

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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

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 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 29 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 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 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 28 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

- 7 所 在 富岡市下丹生字寺ケ
地 番 1 5 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 4 . 6 0 平方メートル
- 8 所 在 富岡市下丹生字寺ケ
地 番 1 5 4 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 9 所 在 富岡市下丹生字寺ケ
地 番 1 5 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 2 . 1 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 6 月 20 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 7 ～ 9】

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 7 ～ 9】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 1 5 4 6 番 1）が本件土地上に存在する。

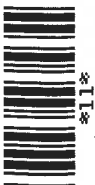
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 8, 9】

売却対象外の土地（東側に存する公図上の水路）につき、本件土地と一体として利用している。なお、同水路の占用許可はない。

《 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

- | | | | |
|---|------|---|------------------|
| 7 | 所 | 在 | 富岡市下丹生字寺ケ |
| | 地 | 番 | 1 5 4 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 4. 6 0平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 富岡市下丹生字寺ケ |
| | 地 | 番 | 1 5 4 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3 6平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 9 | 所 | 在 | 富岡市下丹生字寺ケ |
| | 地 | 番 | 1 5 4 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 2. 1 5平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 9 号
令和 6 年 4 月 5 日受理
令和 6 年 5 月 13 日提出

現況調査報告書

(物件 7 乃至 9)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 7 | 所 | 在 | 富岡市下丹生字寺ケ |
| | 地 | 番 | 1546番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 484.60平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 富岡市下丹生字寺ケ |
| | 地 | 番 | 1546番3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 36平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 富岡市下丹生字寺ケ |
| | 地 | 番 | 1546番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 332.15平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(地番)群馬県富岡市下丹生1546番地1外(住居表示未実施)
土地	物件7～9
現況地目	☒ 宅地(物件7～9) ☐ 畑(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が通路として占有している。 ☐ 一般交通の用に供されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 物件7及び物件9に跨って目的外建物の附属設備の変電設備が存在する。
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]
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)
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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件7、8、9関係）

所	在	富岡市下丹生字寺ケ１５４６番地１
家屋番号		☐ ない（未登記） ☒ １５４６番１
種類		☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）		１０７．９５平方メートル
所有者		☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期		☒ 平成２年１月１０日（登記記録上） ☐ 不明
建築者		☐ 現所有者 ☒ その他の者（株式会社高田製作所） ☐ 不明
その他の事項		☒ 外観からすると増築されているものと思われるが、詳細は不明である。 ☒ 最先の抵当権設定（平成２７年１１月２７日）当時の土地利用権については、建築者と連絡が取れず不明である。 ☒ 最先抵当権設定当時、本件目的外建物と本件土地は所有者が異なるので、本件目的外建物は本件土地に対して、法定地上権は成立しないものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 (所有者元破産管財人弁 護士)	(令和6年4月26日に電話で聴取した。) 1 私は所有者会社の破産管財人をしていました。破産手続きは終了しま 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
(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件7及び9の西側隣接地（地番1547番2）との間に現況水路（点線表示、幅0.3メートルのU字溝、開渠）が存するが、公図を基にした計測（概測）及び当該隣接地側に当該水路への排水溝が3カ所存すること等から、当該水路は当該隣接地内あるいは跨る可能性があるが、判然としない。富岡市役所でも当該水路については把握していないとのことである。
- 2 評価人が東京電力パワーグリッド株式会社高崎支社で確認したところによれば、物件9上にある電柱は物件9の所有者の所有であり、撤去は可能だが、当該電柱に設置されている引き込み線、計量器等は撤去の申し込み手続きを要するとのことである。
- 3 また、物件7上に土地の定着物であるソーラー外灯が1基存在する。その外灯には「ソーラーLED外灯 製造・販売(株)アイエール電器」とあるので、所有者の所有物と思われる。
- 4 前記外灯は、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。
- 5 物件7と9、物件7と8及び物件8と9の境界が判然としない。
- 6 物件7上に目的外建物（家屋番号1546番1）以外に登記された建物は存在しない。
- 7 物件8及び9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
(5枚目)

