

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	12, 270, 000 9, 816, 000	一括	2, 454, 000	163, 098	0
1	2, 830, 000				
2	9, 440, 000				



物 件 目 録

1 所 在 藤岡市神田字中
地 番 894番1
地 目 宅地
地 積 458.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤岡市神田字中894番地1
家屋 番号 894番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 90.50平方メートル
2階 73.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9.8平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 27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 藤岡市神田字中
地 番 894番1
地 目 宅地
地 積 458.01平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 藤岡市神田字中894番地1
家屋 番号 894番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 90.50平方メートル
2階 73.00平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9.8平方メートル

所有者 B



令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 1 月 29 日受理
令和 7 年 3 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 藤岡市神田字中

地 番 894番1

地 目 宅地

地 積 458.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤岡市神田字中894番地1

家屋 番号 894番1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 90.50平方メートル
2階 73.00平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県藤岡市神田 8 9 4 番地 1 (住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ (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: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 9. 8 平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空き家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
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(物件1所有者)、B(物件2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		令和2年5月9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	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
(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
■ B (物件2所有者)	(令和7年2月17日に電話で聴取した。) 1 物件2は現在空き家です。 2 物件1は私の父Aが所有しています。物件2を建てたときから、物件1の地代を払ったことはありません。 3 物件1上の物置とカーポートはAが建てましたが、現在は私の所有で、私が使用していました。
■ A (物件1所有者)	(令和7年3月5日に聴取した。) 1 物件1は私の所有です。Bは私の子ですので、Bから物件2の敷地である物件1の地代を貰ったことはありません。 2 物件1上のカーポートとその西側にある物置は、以前物件1上に古い建物があった平成7年頃に私が建てました。Bが物件2を建てて物件2に住んだ時にBに譲りました。 3 前記カーポートは、2、3年前に雹が降った時に天井に穴がたくさん開きました。

(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1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件1のアルミ製カーポートの西側にある物置は、四方を壁に囲まれ、土地に強固に付着しており所有者も物件2の所有者Bであり、物件2に近接しBが常用に供していたので、物件2の附属建物と認定した。
- 3 物件1上に売却対象外動産であるスチール製物置（約4.7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。
- 4 物件1上に物件2の附属工作物であるアルミニウム製カーポート（約25平方メートル）が存在する。前記カーポートは、土地に強固に付着しておりBが所有しているので、附属工作物と認定した。
- 5 前記カーポートは2、3年前の雹害により、天井の至る所に穴が開いている。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月3日 (月) 9:25-9:35	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和7年2月4日 (火) 10:15-10:25	■物件所在地	■基礎調査
令和7年2月17日 (月) 9:50-10:05	■物件所在地	■不在
令和7年2月17日 (月) 14:40-14:45	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和7年3月5日 (水) 9:40-10:20	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

