

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 三 友 哲 也

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6年 5月23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 6年 4月10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, 2	6,040,000 4,832,000	一括	1,208,000	88,148	13,678
1	1,640,000				
2	4,400,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 富岡市上高瀬
地 番 1 3 2 7 番 3
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 富岡市上高瀬 1 3 2 7 番地 3
家屋 番号 1 3 2 7 番 3
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 約 6 8 . 7 1 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 8日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

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。

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」をご覧ください。
- 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 富岡市上高瀬
地 番 1 3 2 7 番 3
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 富岡市上高瀬 1 3 2 7 番地 3
家屋 番号 1 3 2 7 番 3
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積 1階 6 3 . 7 6 平方メートル
2階 5 9 . 6 2 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約 6 8 . 7 1 平方メートル
2階 5 9 . 6 2 平方メートル



令和5年(ケ)第52号
令和5年11月10日受理
令和5年12月6日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 根岸喜代志(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 富岡市上高瀬
地 番 1327番3
地 目 宅地
地 積 248.36平方メートル
- 2 所 在 富岡市上高瀬1327番地3
家屋 番号 1327番3
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 59.62平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(地番) 群馬県富岡市上高瀬1327番地3 (住居表示未実施)												
土地	物件1												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「執行官の意見」のとおり												
建物	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約68.71㎡												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)												
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「執行官の意見」のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和元年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和元年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和元年()第	号		保管開始日	令和元年	月	日
[地方裁判所	支部	令和元年()第	号									
	保管開始日	令和元年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、「

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)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件不動産の所有者です。2 私は、本件建物に一人で居住しています。3 本件建物には、太陽光発電装置が設置されています。この発電装置は本件建物の建築と一緒に設置したもので、設置費用は住宅ローンに含まれています。4 本件建物1階西側のサンルームの部分(床面積 約4.95㎡)は、本件建物建築とほぼ同時期に私が増築しました。5 本件建物2階東側の洋室は私が寝室で使っています。ここでたばこを吸うことが多いので、壁や天井が黒くなっています。6 本件建物には、雨漏りや水漏れはありません。7 本件土地上にあるスチール製物置(床面積 約1㎡)は、私のもので、私が使っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

