

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 13 日から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 27 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分 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 7 年 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 29 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 16 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）
1～4	17,430,000 13,944,000	一括	3,486,000	377,859	80,968
1	3,530,000				
2	110,000				
3	8,300,000				
4	5,490,000				



物 件 目 録

1 所 在 藤岡市立石字十二
 地 番 6 1 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 8 1. 3 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤岡市立石字十二
 地 番 6 1 9 番 7
 地 目 宅地
 地 積 8. 8 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤岡市立石字十二
 地 番 6 2 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 6 1. 1 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 藤岡市立石字十二 6 2 1 番地 2
 家屋 番号 6 2 1 番 2
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 9 2. 1 0 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 店舗・事務所・作業所

所有者 株式会社コスゲ



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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1～4】

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4】

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 藤岡市立石字十二
地 番 6 1 9 番 4
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 3 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤岡市立石字十二
地 番 6 1 9 番 7
地 目 宅地
地 積 8 . 8 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤岡市立石字十二
地 番 6 2 1 番 2
地 目 宅地
地 積 6 6 1 . 1 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 藤岡市立石字十二 6 2 1 番地 2
家屋 番号 6 2 1 番 2
種 類 作業所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 9 2 . 1 0 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 店舗・事務所・作業所

所有者 株式会社コスゲ



令和 6 年(ケ)第 35 号
令和 6 年10月10日受理
令和 6 年12月10日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊟

(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 藤岡市立石字十二
 地 番 619番4
 地 目 宅地
 地 積 281.38平方メートル

所有者 A

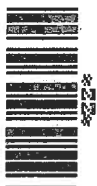
2 所 在 藤岡市立石字十二
 地 番 619番7
 地 目 宅地
 地 積 8.89平方メートル

所有者 A

3 所 在 藤岡市立石字十二
 地 番 621番2
 地 目 宅地
 地 積 661.18平方メートル

所有者 A

4 所 在 藤岡市立石字十二621番地2
 家屋 番号 621番2
 種 類 作業所
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 392.10平方メートル



物 件 目 録

所有者 株式会社コスゲ



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		(地番) 群馬県藤岡市立石 6 2 1 番地 2 外(住居表示未実施)					
土 地		物件 1、2、3					
	現 況 地 目	■宅地(物件 1、2、3) □ (物件)					
	形 状	□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							
建 物		物件 4					
	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が異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種 類 : 店舗・事務所・作業所 □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 □その他の者 上記の者が店舗、事務所、作業所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 [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 ■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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2、3関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■株式会社コスゲ		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成20年7月29日(登記記録上)		
最初の契約日	平成 年 月 日		
契約等期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者()		
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■C (物件1～4占有者社員)	(令和6年11月7日に聴取した。) 1 私は株式会社コスゲの社員です。物件4は、株式会社コスゲが使用しています。 2 物件1から3の土地をAから借りているかどうかは、Bでないとわかりません。
■A (物件1～3所有者)	(令和6年11月19日に電話で聴取した。) 1 物件1から3は、物件4が建築されてから株式会社コスゲに貸しています。株式会社コスゲの代表者Bは私の子なので、地代は貰っていません。

(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及び2上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件3上に物件4以外に登記された建物は存在しない。
- 3 物件3上に売却対象外動産であるプレハブ（約13.5平方メートル）が存在する。前記プレハブは土地に定着しておらず、容易に搬出できるので、動産と認定した。
- 4 物件3上に物件4の附属設備である変電設備が存在する。
- 5 物件1から3の占有権原については、Bの陳述は得られず、Bから賃貸借に関する回答書も返送されてこなかったため、Aの陳述のみで認定した。
- 6 物件1上に土地の定着物である看板が存在する。前記看板は、土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。
- 7 物件1及び2上に跨って売却対象外動産である物置（約4.8平方メートル）が存在する。前記物置は土地に定着しておらず容易に搬出できるので、動産と認定した。

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10月21日 (月) 9:10-9:20	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和6年10月23日 (水) 10:15-10:25	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和6年10月23日 (水) 15:00-15:10	■物件所在地	■基礎調査
令和6年11月7日 (木) 13:40-14:20	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和6年11月19日 (火) 17:50-17:55	■当庁	■Aから電話で事情聴取
令和6年11月25日 (月)	■当庁	■B宛照会書送付

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和6年11月7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)



地番区域見出
立石

A3をA4に縮小コピー

請 求 部 分	所 在 藤岡市立石字十二					地 番	619番7				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和39年1月11日		補 記 事 項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和6年7月31日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06120

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成24年8月15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。

(前橋地方司法務局高崎支局管轄)

令和6年8月2日

東京司法務局台東出張所

登記官

(9枚目)

記号	境界線の種別		記号	境界線の種別	
	金	風	杭	金	風
1	コンクリート杭	ブ	1	金風杭	刻ミ
2	合成杭	鉄	2	金風杭	金風杭
3			3	金風杭	金風杭