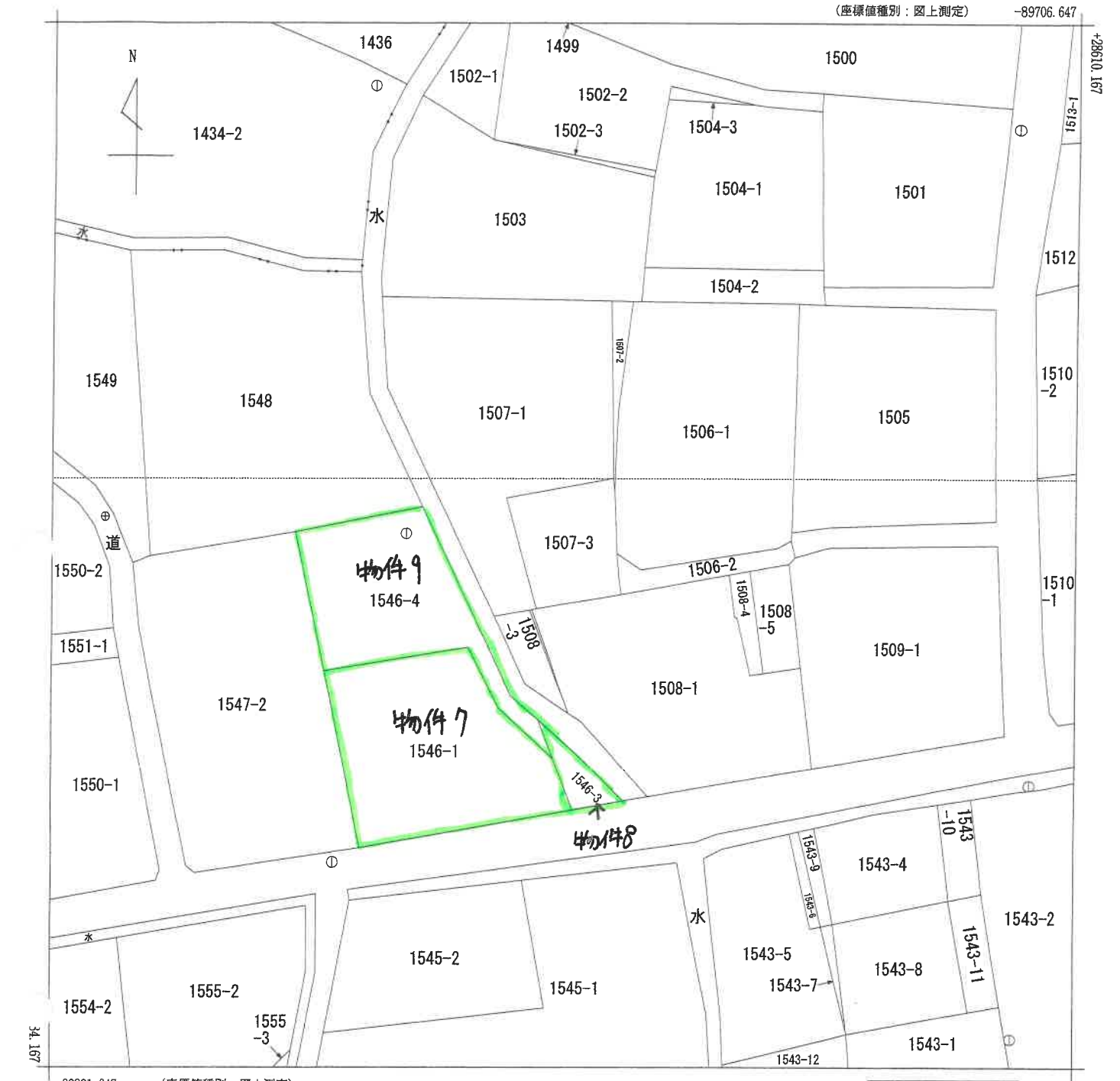
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年4月11日 (木) 8:10-8:15	■物件所在地	■基礎調査
令和6年4月26日 (金) 16:10-16:15	■当庁	■所有者元破産管財人弁護士Aから電話で事情聴取
令和6年5月7日 (火) 10:50-11:00	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年5月9日 (木) 11:30-11:40	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項証明書交付申請

(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、 から借りた鍵を用いて解錠し、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5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
(6枚目)