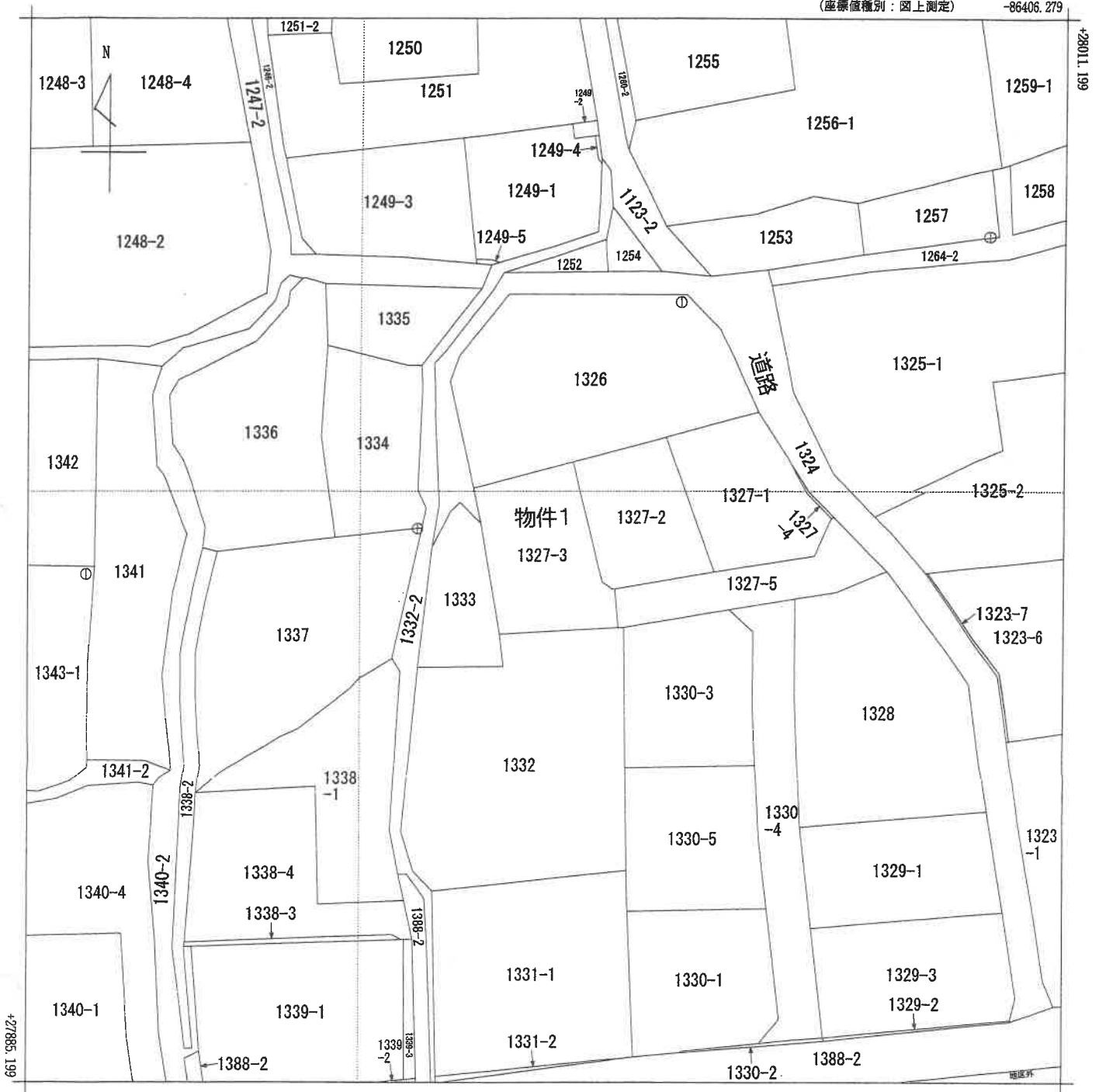
- 1 本件土地は、その東側の南端で位置指定道路（地番1327-5の土地）に接面しており、この公衆用道路を通行して、市道に至っている。
- 2 本件土地は、その西側の北端で法定外道路に接面しているが、この道は未舗装で整備されていないため、自動車での通行は困難である。道路面が本件土地よりもおよそ1.2メートル低くなっており、本件土地からの出入りに使うことは現状では困難である。
- 3 登記上、本件土地には本件建物以外に登記ある建物は存在しない。
- 4 本件建物には、本件所有者が一人で居住しており、その他の者が占有しているような様子は見受けられなかった。本件所有者が寝室が使っているという2階東側の洋室は、喫煙で壁や天井にたばこのヤニが付着している状態になっていた。
- 5 本件建物1階西側のサンルーム部分（床面積約4.95㎡、写真3中央）は、本件所有者が本件建物の建築時とほぼ同時期に増築した部分であるとのことである。
- 6 本件建物には、太陽光発電装置（写真2）が設置されているが、同装置は本件所有者が本件建物建築と一緒に設置したもので、設置費用は住宅ローンに含まれているとのことであった。同発電装置は、本件建物の附属設備（従物）として取り扱うべきである。
- 7 本件土地には、スチール製自転車置場（床面積 約5㎡、写真4中央）が設置されているが、土地に堅固に固定されており、容易に搬出できないことから、本件土地の定着物として扱うべきである。
- 8 本件土地には、所有者のスチール製物置（床面積 約1㎡、写真4右）が置かれているが、土地に固定されておらず、容易に搬出できることから、本件売却対象外の動産として扱うべきである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月13日(月) 11:00-11:10	前橋地方法務局高崎支局	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記ある建物の存否を確認 <input checked="" type="checkbox"/> 周辺土地の登記事項証明書(要約書)を取得
令和5年11月14日(火) 10:37-10:46	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 全戸不在。次回調査日の事務連絡及び賃貸借についての照会の書面を郵送(郵送料84円×2)
令和5年11月14日(火) 11:01-11:49	富岡市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 間取図を取得 <input checked="" type="checkbox"/> 接面道路等の管理番号、幅員等を照会
令和5年11月29日(水) 13:51-14:03	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> Aから聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		<input type="checkbox"/>
令和 年 月 日() : - :		<input type="checkbox"/>
令和 年 月 日() : - :		<input type="checkbox"/>
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり



-86531.279 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
上高瀬

請求部	所在	富岡市上高瀬		地番	1327番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号 IX	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和36年3月		備付年月日(原図)	補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局富岡支局管轄)

令和5年10月11日

東京法務局

登記年月日：平成24年7月26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。
 (前橋地方法務局高岡支局管轄)
 令和5年10月11日 東京法務局

登記者

(7 枚田)

A3からA4に縮小

地図整理番号：M59807

(1/2)

