

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, 2	30, 350, 000 24, 280, 000	一括	6, 070, 000	946, 890	135, 268
1	8, 130, 000				
2	22, 220, 000				
		</			



物件目録

- | | | | |
|---|-----------|----------------|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 富岡市七日市字本町 |
| | 地 | 番 | 9 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 6 0 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富岡市七日市字本町 9 1 1 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 9 1 1 番 1 |
| | 種 | 類 | 店舗 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 3 0 6 . 8 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 4 7 . 1 2 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 | 号 | 1 |
| | 種 | 類 | 変電室 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 2 . 5 6 平方メートル | |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 | 類 | 物置 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 約 1 0 平方メートル | |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 | 類 | 倉庫 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号911番1の2及び同番1の3）の登記が存在する。

《 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 富岡市七日市字本町
 地 番 9 1 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 0 . 1 8 平方メートル

- 2 所 在 富岡市七日市字本町 9 1 1 番地 1
 家屋 番号 9 1 1 番 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 0 6 . 8 9 平方メートル
 2 階 2 4 7 . 1 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 変電室
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 2 . 5 6 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 1 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 20 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 10 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 43 号
令和 6 年11月 5 日受理
令和 6 年12月16日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

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、「罫」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 富岡市七日市字本町
 地 番 911 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1060.18 平方メートル

所有者 株式会社上田公益社

2 所 在 富岡市七日市字本町 911 番地 1
 家屋 番号 911 番 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 306.89 平方メートル
 2 階 247.12 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 変電室
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 2.56 平方メートル

所有者 株式会社上田公益社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県富岡市七日市911番地1 (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	☐ 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 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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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: 執行官の意見欄記載のとおり 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空き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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者破産管財人弁護士)	(令和6年11月12日に電話で聴取した。) 1 物件1、2はすでに破産財団から放棄しています。
■ C (所有者元代表者Aの子)	(令和6年11月28日に聴取した。) 1 物件1上にある未登記附属建物と屋敷稲荷は、株式会社上田公益社の所有です。前記未登記附属建物は、同社が常用に供していました。 2 株式会社上田公益社は、私の父が経営していました。父が亡くなってからもしばらく経営していましたが、昨年破産しました。

(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 物件1上に下記建物の登記が存在するが、現状では下記建物は存在しない。

記

①所 在 富岡市七日市字本町911番地1

家屋番号 911番1の2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 65.12平方メートル

②所 在 富岡市七日市字本町911番地1

家屋番号 911番1の3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 61.65平方メートル

2階 39.66平方メートル

- 2 物件1上に下記未登記附属建物が存在する。下記建物は、物件2の常用に供され、物件2に近接し、所有者も同一であるから、附属建物と認定した。

ア：種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約10平方メートル

イ：種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約20平方メートル

ウ：種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約10平方メートル

- 3 物件1上に下記売却対象外動産が存在する。下記物置は、土地に強固に付着しておらず、容易に搬出できるので、動産と認定した。

エ：スチール製物置 約10平方メートル

- 4 物件1上に下記土地の定着物が存在する。下記屋敷稲荷は、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。

オ：屋敷稲荷

(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)

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11月11日 (月) 11:30-11:40	■富岡市役所	■間取図交付申請
令和6年11月11日 (月) 11:50-12:00	■物件所在地	■基礎調査
令和6年11月12日 (火) 16:20-16:30	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和6年11月28日 (木) 13:40-14:20	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

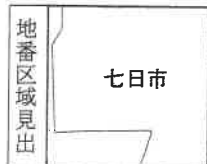
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和6年11月28日
評価人同行

(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)



-85397.529 (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。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	富岡市七日市字本町				地番	911番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成14年3月				備付年月日(原図)	平成15年11月17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。

令和6年8月27日
前橋地方法務局富岡支局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

(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。
令和6年8月27日 前橋地方法務局富岡支局

登記官

(7 枚目)