任意座標値

求積表

地番	(A) 619-4	残地
公積	合計面積	281.3812240
297.2597570	15.8785330	281.38 m ²
	地積	

地番	(B) 619-9	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
301		31731.711	-67453.563	2.532	80344.692252
PL4		31731.636	-67453.378	0.796	25258.382256
P3		31731.384	-67452.767	-1.985	-62986.797240
3		31714.840	-67455.363	-3.201	-101519.202840
304		31714.981	-67455.968	-0.802	-25435.414762
303		31716.634	-67456.165	0.058	1839.564772
302		31718.114	-67455.910	2.602	82530.532628
		合計			31.757066
		合計面積			15.8785330
		地積			15.87 m ²

座標一覧表

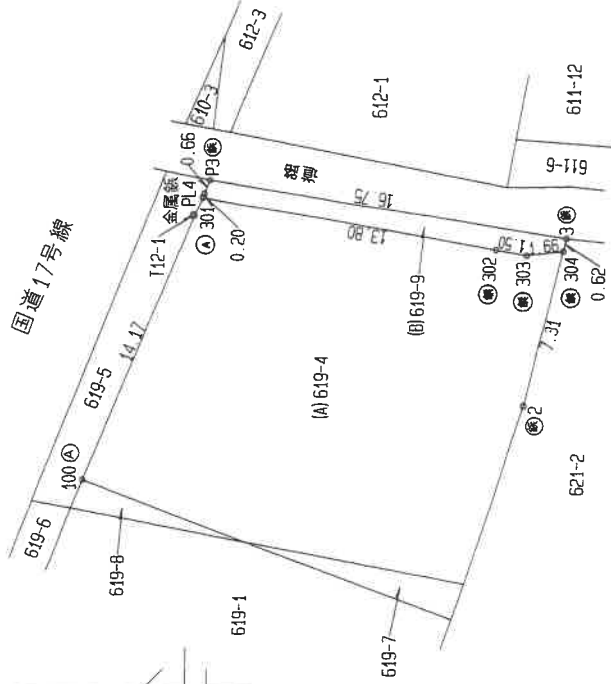
点名	X座標	Y座標	備考
T06-3	31679.695	-67457.096	道路測量に利用
T12-1	31732.119	-67454.430	コンクリート土留に利用

地積測量

地番 619-4.619-9

土地の所在 藤岡市立石字十二

N



平成24年5月10日測量

申請人

24年 5月 10日(作成)

作成者

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号：M06143

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和6年7月31日 東京法務局台東出張所

登記官

(10枚目)

地図整理番号：M06121

1341422

凡例	境界線の類別		境界線の類別		記号	境界線の類別	
	石	杭	金	ブ		金	ブ
例	合	成	成	杭	杭	金	ブ
	コ	コンクリート杭	ブ	プレート杭	A	アルミプレート杭	刻三(コンクリート土留)

