

## 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<br>令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                   |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7 年 5 月 27 日 午前 9 時 00 分<br>場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 5 月 29 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 29 日 午後 5 時 00 分まで                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 目 録

|   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 3 | 所 | 在 | 富岡市富岡字城     |
|   | 地 | 番 | 26番16       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 83.73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 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

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

|   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 3 | 所 | 在 | 富岡市富岡字城     |
|   | 地 | 番 | 26番16       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 83.73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3)

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

3 所 在 富岡市富岡字城  
地 番 26番16  
地 目 宅地  
地 積 83.73平方メートル

所有者 A

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 住居表示          | (地番) 群馬県富岡市富岡26番16 (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 土地            | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 3 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 3 ) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 )                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 公衆用道路として使用されている<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日         ]                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 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 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、「☒」の箇所の記載のとおり  
(2枚目)

| 関係人の陳述等           |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                        |
| ■ A<br>(所有者)      | (令和6年11月28日に聴取した。)<br>1 物件3は、私が更地として占有しています。 |

執 行 官 の 意 見

- 1 物件 3 上に登記された建物は存在しない。

(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<br>(月)<br>11:30-11:40 | ■富岡市役所      | ■間取図交付申請                |
| 令和6年11月11日<br>(月)<br>12:10-12:20 | ■物件所在地      | ■基礎調査                   |
| 令和6年11月28日<br>(木)<br>14:30-14:40 | ■物件所在地      | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影 |
|                                  |             |                         |
|                                  |             |                         |
|                                  |             |                         |
|                                  |             |                         |

(特記事項)

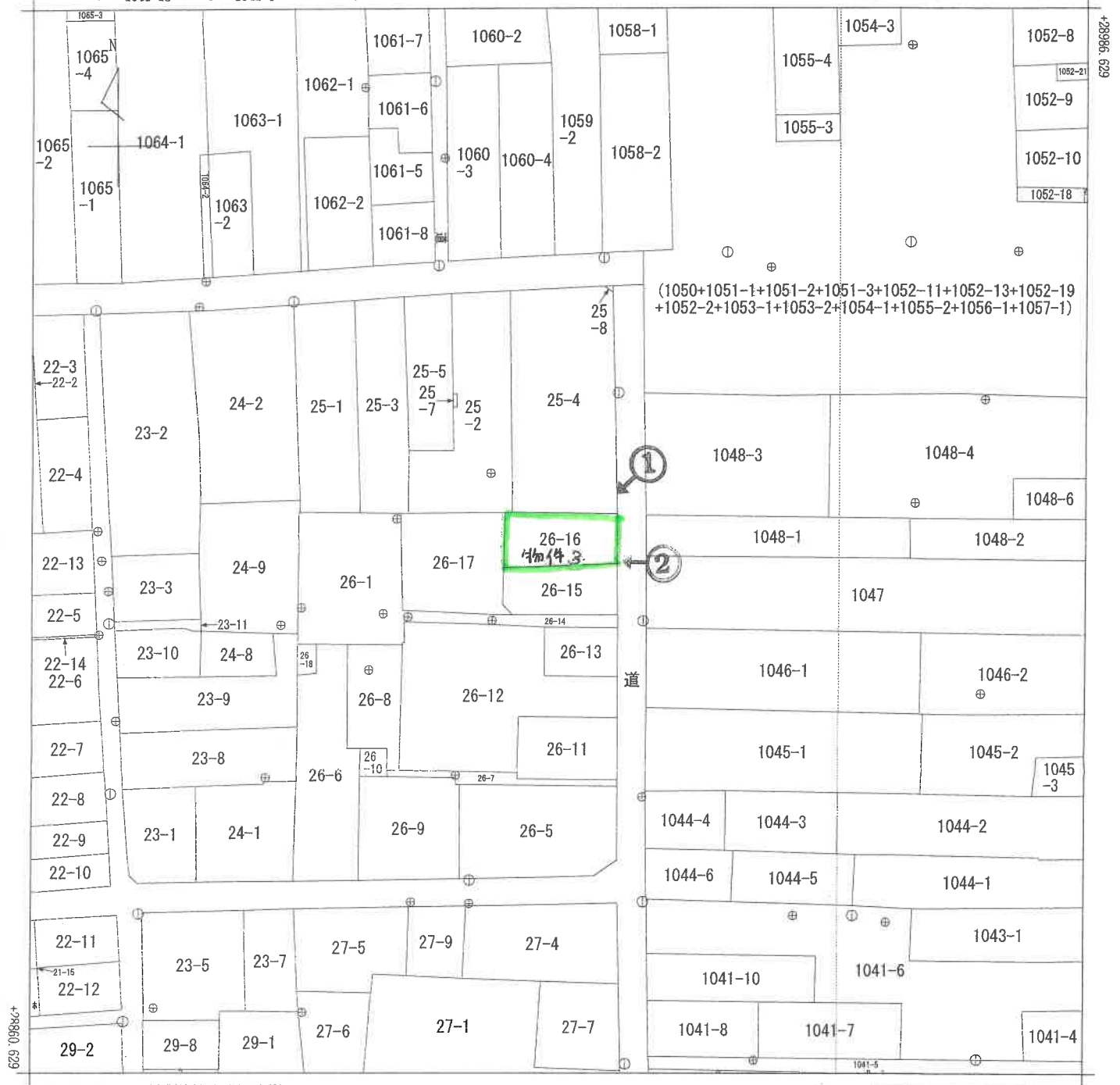
☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和    年    月    日  
目的物件は施錠されていたので、立会人    を立ち会わせ、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