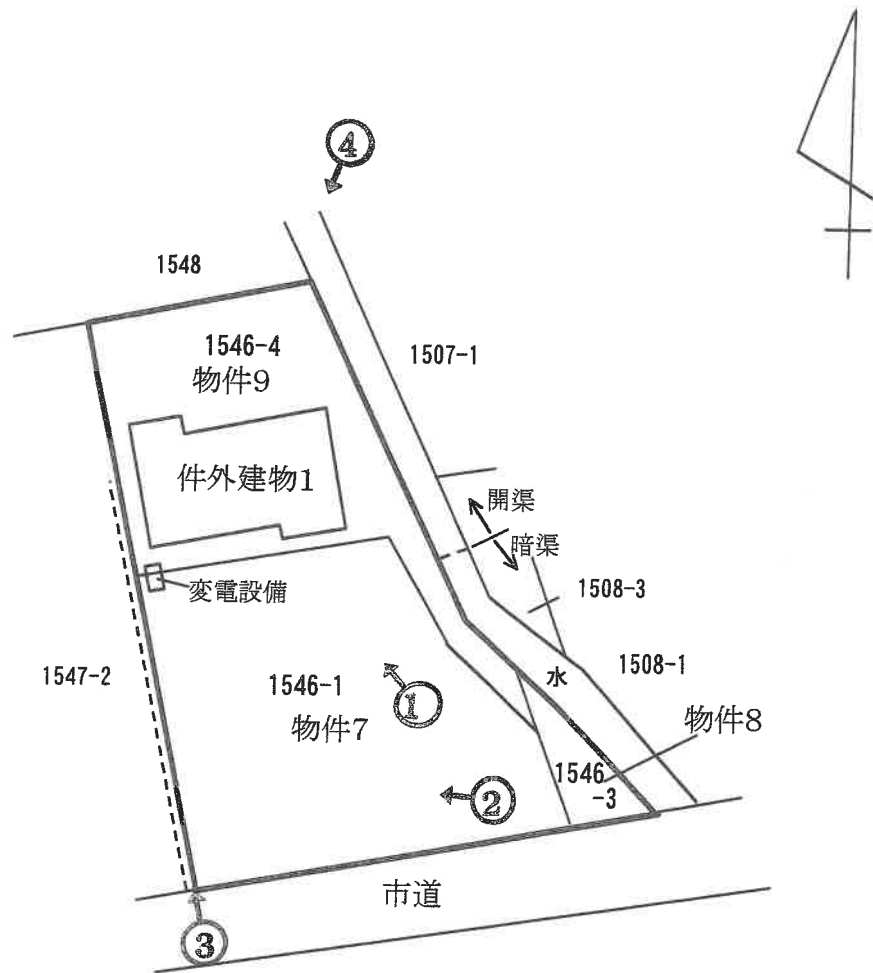


請求分		所在			富岡市下丹生字寺ケ		地番		1507番3	
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

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。
(前橋地方法務局富岡支局管轄)
令和6年2月13日
東京法務局新宿出張所
地図整理番号: M51480
(1/1)

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向



* 西側隣接地との境界付近にある現況水路(点線表示)は、受命物件内に存するあるいは跨がる可能性もある。

* 上図の件外建物1は当該建物図面各階平面図を基に表示。現況では増築の可能性もあるが、詳細は不明。

1



2



《10枚目》

3



4



長鑑評(再)第 068 号

令和 6 年 (ケ) 第 9 号

令和 7 年 2 月 20 日 現地調査

令和 7 年 3 月 5 日 評 価

前橋地方裁判所高崎支部 御中

再 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

長 壁 治

第 1 評 価 額

一 括 価 格			
金		920,000	円
内 訳 価 格			
物件7 (土地)	金	520,000	円
物件8 (土地)	金	40,000	円
物件9 (土地)	金	360,000	円

- 1 一括価格は、物件7～9の各不動産について、一括売却(民事執行法第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7～9の内訳価格は、件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、民事執行法第58条第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
7	所 在 地 番 地 目 地 積	富岡市下丹生字寺ケ 1546番1 宅地 484.60m ²	同左
8	所 在 地 番 地 目 地 積	富岡市下丹生字寺ケ 1546番3 公衆用道路 36m ²	宅地
9	所 在 地 番 地 目 地 積	富岡市下丹生字寺ケ 1546番4 宅地 332.15m ²	同左
番号	特 記 事 項		
7・9	・物件9上に件外(目的外)建物がある。また当該建物の附属工作物として変電設備が物件7と物件9とに跨がって存する。 ・物件7・9と西側隣接地との境界付近に現況水路が存する。		

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7～9)

前回調査時から特段の変化はみられない。

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7～9）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
	ア	イ	ウ	エ	
7	13,300	0.79	484.60	0.95	4,837,000
8	13,300	0.79	36	0.95	359,000
9	13,300	0.79	332.15	0.95	3,315,000

ア 標準画地価格(地価調査基準地価格からの規準)

地価調査 (富岡(県)－2)

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$18,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.3}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{138} \div 13,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : 角地

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模がやや大きい、形状が劣る(台形地)、奥行低減(奥行がやや長い)、供給処理施設が未整備である