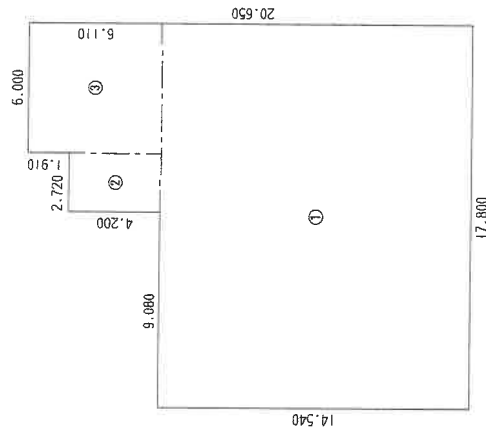
A3をA4に縮小コピー

建物図面
各階平面図

家屋番号	911番1
建物の所在	富岡市七日市本町911番地1

各階平面図

主たる建物
1階



道 路

道 路

水 路

910-1

911-1

912-1

⑤

0.55

910-2

912-2

0.8

2.5

0.5

910-6

911-3

地区外

作製者
作製年月日

平成 25 年 2 月 6 日

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。
令和6年8月27日 前橋地方延務局富岡支局

登記官

(8 枚目)

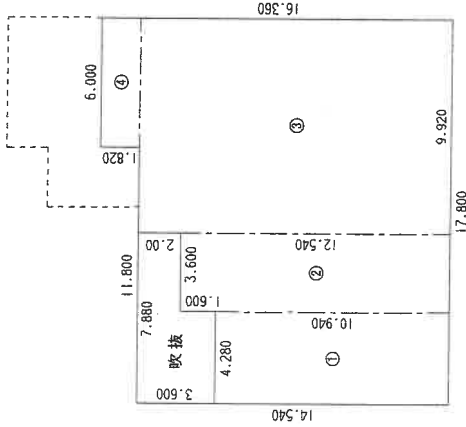
A3をA4に縮小コピー

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 911番1

建物の所在 富岡市七日市字本町911番地1

主たる建物
2階



求積表

①	4.280 × 10.940	=	46.823200
②	3.600 × 12.540	=	45.144000
③	9.920 × 14.540	=	144.236800
④	6.000 × 1.820	=	10.920000
合計			247.124000
床面積			247.12 ㎡