地番	619-7
土地の所在	藤岡市立石字十二

地積測量図

座標値は世界測地系

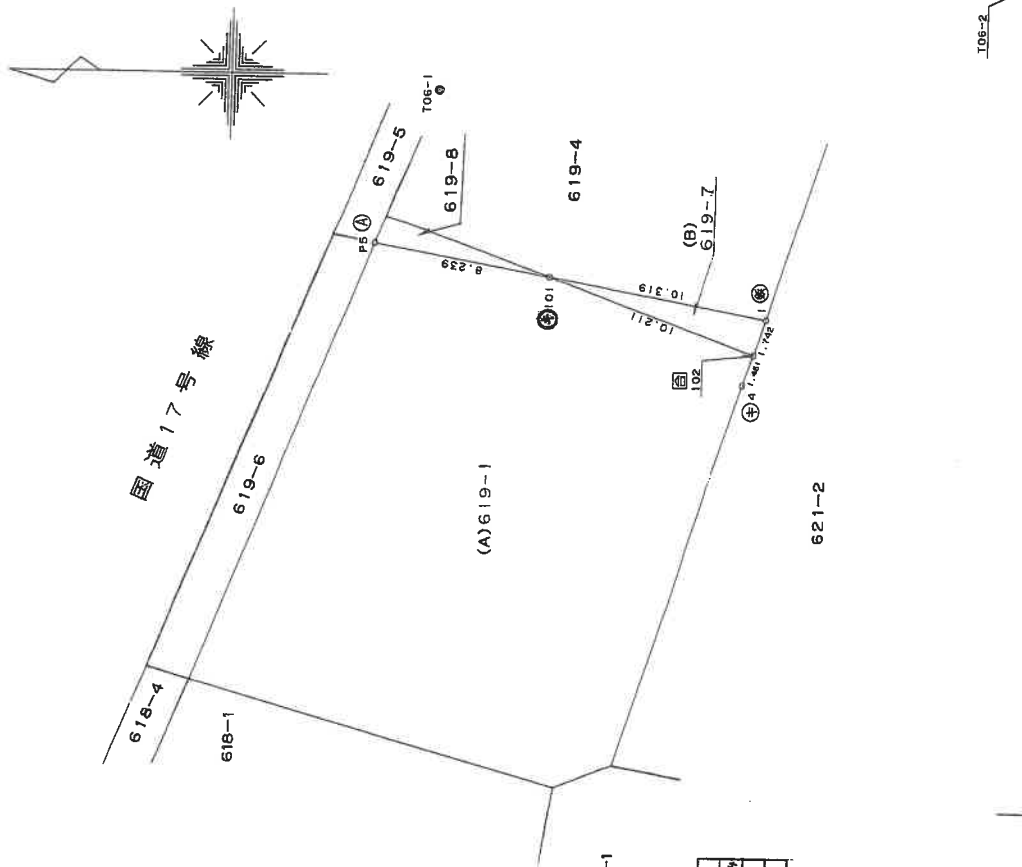
座標求積表

地番	(A) 619-1	総計	残地積
公積	411.10625	8.8919025	402.2143475
		402.21	m ²

地番	(B) 619-7	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
測点				
101		31729.467	-67469.452	-37715.423668
102		31719.873	-67472.947	685052.830891
1		31719.314	-67471.297	-647319.623418
		地面積	17.783805	
		地面積	8.8919025	
		地面積	8.89	m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
T06-1	31734.791		-67460.843		歩道コンクリート土壁に埋め
T06-2	31707.965		-67455.934		金属板杭
4	31720.357		-67474.315		



作成者

(平成18年4月19日作成)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

平成18年6月8日登記

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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和6年7月31日

東京法務局台東出張所

登記官

(11枚目)

地積測量図

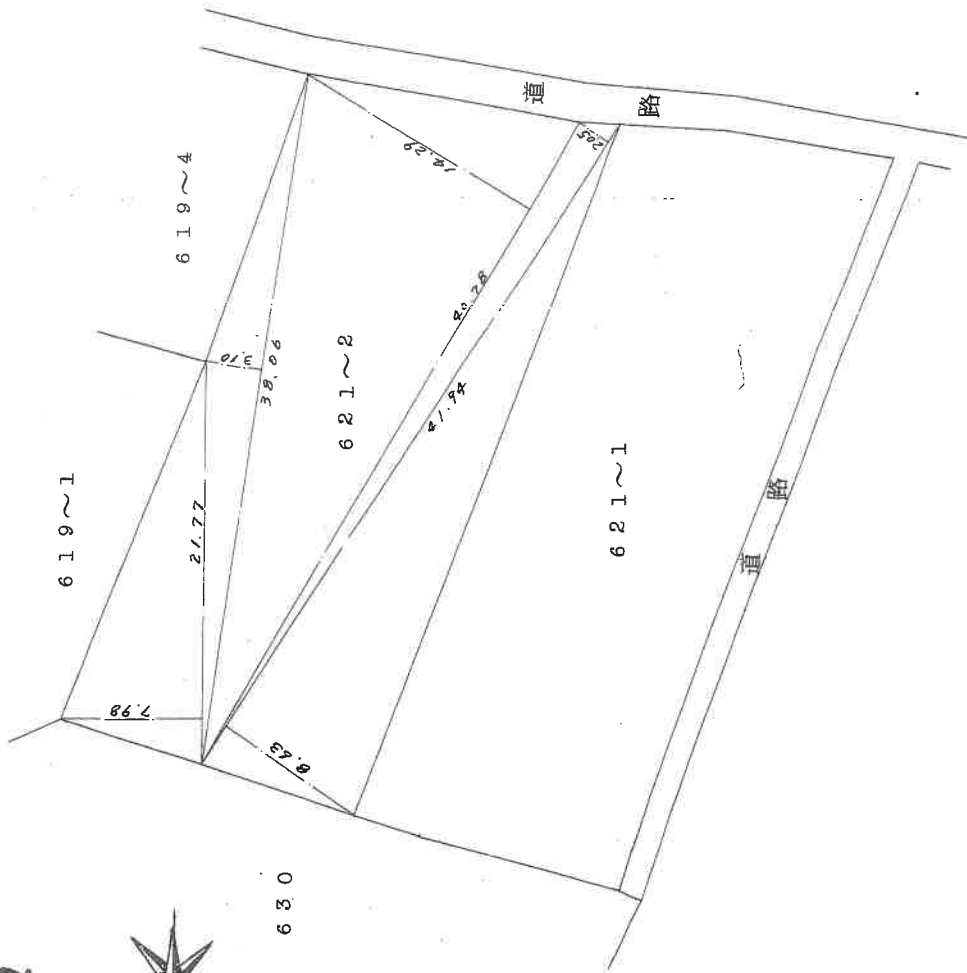
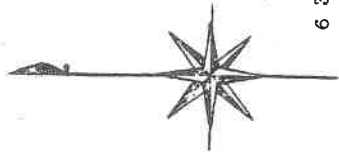
49.11
621~2 621~1

地番

土地の所在 藤岡市立石字十二

1341424

北



面積計算表

621~2	
$21.77 \times 7.98 =$	173.7246
$38.06 \times 3.10 =$	117.9860
$40.78 \times 14.29 =$	582.7462
$41.94 \times 2.05 =$	85.9770
$41.94 \times 8.63 =$	361.9422
合計	1322.3760
$\frac{1}{2}$	661.1880 m ²