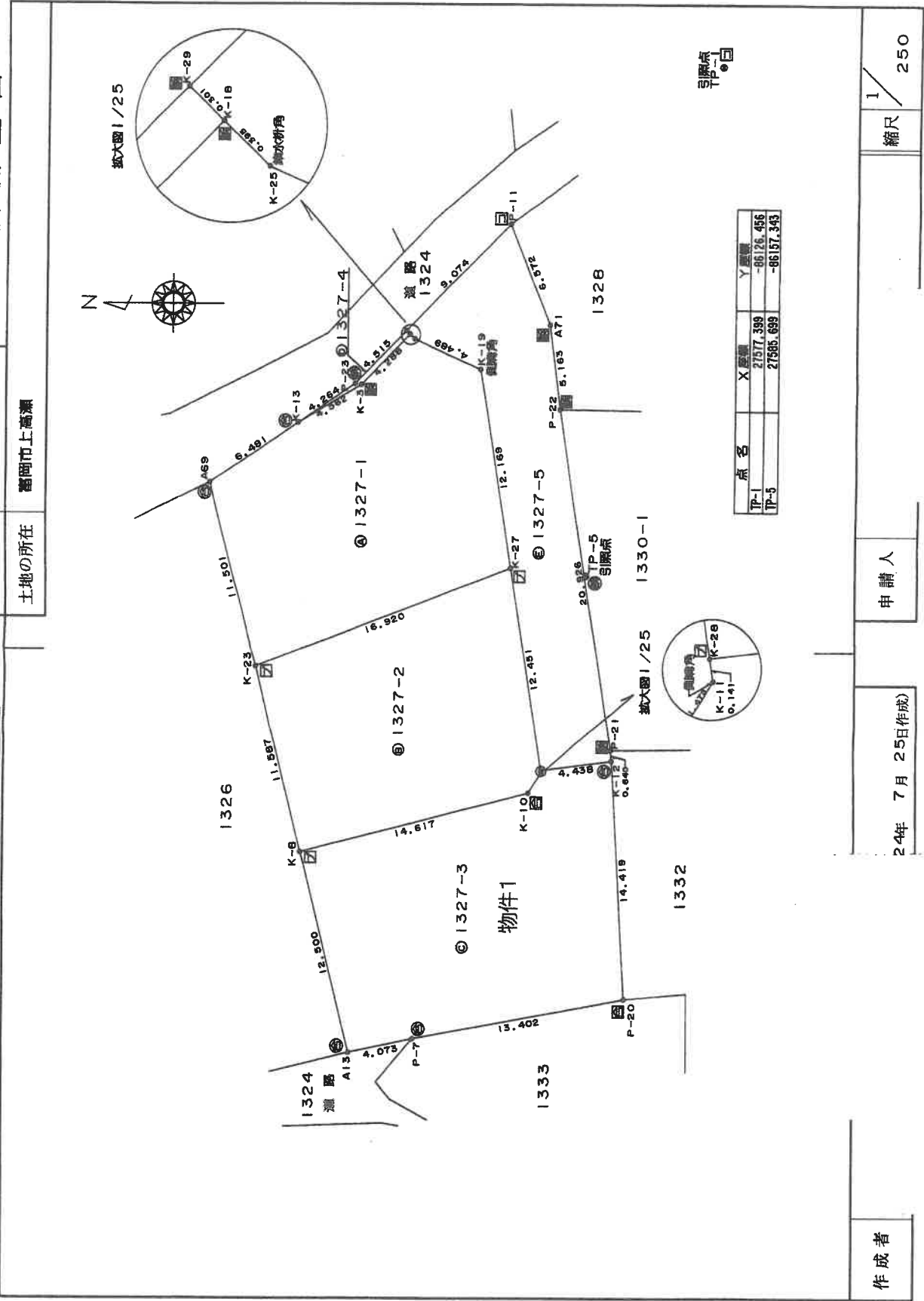
1/2

地積測量図

地番 1327-1ないし
1327-5

土地の所在 高岡市上高瀬

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	金	金属杭	キ	木	木	木
コ	ブ	コンクリート杭	ク	ブ	ク	ブ
合	成	合成杭	ク	成	成	成



点名	X座標	Y座標
TP-1	2757.399	-66176.456
TP-5	27586.699	-66157.343

作成者

24年 7月 25日(作成)

申請人

縮尺 1/250

[蓋士会]

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	杭	金	属	杭	土	刻ミ()
コンクリート	杭	プレート	金	属	杭	
合成	杭	合成	杭	金	属	杭

地番 ⑧ 1327-1ないし ⑨ 1327-5

地積測量図

土地の所在 豊岡市上高瀬

求積表

地番	⑧ 1327-4			距離
	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
K-13	27603.709	-66146.163	-1877.082212	4.562
K-3	27589.778	-66145.848	14897.204752	4.288
K-18	27596.763	-66142.779	90495.851457	0.501
K-29	27596.399	-66142.589	-82818.593999	4.515
P-23	27600.173	-66146.780	-154395.367762	4.264
			-3.957764	
			1.978682	
			1.97	㎡
			合計	
			合計	231.465135