附属建物符号1



求積表

1.600 × 1.600	=	2.560000
合計		2.560000
床面積		2.56 ㎡

作製者

作製年

平成25年2月6日

縮尺

250

申請人

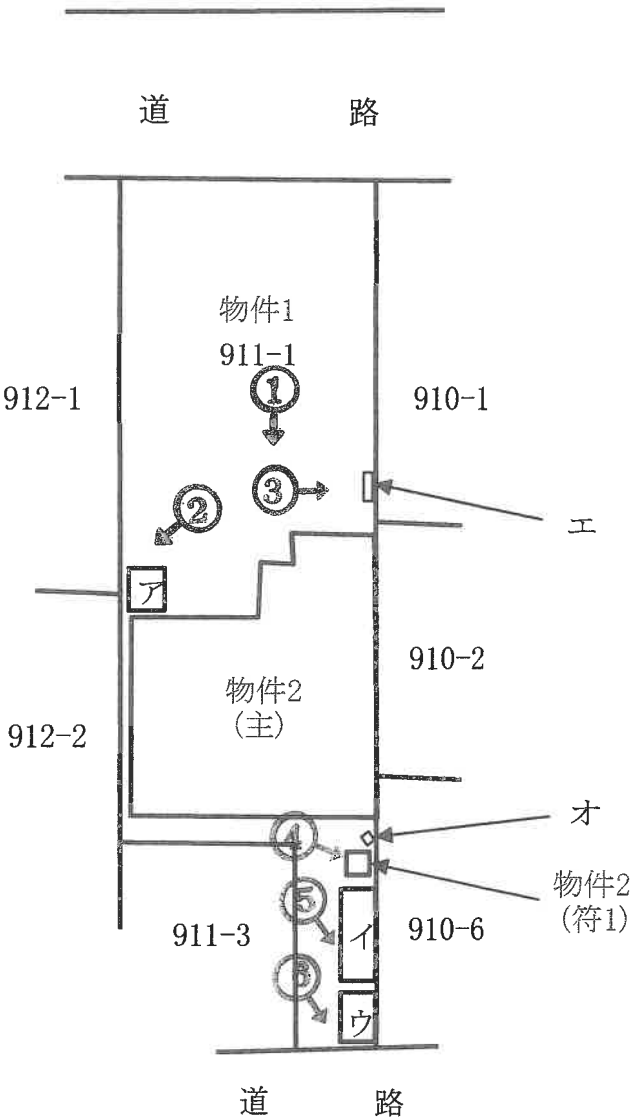
縮尺

250

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第43号

←○写真撮影位置・方向



【未登記附属建物】

- ア:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建・物置・約10㎡
- イ:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建・倉庫・約20㎡
- ウ:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建・倉庫・約10㎡

【売却対象外動産】

- エ:スチール製物置・約10㎡

【土地の定着物】

- オ:屋敷稲荷

建物間取図

令和6(ケ)第43号

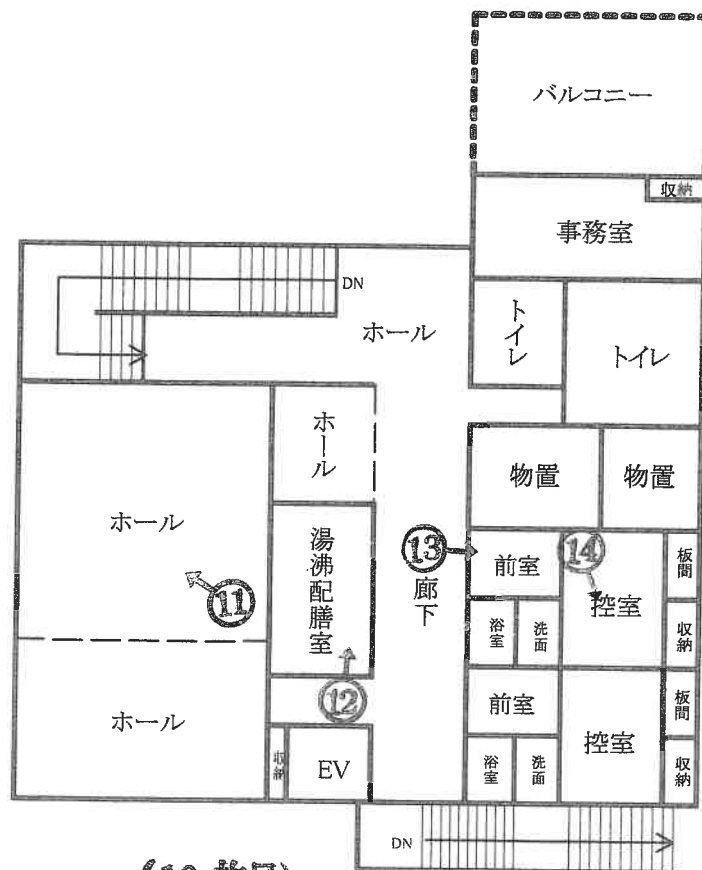
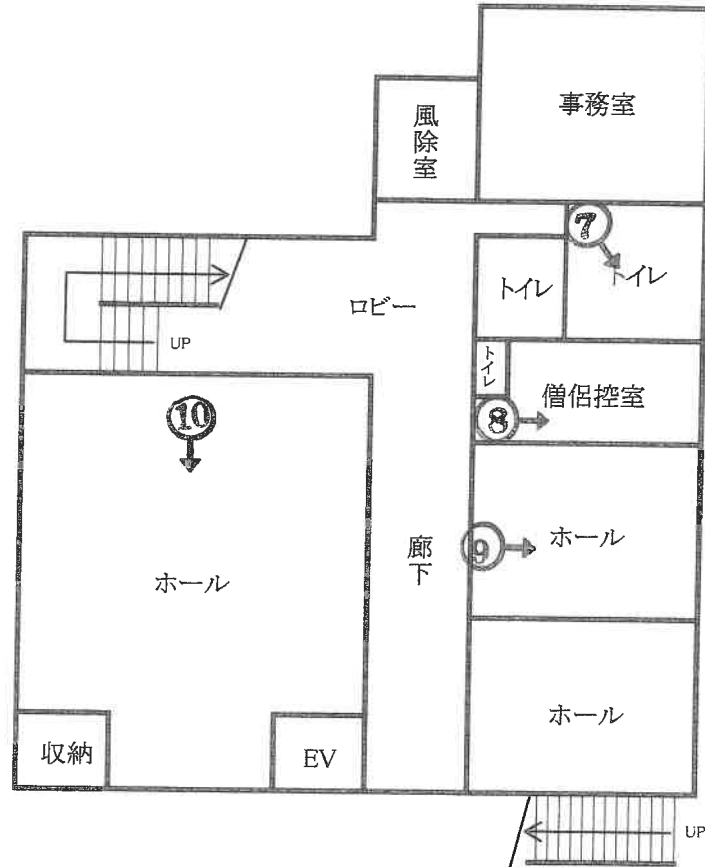
物件2