A3をA4に縮小コピー

(日調連9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和6年7月31日

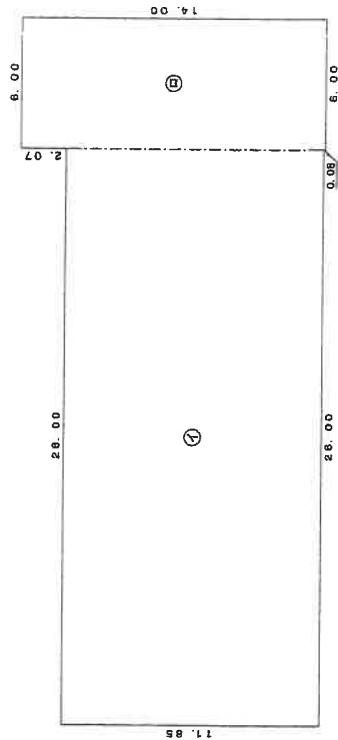
東京法務局台東出張所

登記証

(12枚目)

各階平面図

2318441



求積表

②	28.00	×	11.86	=	332.1000
①	6.00	×	14.00	=	84.0000
計					392.1000㎡

床面積 392.10㎡

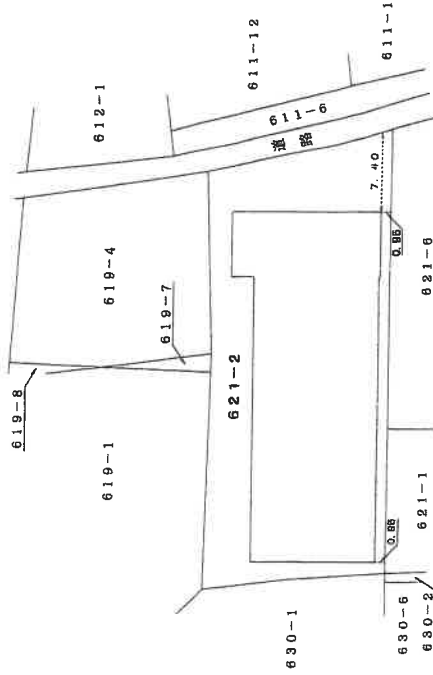
建物図面

家屋番号 621番2

建物の所在 藤岡市立石字十二621番地2



国道17号線



単位：m

縮尺 1/250

作成者

土地家屋調査士

作成年月日

平成20年8月

申請人

単位：m

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

縮尺1/250

←○ 写真撮影位置・方向

N

道路

看板

物置（動産）

619-1

プレハブ（動産）

変電設備

619-8

①

②

619-4

619-7

③

⑤

道路

621-2

家屋番号
621番2
店舗・事務所・作業所

621-1

621-6

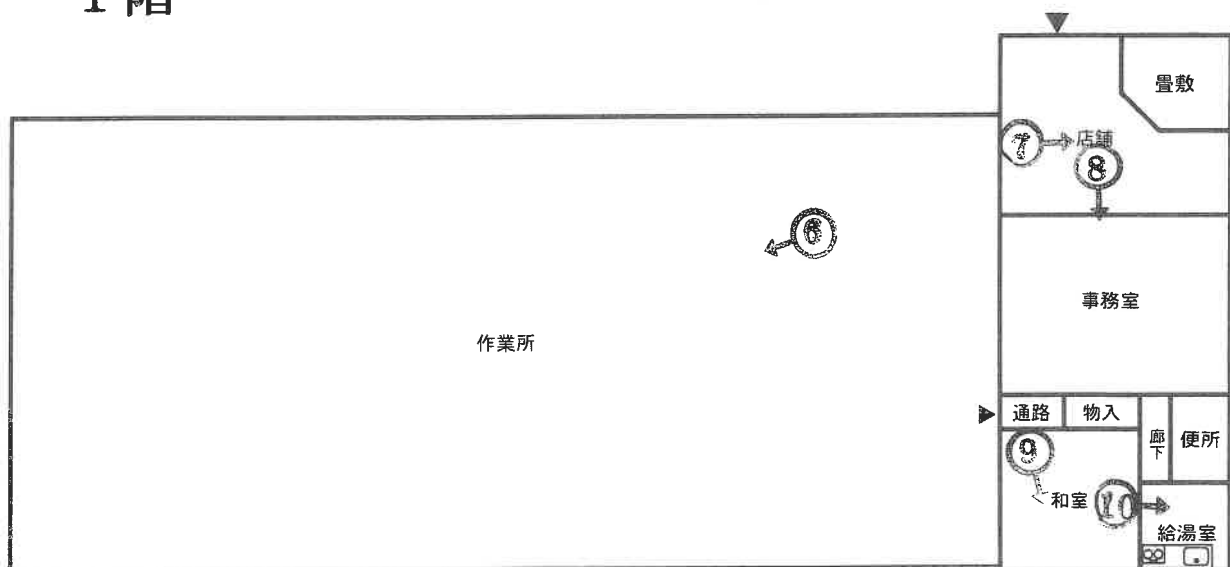
(13枚目)

620-12

建物間取図

←○ 写真撮影位置・方向

1 階



(14 枚目)