*外灯、電柱については、当該外灯等の状況等を勘案し、無価値と判断。

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 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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=ウ
7	4,837,000	0.10 場所的利益	484,000
8	359,000	0.10 場所的利益	36,000
9	3,315,000	0.10 場所的利益	332,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と判定した。

なお、本件件外建物に係る土地利用権等の及び範囲は、当該件外建物の位置、用途等を考慮して、一体地全体であると判定した。

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
7	4,837,000	— 484,000		0.20	0.60	520,000
8	359,000	— 36,000		0.20	0.60	40,000
9	3,315,000	— 332,000		0.20	0.60	360,000
一括価格(合計)						920,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

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、件外建物(工場)が所在すること、また前回評価時以降の売却不調に示されるように前回評価額の高水準に加え、差押期間の長期化による瑕疵物件感の増大等の理由により、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 : 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

1 地価調査基準地価格（富岡(県)－2）

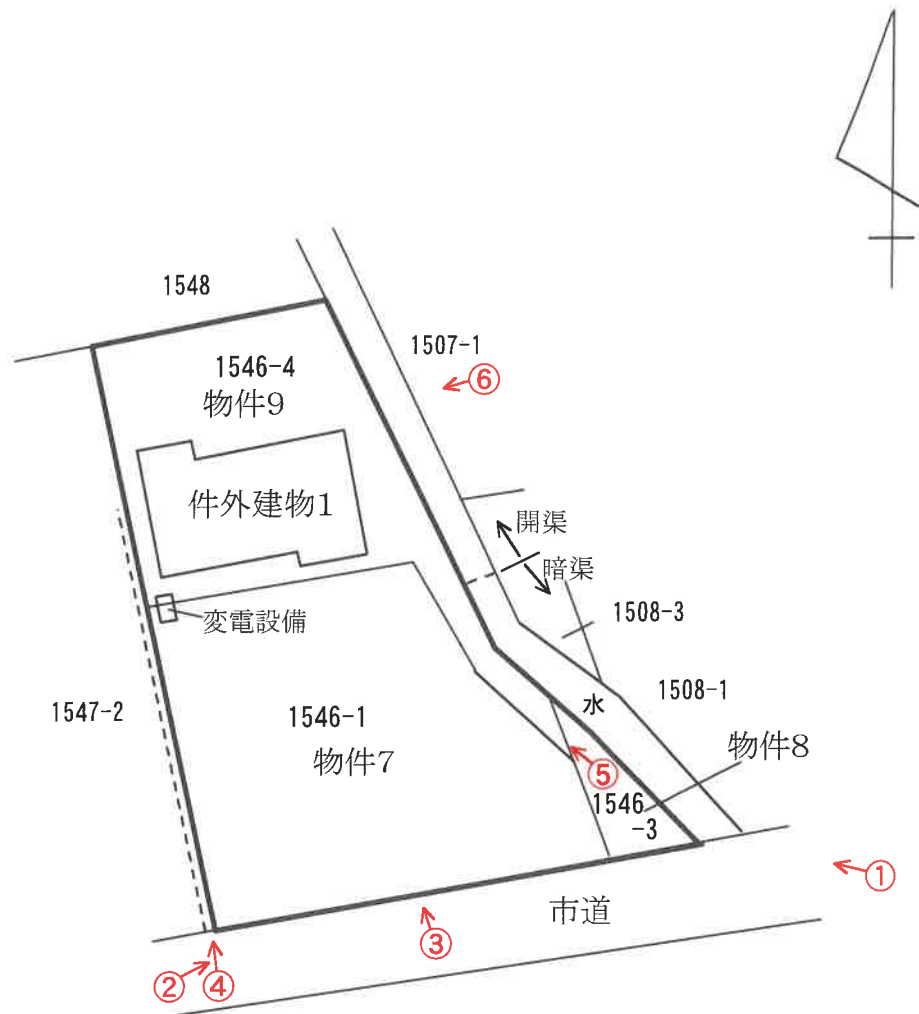
所 在	:	富岡市神農原字七五三木696番3
価 格	:	18,800 円
位 置	:	上信電鉄「神農原」駅西方約200m
価 格 時 点	:	令和6年7月1日
地 積	:	192 m ²
供給処理施設	:	水道
接 面 街 路	:	北東4.3m市道、北西側道
用途指定等	:	非線引都市計画区域、用途地域の指定はない (建ぺい率70%・容積率200%)
地域の概要	:	一般住宅のほかに貸家住宅も介在し、農地も見られる住宅地域