【主である建物】

←○写真撮影位置・方向



S=1/200

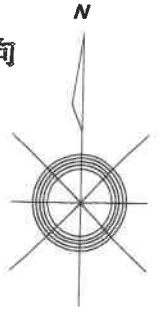


(10 枚目)

【符号1】



←○写真撮影位置・方向



S=1/100

【未登記建物ア】



【未登記建物イ】



【未登記建物ウ】



(11 枚目)

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

令和 6年（ケ）第 43号
【物件1, 2】
令和 6年11月28日 現地調査
令和 6年12月24日 評 価

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
岡田 忠彰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 30,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,130,000円
物件2（建物）	金 22,220,000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合計価格である。
- 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	富岡市七日市字本町 911番1 宅地 1,060.18㎡	同左
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富岡市七日市字本町911番地1 911番1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2 階建 1階 306.89㎡ 2階 247.12㎡	同左
	符 種 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 変電室 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 2.56㎡	同左
	符 種 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記ア 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 約10㎡
	符 種 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記イ 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 約20㎡
	符 種 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記ウ 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 約10㎡
特記事項			
特にない			

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	上信電鉄上信線「西富岡」駅南方・道路距離350m	
付 近 の 状 況	本件不動産は、国道254号線沿いに、郵便局、店舗、アパート、一般住宅等が建ち並ぶ、既成の商業地域に存する。 地域要因に影響を及ぼす要因は見受けられないことから、当分は現環境を維持しながら推移するものと予測される。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域・第1種住居地域 80%・60% 200%・200% — —
画 地 条 件	地 積 : 1,060.18㎡ 間 口 : 約19.5m 奥 行 : 約50.0m～65.0m 形 状 : 不整形 接道状況: 二方路、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	・北側12.5m舗装国道(254号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面 ・南側2.5m舗装市道(6477号線)〔建築基準法42条2項道路〕に等高に接面 ※南側道路は42条2項道路のため、再建築時には、道路中心線より2mの後退を要する。	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 物件1土地所有者が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 ◆隣接地の状況 ・東側：居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・西側：居宅及び事務所の敷地であり、等高に接面している。 ・南側：居宅兼教室の敷地であり、等高に接面している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：あり 都市ガス：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出来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 当該対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ② 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届け出はなく、過去に工場等があった形跡もないため、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはない判断される。 ③ 北側国道との境界線より20m以内が近隣商業地域、それより南側が第1種住居地域。 ④ 物件1上に下記売却対象外動産が存する。 ・スチール製物置：約10㎡ ⑤ 物件1上に下記土地の定着物が存する。 ・屋敷稲荷 ⑥ 物件1上に下記建物登記が存在するが、現存していない。 ア 所在：富岡市七日市字本町911番地1 家屋番号：911番1の2 種類：車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：65.12㎡ イ 所在：富岡市七日市字本町911番地1 家屋番号：911番1の3 種類：居宅 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 61.65㎡ 2階 39.66㎡
---------	--