1



2



3



4





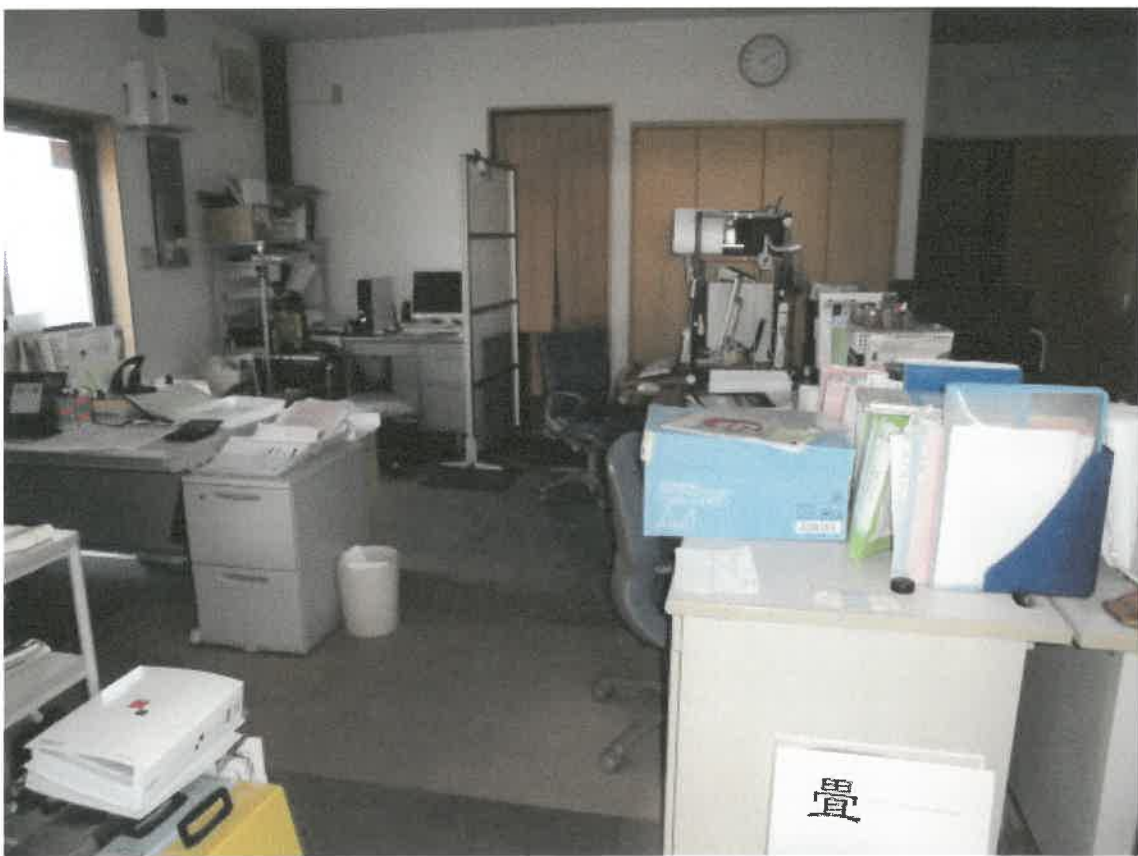
5



6



7



8



9



10

令和 6 年 (ケ) 第 35 号
令和 6 年 11 月 7 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 13 日 評 価
評価書番号 第 石評 3638 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

石 田 寛 印

第1 評価額

一括価格	
金 17,430,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,530,000 円
物件2 (土地)	金 110,000 円
物件3 (土地)	金 8,300,000 円
物件4 (建物)	金 5,490,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4 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ないし物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	藤岡市立石字十二 6 1 9 番 4 宅地 281.38 m ²	同左
2	所在 地番 地目 地積	藤岡市立石字十二 6 1 9 番 7 宅地 8.89 m ²	同左
3	所在 地番 地目 地積	藤岡市立石字十二 6 2 1 番 2 宅地 661.18 m ²	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市立石字十二 6 2 1 番地 2 6 2 1 番 2 作業所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1階 392.10 m ²	店舗・事務所・作業所
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ないし物件3）

位置・交通	J R 八高線「北藤岡」駅の北東方・道路距離約 6 5 0 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は藤岡市立石地区の国道 1 7 号沿いに店舗、事業所、戸建住宅が建ち並ぶ郊外路線商業地域である。国道 1 7 号の南側は市街化区域であるが、北側は市街化調整区域となっているため地域要因に特段の変動が見られないことから今後とも概ね現状維持傾向にて推移するものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % — 浸水想定区域 (3m～5m未満)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	951.45 m ² 間口約 14.2 m、奥行約 34.6 m 不整形地 角地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側幅員約20m舗装国道（国道17号・建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面し、東側幅員約3.3m～5.1m舗装市道（市道2126号線・認定幅員3.2m～5m・建築基準法第42条1項1号道路及び2項道路・中心後退必要）に0m～約0.8m高く接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1及び物件2：その他の者が駐車場として使用し、占有している。 物件3：その他の者が物件4の建物を所有し、占有している。 《占有権原等》 占有権原：使用借権 契約当事者：貸主：所有者 借主：占有者 ＊詳細は執行官現況調査報告書参照	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし
	(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は不明な場合をいう。	
特記事項	1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、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届出区域の指定の事実はなく有害物質特定施設の届出もない。よって土壌汚染の端緒は確認できなかった。 3. 物件1の北東端に土地の定着物である鋼製看板が存する。 4. 物件1及び物件2の土地の上に跨って売却対象外動産である物置（約4.8m²）が存する。 5. 物件3の北西端に売却対象外動産のプレハブ（約13.5m²）が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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20年7月29日 新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 16 年 約 14 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき 鋼製板 ビニールクロス、仕上げなし等 ジプトン、桎目合板、仕上げなし等 畳、カーペット、クッションフロア、長尺塩ビシート、コンクリート等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 電動シャッター等
床面積（現況）	1階	392.10 m ² 延 392.10 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	1 階 店舗・事務所・作業所 執行官現況調査報告書参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗、事務所、作業所として使用している。	
特 記 事 項	本建物の北西側に附属設備である変電設備が存する。	