第 7 附属資料

- 1 土地建物位置関係図
- 2 現況写真

以 上

土地建物位置関係図



←○: 写真撮影方向位置

- * 西側隣接地との境界付近にある現況水路(点線表示)は、受命物件内に存するあるいは跨がる可能性もある。
- * 上図の件外建物1は当該建物図面各階平面図を基に表示。現況では増築の可能性もあるが、詳細は不明。

(南東方より)

①



(南西方より)

②



(南方より)

③



(南西方より)

④



(物件8付近より)

⑤



(北東方より)

⑥



求 意 見 書

長 壁 治 殿

令和 6年 9月13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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6 年 9 月 13 日
評価人

長壁 治

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 7 | 所 | 在 | 富岡市下丹生字寺ケ |
| | 地 | 番 | 1 5 4 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 4 . 6 0 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 富岡市下丹生字寺ケ |
| | 地 | 番 | 1 5 4 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3 6 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 富岡市下丹生字寺ケ |
| | 地 | 番 | 1 5 4 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 2 . 1 5 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

長鑑評第 633 ー ② 号

令和 6 年 (ケ) 第 9 号 (物件7～9)

令和 6 年 5 月 7 日 現地調査

令和 5 年 5 月 27 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

長 壁 治

第 1 評 価 額

一 括 価 格			
金		3,240,000	円
内 訳 価 格			
物件7 (土地)	金	1,840,000	円
物件8 (土地)	金	140,000	円
物件9 (土地)	金	1,260,000	円

- 1 一括価格は、物件7～9の各不動産について、一括売却(民事執行法第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7～9の内訳価格は、件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、民事執行法第58条第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
7	所 在 地 番 地 目 地 積	富岡市下丹生字寺ケ 1546番1 宅地 484.60m ²	同左
8	所 在 地 番 地 目 地 積	富岡市下丹生字寺ケ 1546番3 公衆用道路 36m ²	宅地
9	所 在 地 番 地 目 地 積	富岡市下丹生字寺ケ 1546番4 宅地 332.15m ²	同左
番号	特 記 事 項		
7・9	・物件9上に件外(目的外)建物がある。また当該建物の附属工作物として変電設備が物件7と物件9とに跨がって存する(詳細は後記のとおり)。 ・物件7・9と西側隣接地との境界付近に現況水路が存する(詳細は後記のとおり)。		

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7～9)

位置・交通	上信電鉄「神農原」駅の北西方・道路距離 約 2,200 m (別添「位置図」参照)									
付近の状況	一般住宅、農家住宅を中心に農地もみられる郊外の住宅地域									
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 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —								
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	852.75 m ² 間口約32.5m・奥行約39m ほぼ台形 地勢 : おおむね平坦地勢である。								
接面道路の状況	南側が現況幅員約5～5.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項1号)に等高に接面する。									
土地の利用状況等	件外(目的外)建物敷地として利用されている。									
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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	・ 占有について 当該物件(一体地)所有者は、当該物件上に件外(目的外)建物を所有し、当該物件を占有している。 <table><tr><td>占有部分</td><td>全部</td></tr><tr><td>占有者</td><td>土地所有者</td></tr><tr><td>占有状況</td><td>次の件外建物が所在する</td></tr><tr><td>目的外建物の状況</td><td>家屋番号 : 1546番1 種類 : 工場 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 107.95m²(登記) 外観からすると増築されているものと思料するが、詳細は不明である。 建築時期 : 平成2年1月10日新築(登記) その他 当該建物の南西側に当該建物の附属工作物として変電設備がある。</td></tr></table>		占有部分	全部	占有者	土地所有者	占有状況	次の件外建物が所在する	目的外建物の状況	家屋番号 : 1546番1 種類 : 工場 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 107.95m ² (登記) 外観からすると増築されているものと思料するが、詳細は不明である。 建築時期 : 平成2年1月10日新築(登記) その他 当該建物の南西側に当該建物の附属工作物として変電設備がある。
占有部分	全部									
占有者	土地所有者									
占有状況	次の件外建物が所在する									
目的外建物の状況	家屋番号 : 1546番1 種類 : 工場 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 107.95m ² (登記) 外観からすると増築されているものと思料するが、詳細は不明である。 建築時期 : 平成2年1月10日新築(登記) その他 当該建物の南西側に当該建物の附属工作物として変電設備がある。									