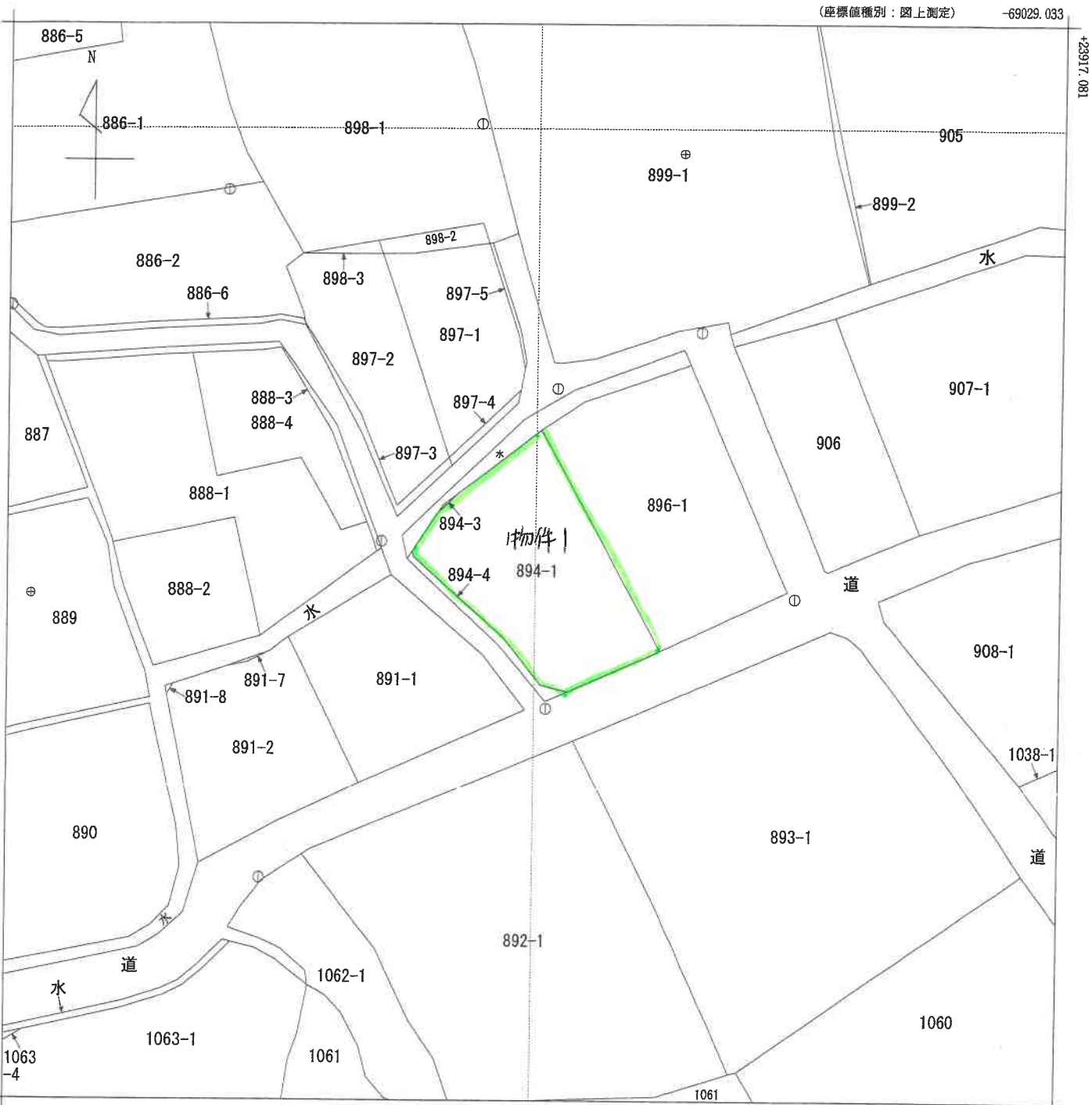
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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7年2月17日及び同年3月5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)



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
神田

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	藤岡市神田字中				地番	894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	昭和46年3月			備付年月日(原図)	昭和51年1月14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。

登記年月日：令和2年1月21日

令和6年12月19日
前橋地方方法務局高崎支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

(8枚目)

地図整理番号：M44519

凡例	境界線の種類		記号		境界線の種類		記号	
	石	コンクリート杭	金	杭	金	杭	金	杭
例	合	成	成	成	金	成	金	成

地積測量図

地番 894-1
894-3、894-4

土地の所在 藤岡市神田字中

T.1 ④

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
A 894-1	KB6	23514.701	-68799.324	-18.268	1258826.050332
	KB1	23489.041	-68784.952	-30.342	2087073.013584
	DH8	23484.359	-68795.990	-3.928	270230.648720
	DH7	23485.113	-68799.113	6.320	-434810.394160
	DH5	23490.679	-68803.765	14.759	-1015474.767835
	DH4	23499.872	-68814.395	9.793	-673899.370235
	DH3	23500.472	-68814.579	5.080	-349578.061320
	DH2	23504.952	-68811.508	6.837	-470464.280196
	DH1	23507.309	-68808.993	9.749	-670818.872757
				倍面積	-916.033167
				地積	458.0165835

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
B 894-3	K15	23505.865	-68810.892	2.357	-162187.248874
	DH1	23507.309	-68808.993	-0.913	62822.610609
	DH2	23504.952	-68811.508	-1.444	99363.817552
				倍面積	-0.820713
				地積	0.4103565