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ないし物件3)

目的土地の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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	29,700	0.87	281.38	0.90	6,544,000
2	29,700	0.87	8.89	0.90	207,000
3	29,700	0.87	661.18	0.90	15,376,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 藤岡 (県) 5-3

番号 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 1ないし3 32,800 円/㎡ × 99.7 / 100 × 100 / 100 × 100 / 110 = 29,700 円/㎡

◇ 時点修正 : 基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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1ないし3 : 0.87 角地、セットバック、形状、土地の定着物等含む。

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4)

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	建物等価格 (円) ア×イ×ウ
4 (主)	115,000	392.10	0.154	6,944,000

ウ 現価率 (減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法 (定率法) 観察減価法 現価率
 残価率 経過 経過 残存
 4 (主) : $(3.0\%)^{\frac{16}{16+14}} \times (1 - 0.00) = 0.154$

附属設備については建物の再調達原価に含め、残価率相当と判断した。

観察減価 : 経年相応と査定

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	6,544,000	0.10	使用借権	654,000
2	207,000	0.10	使用借権	21,000
3	15,376,000	0.10	使用借権	1,538,000
土地利用率等価格（合計）				2,213,000

イ 土地利用率等割合： 物件1ないし物件3の土地利用率等を使用借権と判定し、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	土地利用率等価格 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	6,544,000	-654,000	-	1.00	0.60	3,530,000
2	207,000	-21,000	-	1.00	0.60	110,000
3	15,376,000	-1,538,000	-	1.00	0.60	8,300,000
4	6,944,000	+2,213,000	-	1.00	0.60	5,490,000
一括価格（合計）						17,430,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価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 : 藤岡 (県) 5 - 3
所 在 : 藤岡市森字仲沖4 5 2 番4
価 格 : 32,800 円/m²
位 置 : J R八高線「北藤岡」駅の南西方道路距離約1.1 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 959 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南 13.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 第2種中高層住居専用地域
(建蔽率 60 % 、 容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : ロードサイド型店舗、事業所、住宅等の見られる商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