	・ 現況土地利用について 物件8の登記地目は公衆用道路であり、また物件9の南東部は路地状の形状であるが、現況ではいずれも道路としての形態を有しておらず、他の部分と同様の土地利用(宅地)である また、物件7～9の間の境界は判然とせず、また明確な土地利用の相違は見られない。 ・ 一体地に隣接する水路について 公図上、東側に水路が存し、物件9の突起状部分付近以南は暗渠、同付近以北は開渠であり(詳細は、後記附属資料「土地建物位置関係図」参照)、暗渠部分については本件一体地とともに一体的利用がなされている。 暗渠部分について、富岡市道路建設課に確認したところ、①暗渠部分に係る工作物の改良(設置)あるいは水路敷地の占用に関する手続は了していない、②今後、当該手続をとる場合、工作物に係る構造等の審査を行うが、現状の構造が基準に適合するか分からない、一方、③現水路(暗渠)が水路としての機能を維持しているようであれば、撤去等の指導は行わない可能性がある、とのことである。 なお、開渠部分の護岸は整備がなされている。 一方、西側隣接地1547番2との間にも現況水路(幅0.3mのU字溝。開渠)が存するが、公図を基にした計測(概測)及び当該隣接地側に当該水路への排水口(溝)が3箇所存すること等から、当該水路は当該隣接地内あるいは当該一体地とに跨がる可能性があるが、判然としない。 なお、富岡市役所(道路建設課)は、当該水路について把握していないとのこと。 ・ 供給処理施設について 外(そと)水道設備が見られるが、当該一体地への本管からの引き込みがないことから、東方至近にある1508番1より分岐して引き込まれている可能性があると思料する。(以上、富岡市上下水道お客様センター確認) ・ 工作物について ①電柱 ・ 物件9南西部上に1か所ある。 当該電柱は、当該物件所有者のものと思料する。 なお、当該電柱の撤去は可能であるが、当該電柱に設置されている引き込み線、計量器等の撤去の申込み手続きを要する。 (以上、東京電力パワーグリッド(株)高崎支社確認) ②ソーラー外灯 ・ 1基(南側市道沿い)。 当該外灯は、当該物件所有者のものと思料する。 ・ 建築行為規制について 当該物件は都市計画区域外にあることから、建築物建築に際しては原則として建築確認手続は不要である。 但し、建築物敷地ががけ地(*)に接し、又は近接する場合、都市計画区域外でも群馬県建築基準法施行条例第5条(いわゆる「がけ地条例」)により、原則として構造上安全である擁壁を設けなければならないとされている。本件の場合、北側境界付近に沿ってほぼ垂直の石積があるが、石積の高さは最大で2m強であり、当該規定が適用となる可能性があるものと思料する。 *がけ地 「地表面の水平面に対する角度が30度を超え、高さが2mを超えるもの」をいう。
--	--

	・ その他 ・ 土壌汚染の可能性について調査したところ、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。 ＊ 所在建物(目的外建物)は工場であるが、当該建物について水質汚濁防止法で規定する有害物質使用の届出はなされていないとのこと。 (以上、県西部環境森林事務所確認) - なお、当該目的外建物内のPCB(ポリ塩化ビフェニル)の存否については、立ち入りができないことから、調査はできなかった(詳細は不明)。 ・ 受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:下丹生寺ケ遺跡、市町村遺跡番号:T256)の指定を受けており、土木工事等に際しては文化財保護法第93条に基づき届出が必要であるが、開発(建築)行為における発掘調査費用・期間等が不確定であるので、本件評価では埋蔵文化財の指定による影響は考慮外とした。
--	---

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7～9）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
7	13,400	0.79	484.60	0.95	4,873,000
8	13,400	0.79	36	0.95	362,000
9	13,400	0.79	332.15	0.95	3,340,000

ア 標準画地価格(地価調査基準地価格からの規準)

地価調査 (富岡(県)ー2)

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$19,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.0}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{138} \div 13,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : 角地

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模がやや大きい、形状が劣る(台形地)、奥行低減(奥行がやや長い)、供給処理施設が未整備である

*外灯、電柱については、当該外灯等の状況等を勘案し、無価値と判断。

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 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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＝ウ
7	4,873,000	0.10 場所的利益	487,000
8	362,000	0.10 場所的利益	36,000
9	3,340,000	0.10 場所的利益	334,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と判定した。

なお、本件件外建物に係る土地利用権等の及び範囲は、当該件外建物の位置、用途等を考慮して、一体地全体であると判定した。

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
7	4,873,000	— 487,000		0.70	0.60	1,840,000
8	362,000	— 36,000		0.70	0.60	140,000
9	3,340,000	— 334,000		0.70	0.60	1,260,000
一括価格(合計)						3,240,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

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、件外建物(工場)が所在すること等の理由により、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 : 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

