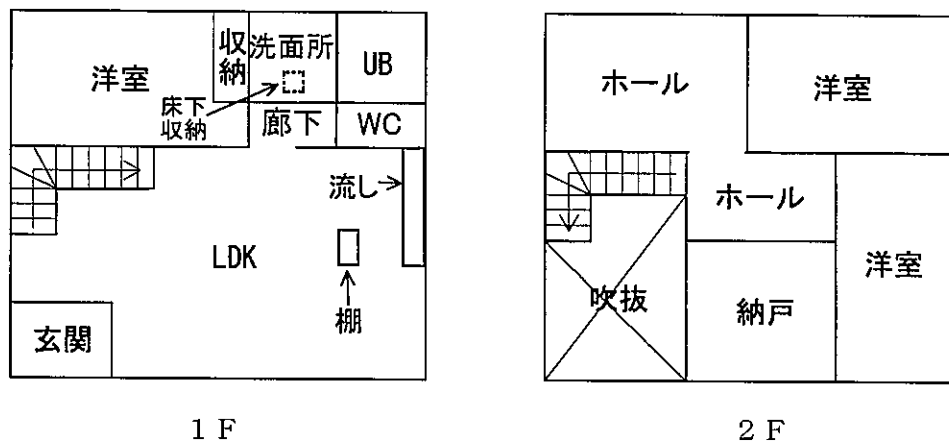
位置図

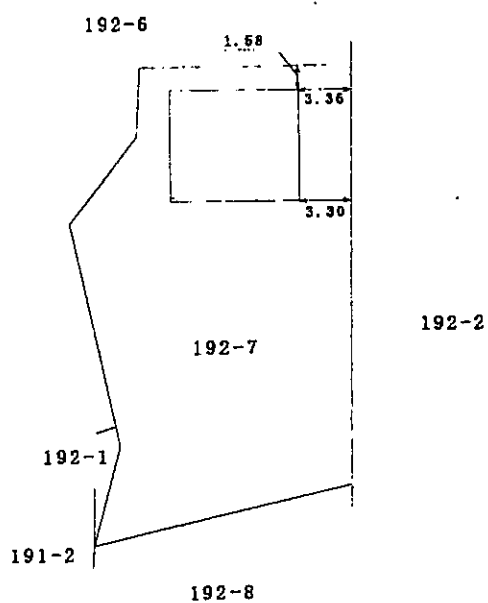


配置概略図

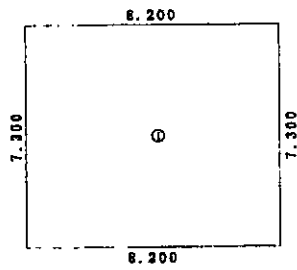


間取概略図





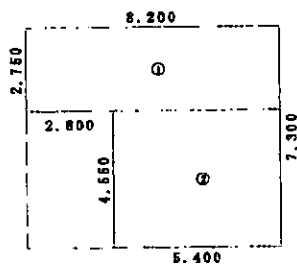
1 階



求積表

1	8.200 X	7.300 =	59.860000
合 計			59.860000
床面積			59.86 m ²

2 階



求積表

1	8.200 X	2.750 =	22.550000
2	5.400 X	4.550 =	24.570000
合 計			47.120000
床面積			47.12 m ²