地番	⑨ 1327-1			距離
	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
A69	27609.083	-66151.765	-407703.326661	11.501
K-23	27606.244	-66162.930	-148902.269376	16.920
K-27	27590.439	-66156.889	498035.014589	12.189
K-19	27592.399	-66144.879	381740.840165	4.469
K-26	27596.500	-66143.054	57952.650000	0.395
K-16	27596.763	-66142.779	-77105.411702	4.218
K-3	27589.778	-66145.848	-14897.204752	4.562
K-13	27603.709	-66146.163	-163866.220353	6.481
			合計	
			合計	231.465135

地番	⑧ 1327-5			距離
	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
K-29	27596.399	-66142.589	-183906.401336	0.301
K-18	27596.763	-66142.779	-13384.439755	0.395
K-25	27596.500	-66143.054	-57952.650000	4.469
K-19	27592.399	-66144.879	-381740.840165	12.189
K-27	27590.439	-66156.889	-670392.486622	12.451
K-28	27589.434	-66169.177	-323143.327442	4.438
K-12	27584.033	-66168.602	33487.016082	0.640
P-21	27594.073	-66167.585	967320.082316	20.926
P-22	27587.443	-66147.310	710955.993653	9.163
A71	27588.120	-66142.192	308849.093400	6.572
P-11	27590.621	-66136.115	-10401.664117	9.074
			-309.714306	
			154.667153	
			154.65	㎡
			合計	
			合計	202.59

地番	⑨ 1327-2			距離
	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
K-23	27606.244	-66162.930	-476732.227636	11.587
K-8	27603.364	-66174.158	-210337.786080	14.617
K-10	27589.219	-66170.550	133566.998398	1.475
K-11	27588.411	-66169.316	37878.888303	0.141
K-28	27596.494	-66169.177	342041.489318	12.451
K-27	27590.439	-66156.889	172357.472433	16.920
			-405.165264	
			202.592632	
			202.59	㎡
			合計	
			合計	202.59

地番	⑨ 1327-3			距離
	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
K-8	27603.364	-66174.158	-433862.799864	12.500
A13	27600.298	-66186.271	-311165.758682	4.073
P-7	27586.312	-66185.432	90460.710756	13.402
P-20	27595.134	-66182.993	464224.148220	14.419
K-28	27584.033	-66169.602	381100.999928	4.438
K-26	27586.454	-66169.177	-19699.141876	0.141
K-11	27588.411	-66169.316	-37878.888303	1.475
K-10	27589.219	-66170.550	-133566.998398	14.617
			-486.732209	
			248.366104	
			248.36	㎡
			合計	
			合計	248.36

測量年月日	平成24年7月23日
測量家	佐藤

作成者 土地家屋調査士

24年7月25日(作成)

申請人

縮尺 1/

(群馬土地家屋調査士会)

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。

(前橋地方支務局富岡支局管轄)

令和5年10月11日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成25年3月25日

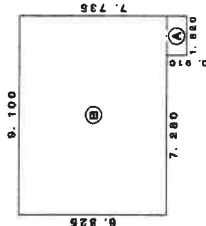
各階平面図

家屋番号 1327番3

建物図面

建物の所在 富岡市上高瀬1327番地3

1階

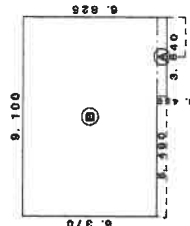


求積表

Ⓐ	1.820 × 0.910	=	1.6562
Ⓑ	9.100 × 6.826	=	62.1076
計			63.7637

床面積 63.76 ㎡

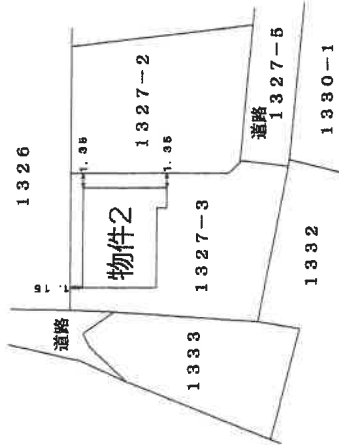
2階



求積表

Ⓐ	9.640 × 0.456	=	1.6562
Ⓑ	9.100 × 6.370	=	57.9670
計			59.6232

床面積 59.62 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(前橋地方法務局富岡支局管轄)