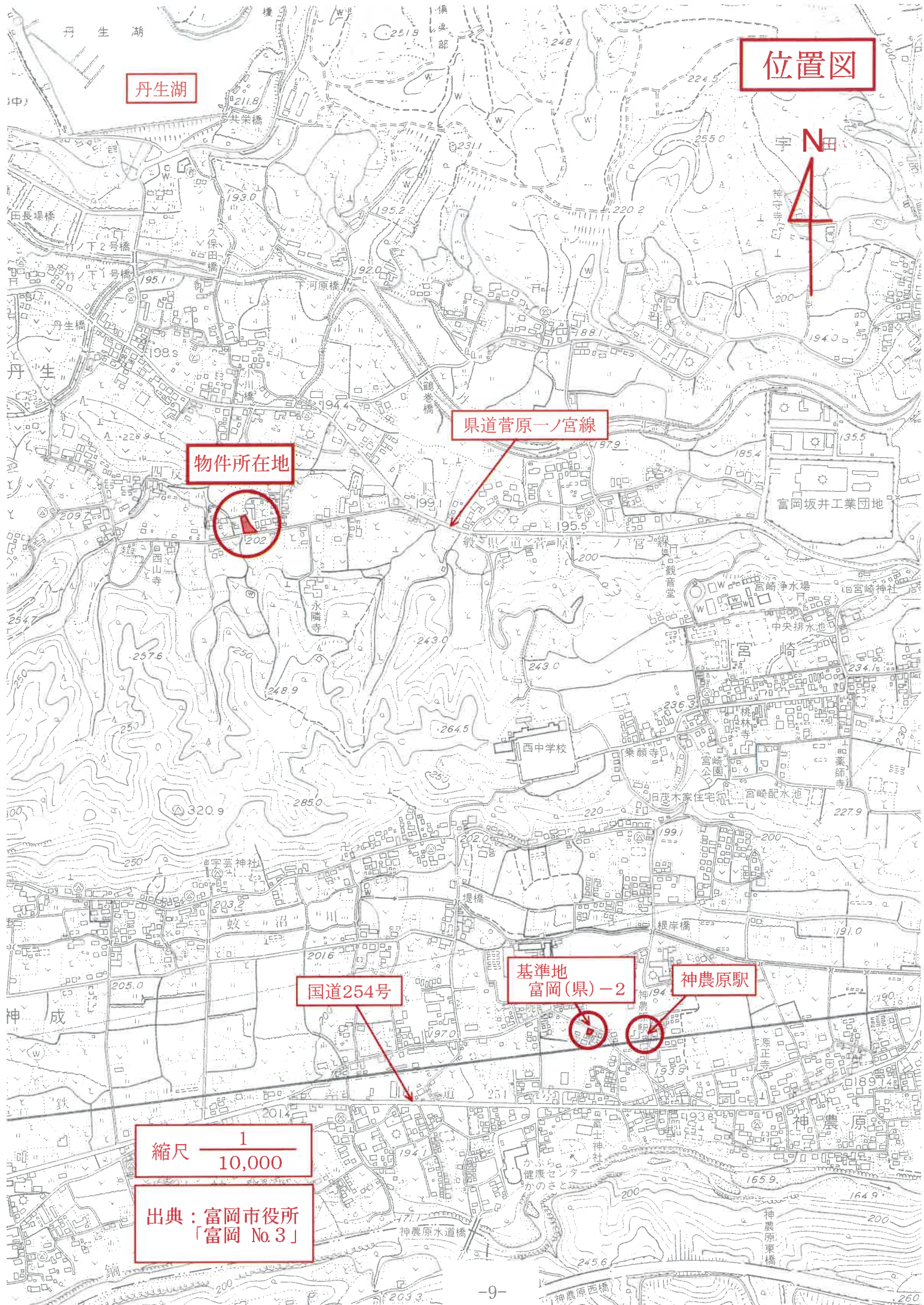
1 地価調査基準地価格（富岡(県)－2）

所 在	:	富岡市神農原字七五三木696番3
価 格	:	19,000 円
位 置	:	上信電鉄「神農原」駅西方約200m
価 格 時 点	:	令和5年7月1日
地 積	:	192 m ²
供給処理施設	:	水道
接 面 街 路	:	北東4.3m市道、北西側道
用途指定等	:	非線引都市計画区域、用途地域の指定はない (建ぺい率70%・容積率200%)
地域の概要	:	一般住宅のほかに貸家住宅も介在し、農地も見られる住宅地域

第 7 附 属 資 料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上



丹生湖

位置図



物件所在地

県道菅原一ノ宮線

国道254号

基準地
富岡(県) - 2

神農原駅

縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典：富岡市役所
「富岡 No.3」

公図写

(座標値)