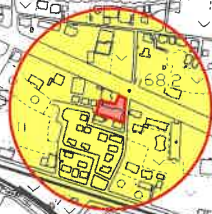
位置図

藤岡市 白図

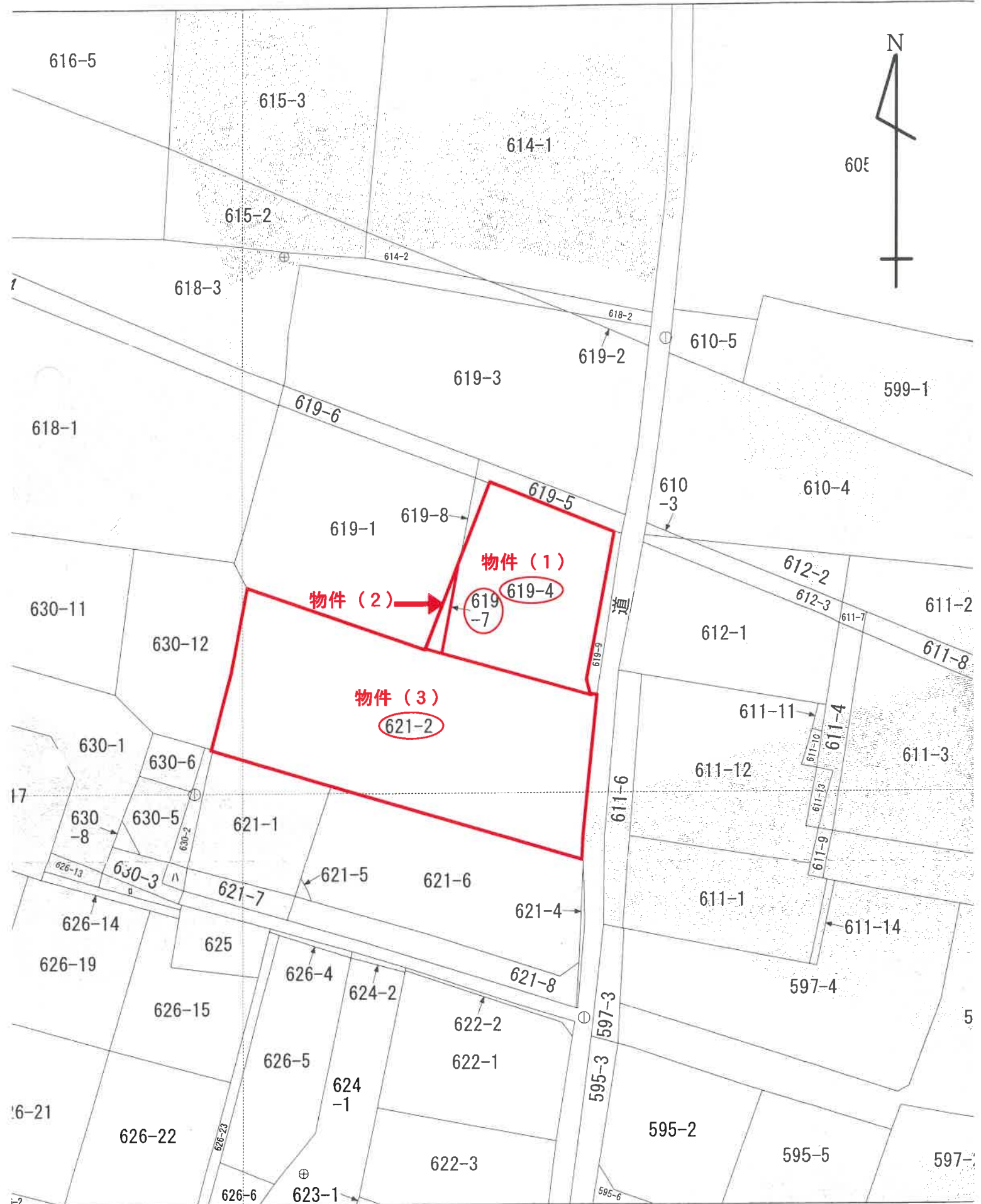
1 : 10,000



評価対象不動産



1 : 5 0 0



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。
(前橋地方法務局高崎支局管轄)
令和6年8月2日 東京法務局台東出張所

登記官

区画番号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
石	コンクリート杭	金	金	金	金	金
コ	コンクリート杭	金	金	金	金	金
合	合成杭	金	金	金	金	金

地積測量図

地番 619-4.619-9

土地の所在 藤岡市立石字十二

N

任意座標値
求積表

地番	(A)619-4	残地
公簿	合計面積	281.3812240
297.2597570	15.8785330	281.3812240
	地積	281.3812240

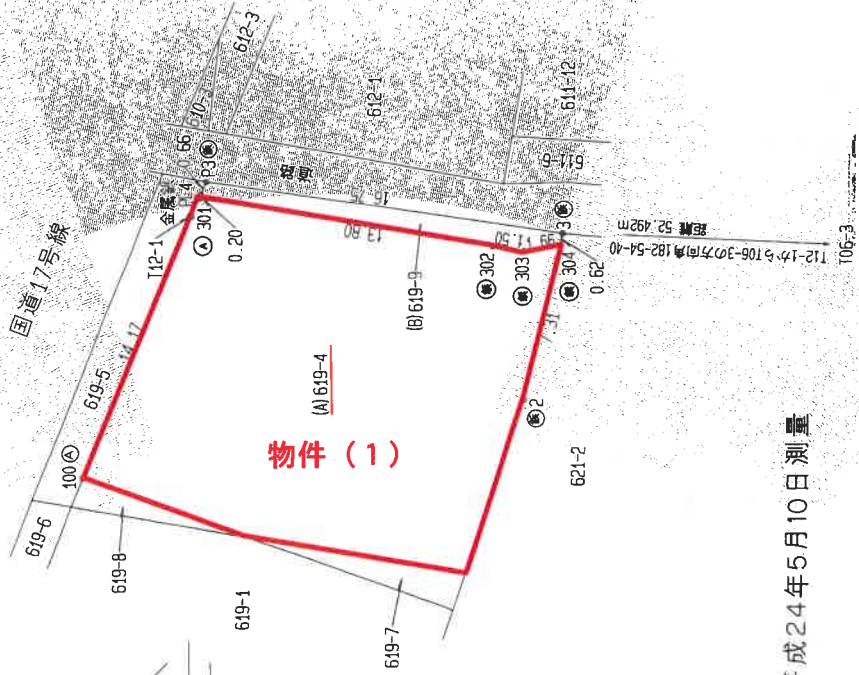
地番	(B)619-9	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO					
301		31731.711	-67453.563	2.532	80344.692252
PL4		31731.636	-67453.378	0.796	25258.382256
P3		31731.384	-67452.767	-1.985	-62986.797240
3		31714.840	-67455.363	-3.201	-101519.202840
304		31714.981	-67455.968	-0.802	-25435.414762
303		31716.634	-67456.165	0.058	1839.564772
302		31718.114	-67455.910	2.602	82530.532628
			合計		31.757066
			合計面積		15.8785330
			地積		15.87 畝

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T06-3	31679.695	-67457.096	道路側溝に割み
T12-1	31732.119	-67454.430	コンクリート土留に割み

A3をA4に縮小

物件(1)



登記年月日：昭和49年1月11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。
(前橋地方法務局高崎支局管轄)
令和6年7月31日 東京法務局台電出張所 登記官