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25年 2月 4日新築 経過年数 約12年 経済的残存耐用年数 約28年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 タイル貼り等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ジプトーン、木質天井等 床 フローリング、CF、畳、タイル、カーペット等 設 備 電気、水道等 その他 ー
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 店舗(セレモニーホール) 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件2建物所有者が空き店舗として使用している。
特 記 事 項	①附属建物符号1は、登記簿に新築年月日の記載はない。また、現況はキュービクルであることから、市による固定資産上の家屋としての課税がされていない。本件では、家屋と認定し、主である建物とほぼ同一の平成25年頃の新築と判定して評価した。 ②未登記附属建物ア～ウは、固定資産の公課証明書等の記載より、平成25年頃の新築と判定した。 ③上記附属建物符号1及び未登記建物ア～ウの仕様等の詳細は省略する。

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）

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	31,300	0.81	1,060.18	0.80	21,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等 富岡5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,400\text{円}/\text{㎡} \times 98.2/100 \times 100/100 \times 100/108 = 31,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（令和6年1月1日）から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：行政条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（二方路、規模大、形状、間口・奥行の関係、セットバック）等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※ 土地の定着物（屋敷稲荷）については、土地の価格に含まれており、別途価値はないものと判定した。

② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	245,000	554.01	0.37	50,220,000

ウ 現 価 率

経過年数12年，経済的全耐用年数40.0年，

残価率5%とした定率法(0.407)と観察減価法（10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.407 \times (1-10\%) \div 0.37$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	65,000	2.56	0.27	40,000

ウ 現 価 率

経過年数約12年，経済的全耐用年数30.0年，

残価率5%とした定率法(0.302)と観察減価法(10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.302 \times (1 - 10\%) \div 0.27$

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
未登記 ア	55,000	約10	0.21	120,000

ウ 現 価 率

経過年数約12年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.237)と観察減価法(10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.237 \times (1 - 10\%) \div 0.21$

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物価格 (円) ス×セ×ソ
未登記 イ	60,000	約20	0.21	250,000

ウ 現 価 率

経過年数約12年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.237)と観察減価法(10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.237 \times (1 - 10\%) \div 0.21$

符号	再調達原価 (円/㎡) チ	現況延床 面積(㎡) ツ	現価率 テ	附属建物価格 (円) チ×ツ×テ
未登記 ウ	60,000	約10	0.21	130,000

ウ 現 価 率

経過年数約12年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.237)と観察減価法（10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.237 \times (1 - 10\%) \div 0.21$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ナ	附属建物価格 (円) ニ	合計価格 (円) ナ+ニ
2	50,220,000	540,000	50,760,000

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権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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	21,500,000	0.10	場所的利益	2,150,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、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 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	21,500,000	-2,150,000		0.70	0.60	—	8,130,000
2	50,760,000	+2,150,000	1.00	0.70	0.60	0	22,220,000
一括価格（合計）							30,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、総額、建物用途の特殊性等の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2の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：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 富岡5-2

所 在：富岡市七日市字本町874番3

地 目：宅地

価 格：34,400円／㎡

位 置：上信電鉄線「西富岡」駅南東方・道路距離350m

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：310㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南側12.5m国道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：小売店舗、事務所等が多く見られる既成商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上