※不動産登記法
第14条地図 500



-89831.647

(座標値種別：図上測定)

) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tonh

-10-

ci2011.par)による修正がされています。

登記年月日：平成2年10月3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。

(前橋地方方法務局富岡支局管轄)

令和6年2月14日

東京法務局新信出張所

登記官

各階平面図

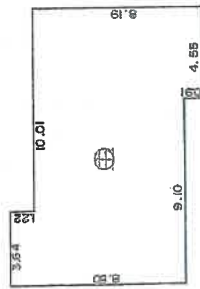
2013472

家屋番号 1546番1

建物の所在 富岡市下丹生字寺ケ1546番地1

建物図面・各階平面図写

平面図



求積
 $1.22 \times 3.64 = 4.4408$
 $7.28 \times 13.65 = 99.3720$
 $0.91 \times 4.55 = 4.1405$
107.9533

床面積 107.95 m²



件外建物



道路

作製者 土地家屋調査士

作製年 平成2年

作製月 9月

作製日 27日

尺 1/250

縮尺 1/500

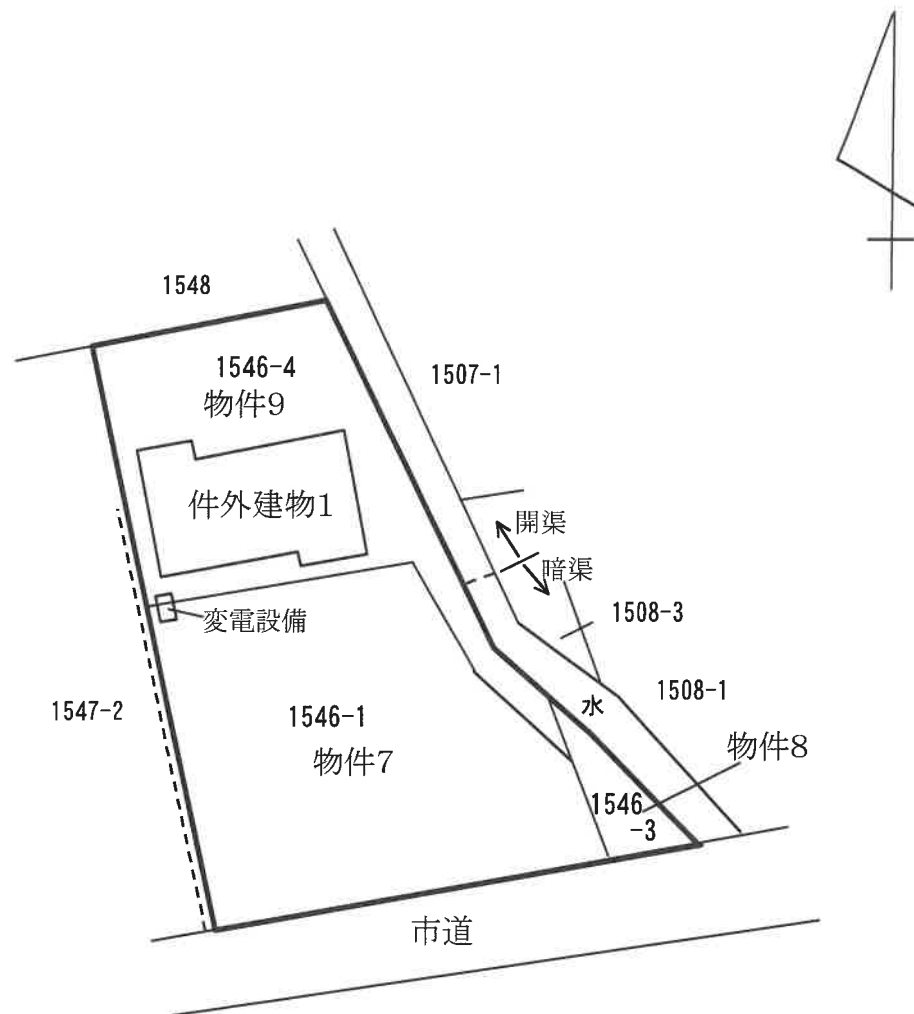
申請人

(群馬県)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M51485

土地建物位置関係図



- * 西側隣接地との境界付近にある現況水路(点線表示)は、受命物件内に存するあるいは跨がる可能性もある。
- * 上図の件外建物1は当該建物図面・各階平面図を基に表示。現況では増築の可能性もあるが、詳細は不明。