令和5年10月11日 東京法務局

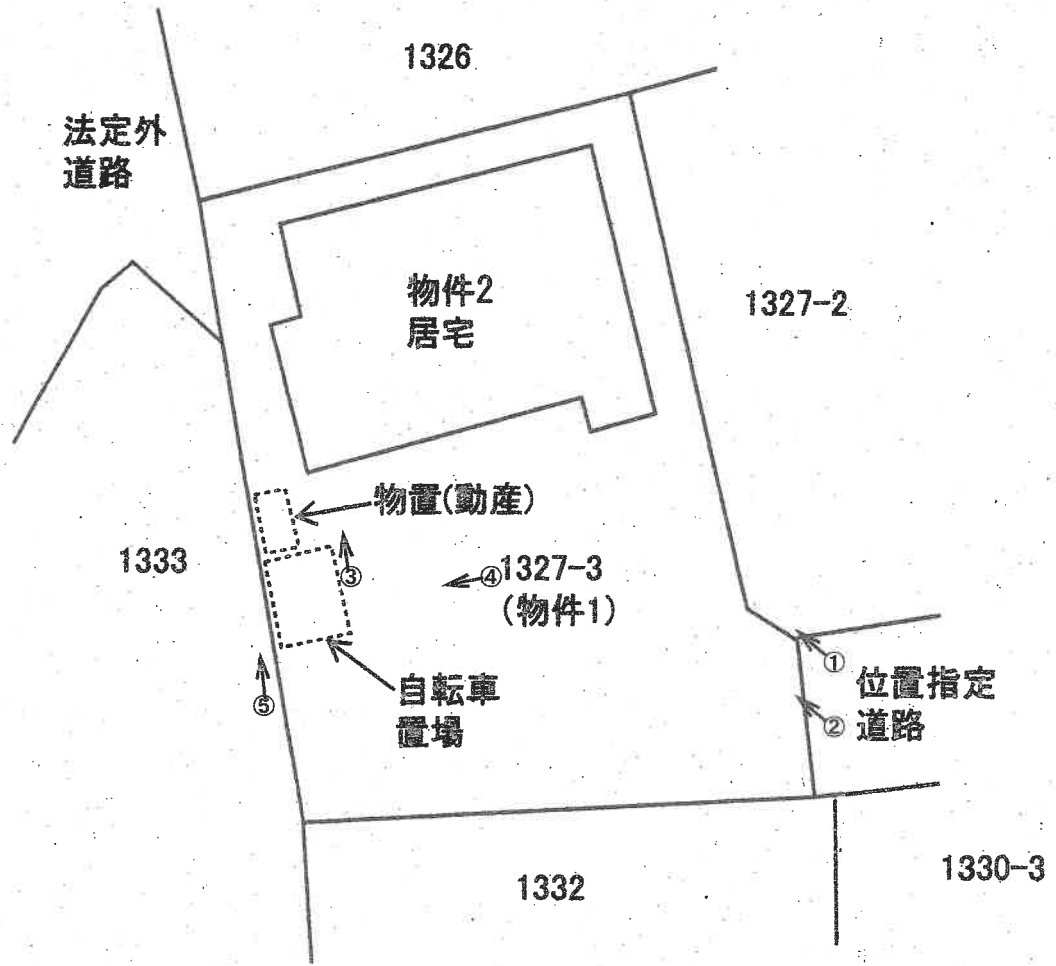
登記官

地図整理番号：M59808

A3からA4に縮小

土地建物位置関係図

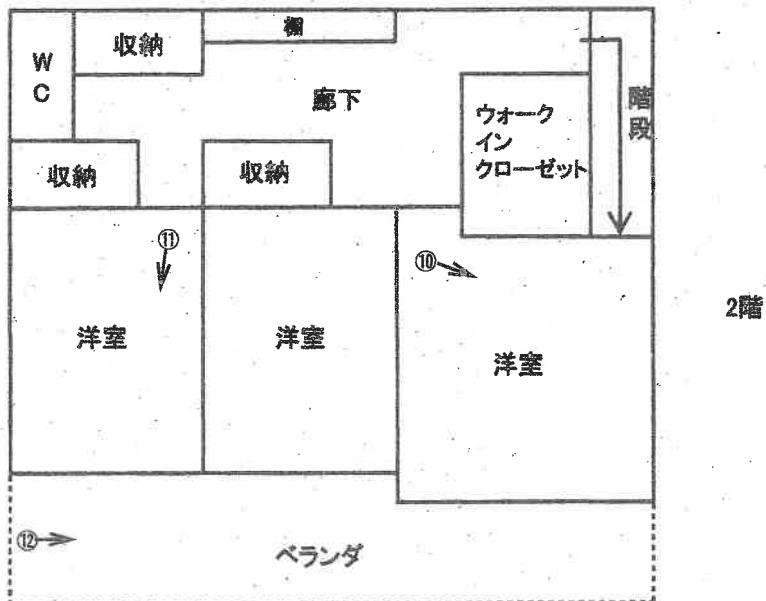
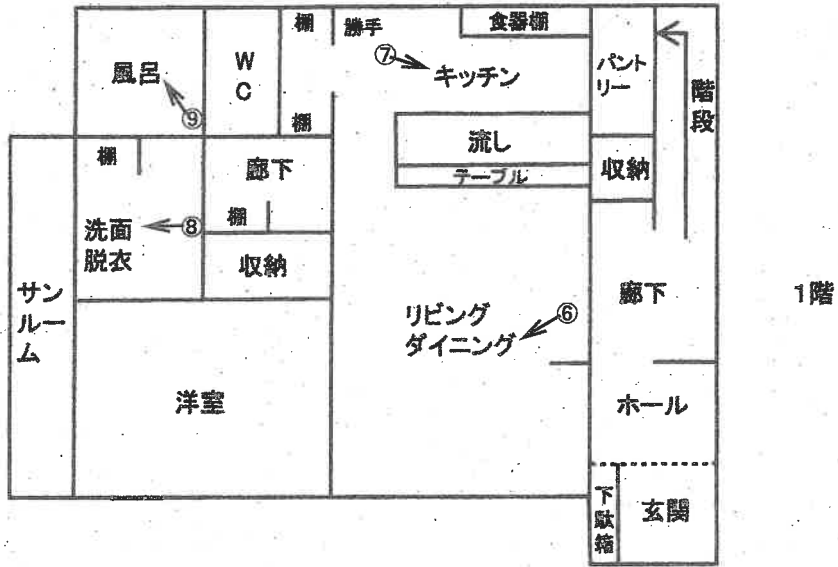
令和5年(ケ)第52号