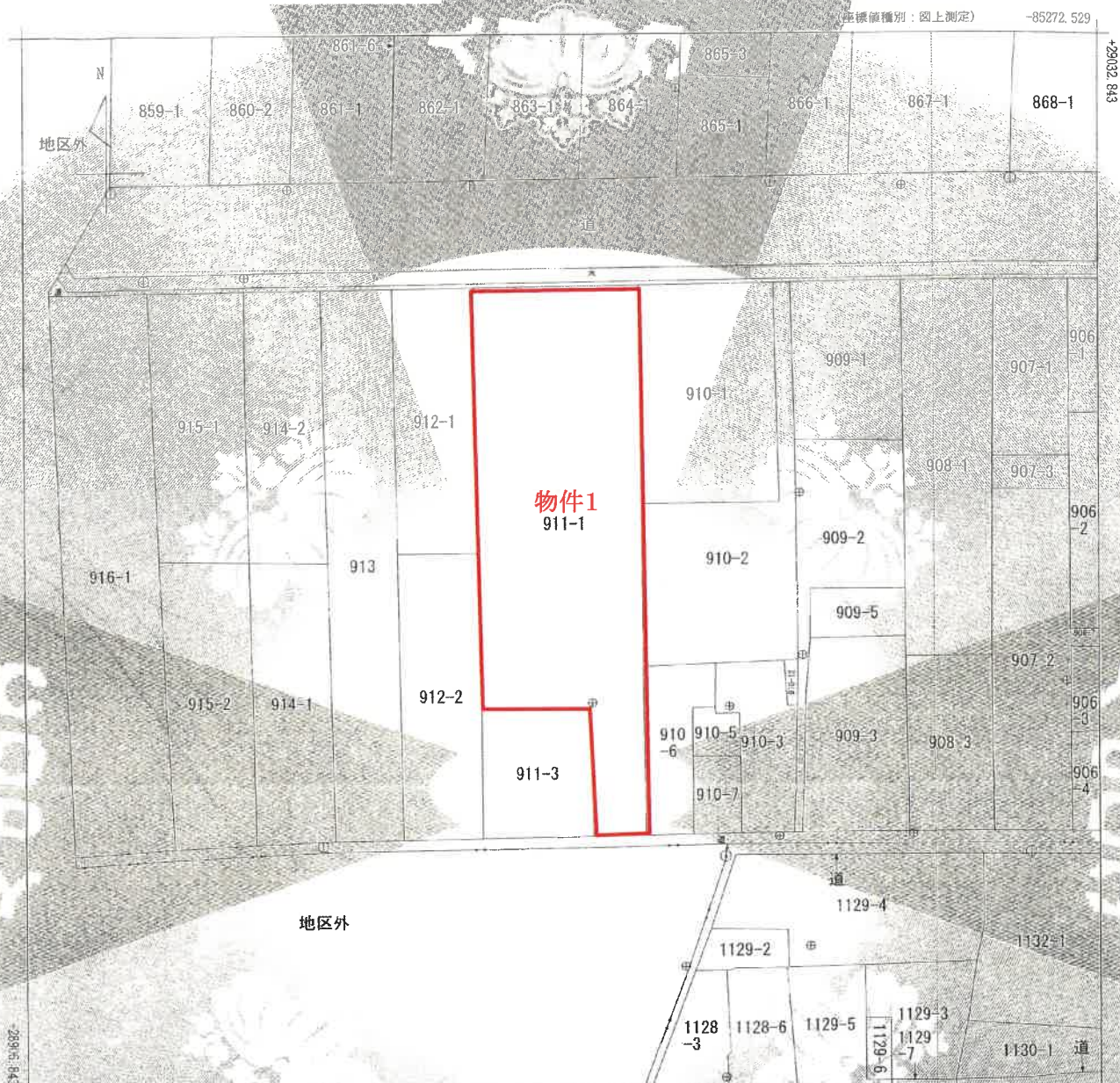
位置図

N

S=1:25,000

評価対象不動産

富岡市全図



-85397.529 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	富岡市七日市字本町				地番	911番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年3月			備付年月日(原図)	平成15年11月17日			補正事項		