A 3 を A 4 に縮小

物件 (3)

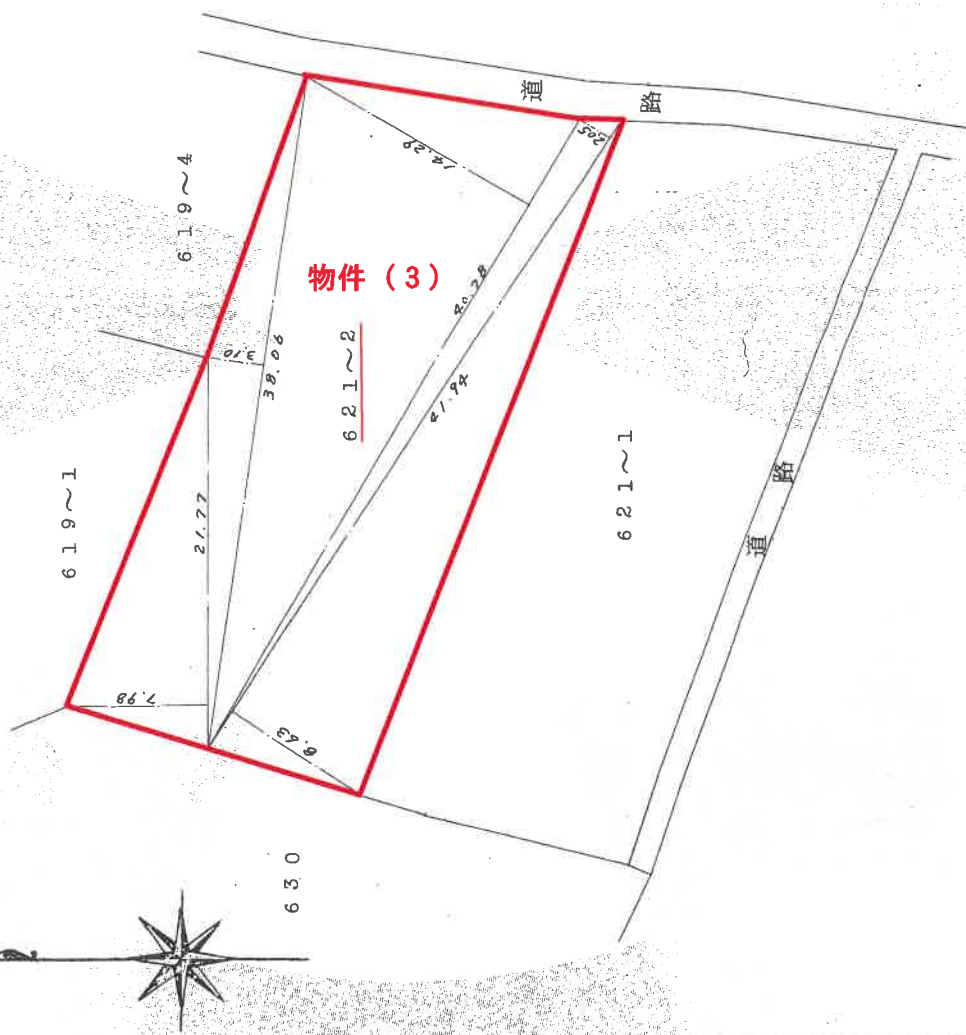
地 積 測 量 図

地 番 621~2 621-1

土地の所在 藤岡市立石字十二

1341424

北



面積計算表

621~2	
21.77 X 7.98 =	173.7246
38.06 X 3.10 =	117.9860
40.78 X 14.29 =	582.7462
41.94 X 2.05 =	85.9770
41.94 X 8.63 =	361.9422
合 計	1322.3760
1/2	661.1880㎡

昭和48年1月10日 作製年 月 日 作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/300

(日調連9)

登記年月日：平成20年12月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法律局高崎支局管轄)

令和6年7月31日

東京法律局台東出張所

登記官

各階平面図

2318441

家屋番号 621番2

建物の所在 藤岡市立石字十二621番地2

建物図面

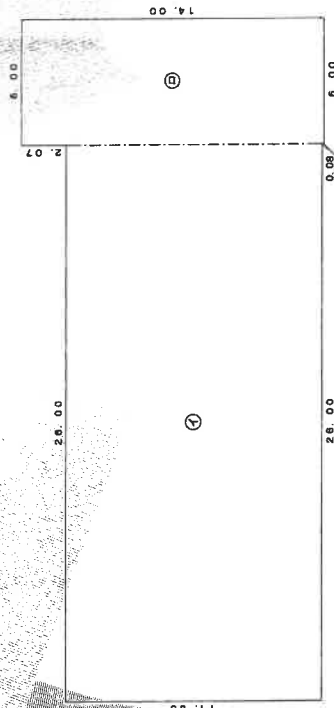
A3をA4に縮小

平成20年12月19日登記

物件(4)



国道17号線



求積表

①	26.00	x	11.85	=	308.1000
②	6.00	x	14.00	=	84.0000
計					392.1000㎡

床面積 392.10 ㎡



単位：m

単位：m

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

作成者

平成20年8月25日

作成年月日

(群馬土地家屋調査士会)