←○ 写真撮影位置・方向
(10 枚目)

間取図

令和5年(ケ)第52号



←○ 写真撮影位置・方向
(11 枚目)



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12

令和 5 年 (夕) 第 52 号
令和 5 年 11 月 29 日 現地 調 査
令和 5 年 12 月 26 日 評 価
評価書番号 第 2315 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

菅 谷 隆 雄 印

第1 評価額

一括価格		
金 6,040,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,640,000 円
物件2	(建物)	金 4,400,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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瑕疵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 地番 地目 地積	富岡市上高瀬 1327番3 宅地 248.36 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	富岡市上高瀬1327番地3 1327番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.76 m ² 2階 59.62 m ²	1階 約 68.71 m ²
番号	特記事項		
2	1階の西側に増築部分（約4.95m ² ）のサンルームあり。		

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）

位置・交通	上信電鉄線「上州一ノ宮」駅の南東方約1,900m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅、農家住宅のほか農地も多く見られる地域。				
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	指定なし			
	建ぺい率	70 %			
	容積率	200 %			
	防火規制	-			
	その他の規制				
画地条件	東側間口約4.5m、奥行約14mのほぼ整形の二方路地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	東側で幅員約4.5m舗装道路（市道認定なし・建築基準法第42条1項5号）の位置指定道路（平成24年8月9日：富岡市指令都第123号）に等高に接し、北西端で幅員約2～3m未舗装道路（市道認定なし・法定外道路）に約1.2m高く接している。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	全部	248.36 m ²	物件2建物の敷地	土地所有者	所有権
供給処理施設	水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし （特記事項参照） （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、通常のコスト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	①上水道は東方から複数人の共同で引込みされているが、現状のまま使用する場合には特に共有者の承諾等は不要であるとのこと。 ②北西部分に接する道路とは高低差が約1.2mあり、本件土地からの出入は困難である。 ③物件1上に定着物であるスチール製自転車置場（約5m ² ）が存在する。 ④物件1上に動産であるスチール製物置（約1m ² ）が存在する。 ⑤本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（上高瀬境谷戸遺跡・中高瀬毛穴中遺跡）に該当するが、その調査に必要な期間、費用等については把握が困難であることから、本件においては埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものとして評価を行った。 ⑥土壌汚染の可能性について西部環境森林事務所環境保全係で調査したところ、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も住宅であることから、土壌汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。				

2 建物の概況及び利用状況等（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25年3月17日 新築 経過年数： 約 11 年 経済的残存耐用年数： 約 14 年
仕様	構造： 木造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 外壁： サイディング 等 内壁： ビニールクロス 等 天井： ビニールクロス 等 床： フローリング 等 設備： 電気、給排水設備、衛生設備 等 その他： 太陽光パネル
床面積（現況）	1階 68.71 m ² 2階 59.62 m ² 延 128.33 m ²
現況用途等	階層： 2 階 現況用途： 居宅 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	①1階西側にサンルーム（約4.95m ² ）が増築されている。所有者によると、新築年月日とほぼ同時期に増築したとのことである。 ②2階東側の洋室はタバコのヤニが附着している。

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)