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。

令和6年8月27日
 前橋地方税務局富岡支局
 登記官

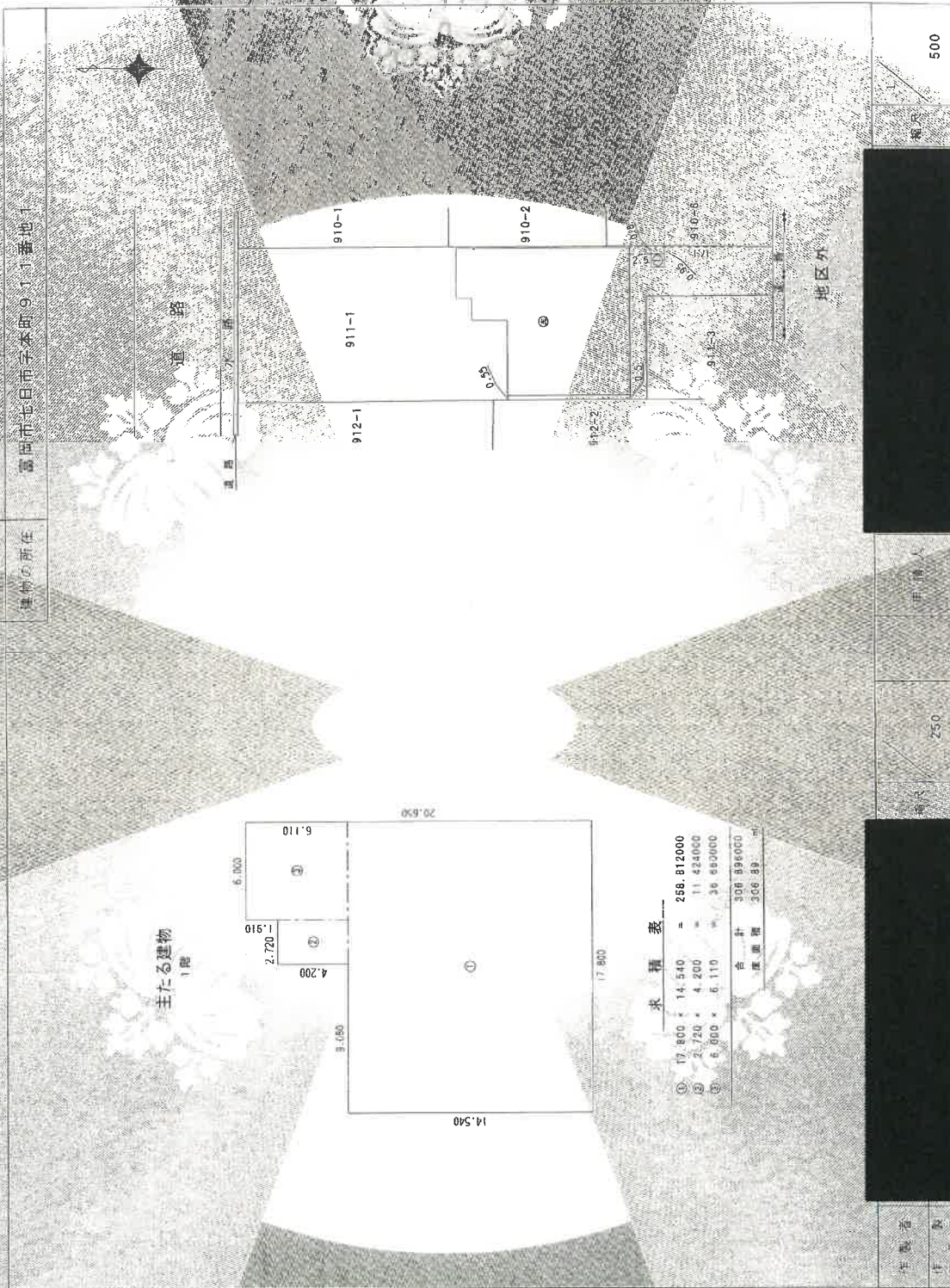
請求番号: 16-1
 (1/1)

登記年月日 平成25年2月12日

これは図面に記載されている区画を証明する図面であり、
令和6年8月27日 面積地方官事務官 田中 浩二

建物図面
各階平面図

家屋番号	911番地
建物の所在	富田市北日市字本町9-1-1番地1



求積表

①	17.800 x 14.540	=	258.812000
②	2.720 x 4.200	=	11.424000
③	6.110 x 6.110	=	36.880000
合計			306.890000

物件2

請求番号: 16-2 (122)

登記年月日：平成25年2月12日

これは図面と記載されている内容と一致しない図面である
令和6年8月27日 前橋地方建設局 建設部

附属建物符号1



求積表

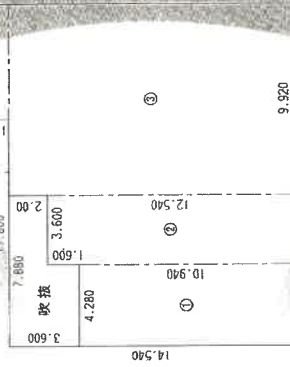
1.600 × 1.600	=	2.560000
合計		2.560000
床面積		2.56 m ²