-84661.886



-84786.886

(座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出

富岡

## A3をA4に縮小コピー

|           |         |         |     |               |                |         |                   |       |         |     |
|-----------|---------|---------|-----|---------------|----------------|---------|-------------------|-------|---------|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在     | 富岡市富岡字城 |     |               |                |         | 地 番               | 26番16 |         |     |
| 出 力 縮 尺   | 1/500   | 精 度 区 分 | 甲 三 | 座 標 系 又 は 記 号 | Ⅸ              | 分 類     | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |       | 種 類     | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成20年2月 |         |     |               | 備 付 年 月 日 (原図) | 平成22年9月 |                   |       | 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：16-3

登記官

(1/1)

(6 枚目)



1



2

令和 6年（ケ）第 43号

【物件3】

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

| 番号  | 評 価 額               |
|-----|---------------------|
| 物件3 | 金 1, 7 2 0, 0 0 0 円 |

## 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 |
|------|------------------|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 3    | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積<br>富岡市富岡字城<br>26番16<br>宅地<br>83.73m <sup>2</sup> | 同左  |
| 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3）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 上信電鉄上信線「上州富岡」駅南西方・道路距離500m                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>本件不動産は狭隘な道路沿いに、店舗、事務所、居宅等が建ち並ぶ、幹線道路背後の商業地域に存する。</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                               |                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                       | 非線引都市計画区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>—<br>富岡製糸場周辺地区地区計画 |
| 画 地 条 件                                                         | <p>地 積 : 83.73㎡</p> <p>間 口 : 約6.0m</p> <p>奥 行 : 約13.5m</p> <p>形 状 : ほぼ長方形</p> <p>接道状況: 中間画地、等高に接面</p> <p>その他 : 平坦地</p>                                                                                                                                                                           |                                                        |
| 接面道路の状況                                                         | <p>東側3.2m舗装市道(6261号線)〔建築基準法42条3項道路〕に等高に接面。</p> <p>※42条3項道路とは、42条2項道路のうち、敷地面積や建築面積が減少するといった理由により建築物の更新が進まないことから、敷地後退を緩和した道路である。</p> <p>本件土地に建物を建築する際は、道路後退を要しない。</p>                                                                                                                              |                                                        |
| 土地の利用状況等                                                        | <p>◆土地の利用状況</p> <p>物件3土地所有者が更地として使用し、占有している。</p> <p>◆隣接地の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側：店舗の敷地であり、等高に接面している。当該地番との北東側の境界に杭が認められた。</li> <li>・西側：居宅等の敷地であり、等高に接面している。</li> <li>・南側：店舗等の敷地であり、等高に接面している。</li> </ul>                                                               |                                                        |
| 供給処理施設                                                          | <p>上 水 道 : あり</p> <p>ガス配管 : あり</p> <p>下 水 道 : あり</p> <p>(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。</p> |                                                        |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>① 当該対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>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。</p> <p>③ 本件土地は、前面道路が、地区計画における指定路線のB路線に属する。当路線沿いには建築物の壁面の位置の規制があり、建築物の壁面または壁面に代わる柱までの距離は、道路境界線から0.3m以上としなければならない。</p> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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3）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|----------------------|---------------|----------------|----------------------|
| 3  | 34,300               | 1.00          | 83.73          | 2,870,000            |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等 富岡5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 97.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/136 = 34,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：街路条件、交通・接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：登記記載の地積。

## 2 評価額の判定

### ① 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>$(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 3        | 2,870,000           |                                 |                     | 1.00               | 0.60                | —                                 | 1,720,000                                                     |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     |                                   | 1,720,000                                                     |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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5-1