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,400	0.92	248.36	0.90	4,195,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富岡(県) -4

物件 標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 26,800 円/㎡ × 98.9 / 100 × 100 / 100 × 100 / 130 = 20,400 円/㎡

- ◇ 時点修正 : 標準地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 : 北方位
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.92 東方位、二方路地、間口狭小、道路系統・連続性 等

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。

※ 土地定着物の価格 : 自転車置場については、経過年数、損傷の状態等を考慮した結果、無価値と判断した。

(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
2	180,000	128.33	0.254	5,867,000

ア 再調達原価 : 従物である太陽光発電装置を含めた再調達原価を採用した。

ウ 現価率(減価修正)

番号	耐用年数に基づく方法(定率法) 残価率 経過 経過 残存	観察減価法	現価率
2	:	$(5.0\%)^{\{ 11 / (11 + 14) \}}$	$\times (1 - 0.05) = 0.254$

観察減価 : 物件2建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

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、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(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
1	4,195,000	0.35	法定地上権	1,468,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

(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	4,195,000	-1,468,000	-	1.00	0.60	1,640,000
2	5,867,000	+1,468,000	1.00	1.00	0.60	4,400,000
一括価格 (合計)						6,040,000

ウ 占有減価： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

オ 競売市場修正： 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。

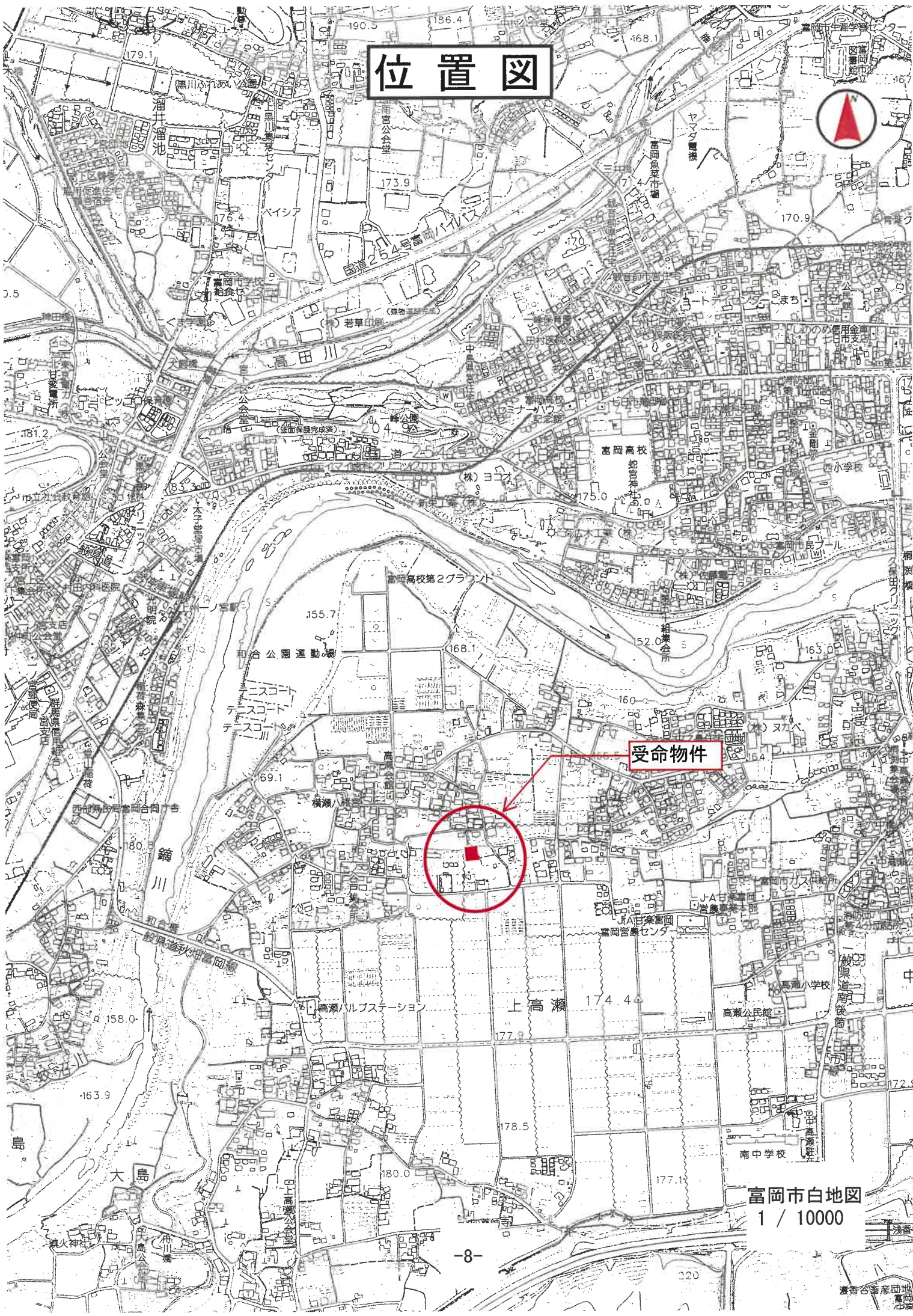
第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 富岡 (県) - 4
所 在 地 : 富岡市上高瀬1283番5
価 格 : 26,800 円/m²
位 置 : 上信電鉄線「西富岡」駅の南西方 道路距離約1,800m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 238 m²
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 北 8.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし
(建ぺい率 70 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか小工場等も介在する空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