建物図面
各階平面図

家屋番号：9市1番1

建物の所在：富岡市七日市字本町9-1-1番地1

主たる建物
2層



①	4.280 × 10.940	=	46.822200
②	3.600 × 12.540	=	45.144000
③	9.920 × 14.540	=	144.236800
④	6.000 × 1.820	=	10.920000
合計			247.124000
床面積			247.12 m ²

物件2

250

請求番号：16-2

建物間取図

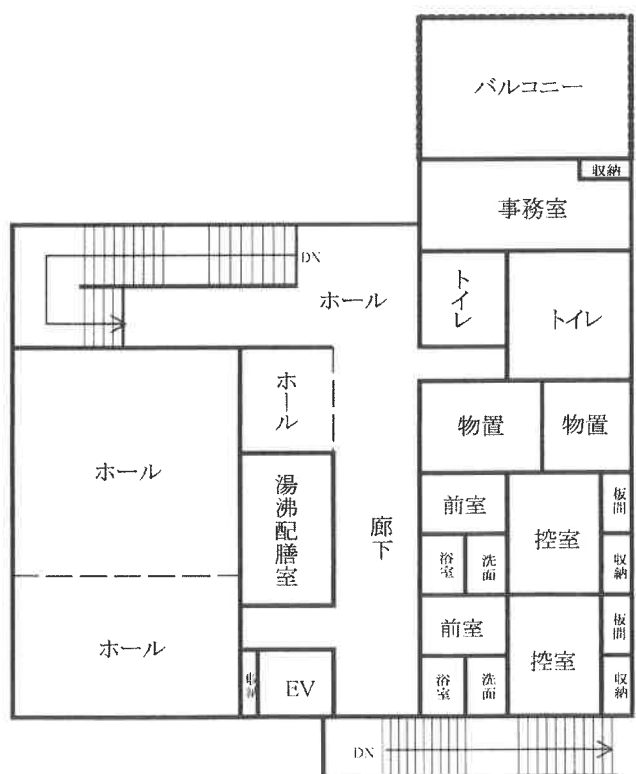
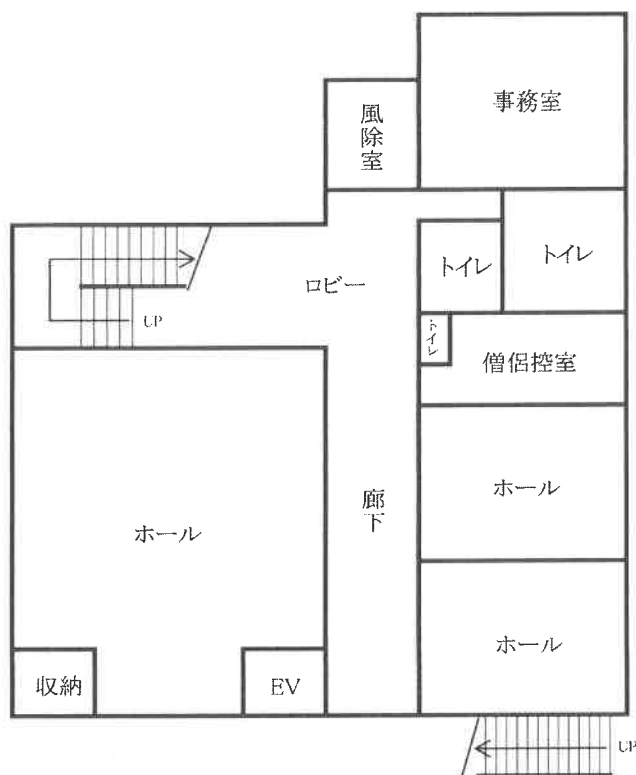
令和6(ケ)第43号

物件2

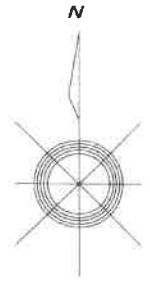
【主である建物】



S=1/200



【符号1】



S=1/100

【未登記建物ア】



【未登記建物イ】



【未登記建物ウ】