所 在：富岡市富岡字上町1052番10

地 目：宅地

価 格：47,600円／㎡

位 置：上信電鉄線「上州富岡」駅南西方・道路距離390m

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：123㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：東側8.0m県道に接面

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、飲食店等が建ち並ぶ既成商業地域

## 第7 附属資料

1 位置図

2 公図写し

以 上

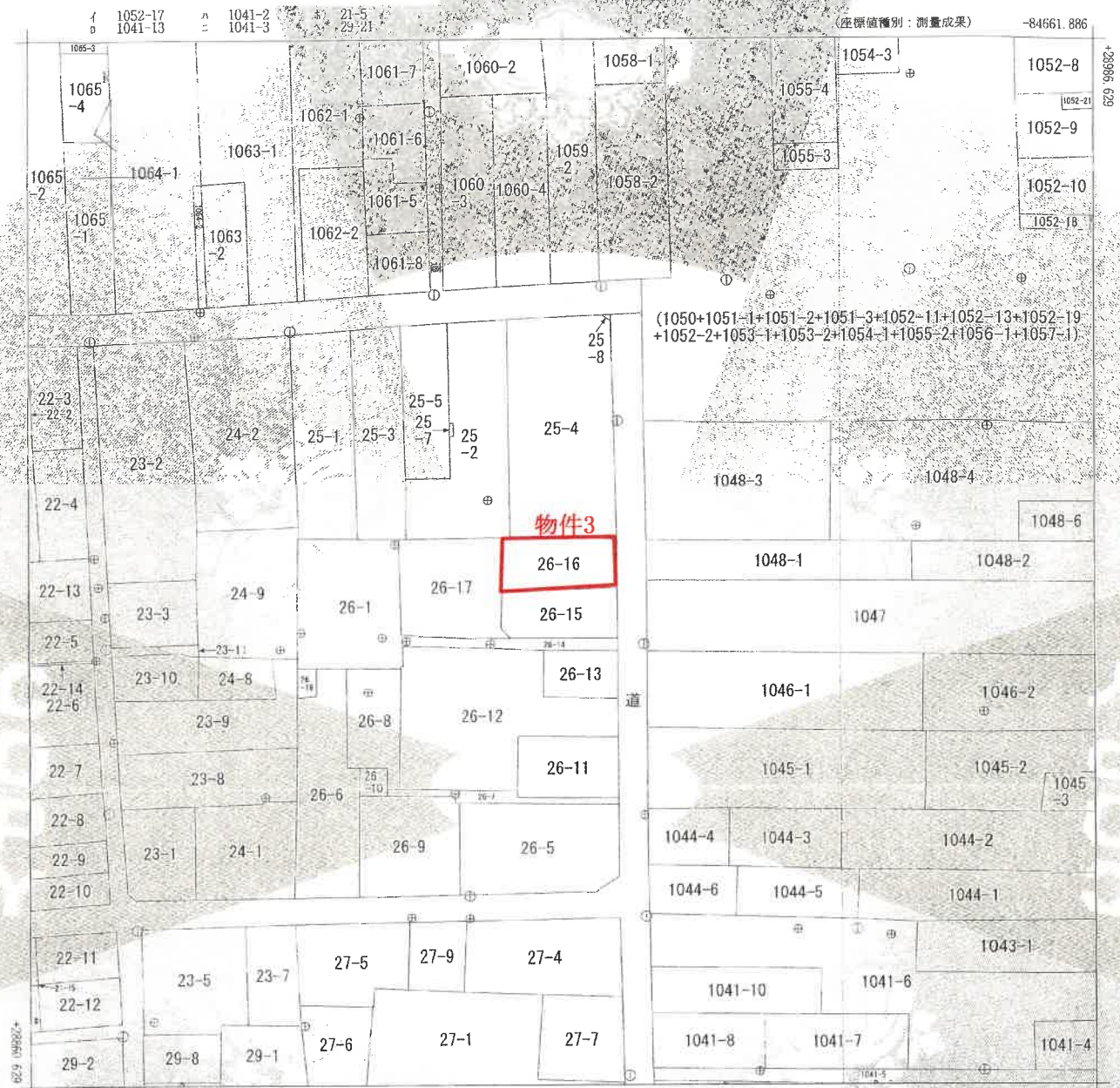
位置図

N  
S=1:25,000

評価対象不動産



富岡市全図



|       |         |         |    |           |         |    |              |      |    |     |
|-------|---------|---------|----|-----------|---------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部分  | 所在      | 富岡市富岡字城 |    |           |         | 地番 | 26番16        |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分    | 甲二 | 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20年2月 |         |    | 備付年月日(原図) | 平成22年9月 |    |              | 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  
前橋地方務局富岡支局  
登記官

請求番号：16-3  
(1/1)