位置図

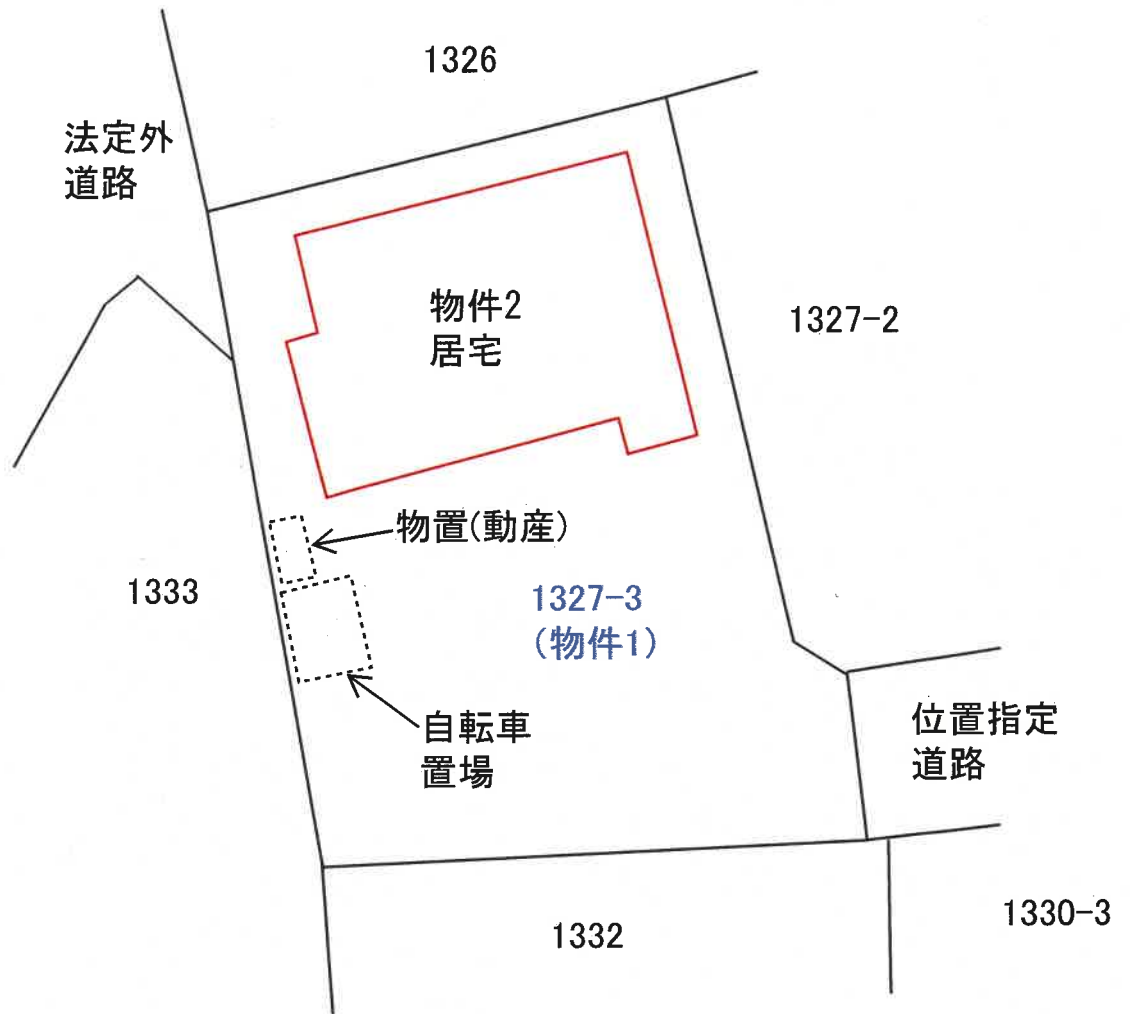


受命物件

富岡市白地図
1 / 10000

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第52号



間取図

令和5年(ケ)第52号