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
C 894-4	DH3	23500.472	-68814.579	0.253	-17410.088487
	DH4	23499.872	-68814.395	-9.793	673899.370235
	DH5	23490.679	-68803.765	-14.759	1015474.767835
	DH7	23485.113	-68799.113	-6.320	434810.394160
	DH8	23484.359	-68795.990	-1.848	127134.989520
	KB2	23483.265	-68798.570	5.462	-375777.789340
	KG3	23489.821	-68804.219	16.354	-1125224.197526
	KB4	23499.619	-68815.164	10.651	-732950.311764
				倍面積	-42.865567
				地積	21.4327835
				地積	21.43 m ²

令和元年12月10日 測量
日本測地系 以系 (任意座標)

測点	X	Y	備 考
T.1	23522.134	-68825.453	道路幅員上 金庫跡
T.2	23502.429	-68817.946	道路幅員上 金庫跡
T.10	23517.613	-68796.706	道路幅員上 金庫跡
T.11	23481.588	-68799.064	道路幅員上 金庫跡

作成者
土地家屋調査士

令和
(平成) 元年12月10日作成

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：令和2年5月15日

令和6年12月19日
前橋地方支務局富崎支局

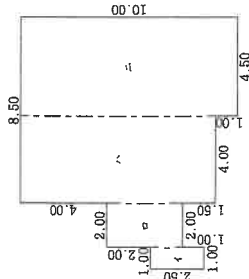
登記官

(9枚目)

各階平面図
建物図面
各階平面図

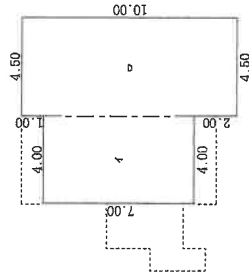
家屋番号	894番1
建物の所在	藤岡市神田字中894番地1

1階

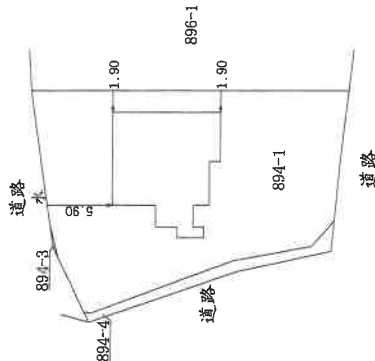


求積表			
①	1.00 × 2.50	=	2.5000
②	2.00 × 3.50	=	7.0000
③	4.00 × 9.00	=	36.0000
④	4.50 × 10.00	=	45.0000
合計		90.5000	
床面積		90.50 m ²	

2階



求積表			
①	4.00 × 7.00	=	28.0000
②	4.50 × 10.00	=	45.0000
合計		73.0000	
床面積		73.00 m ²	

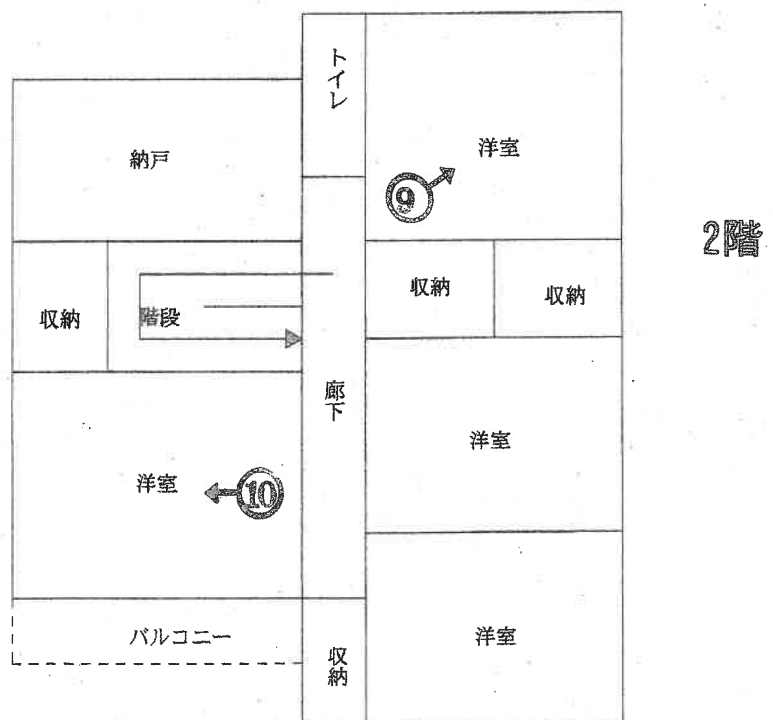
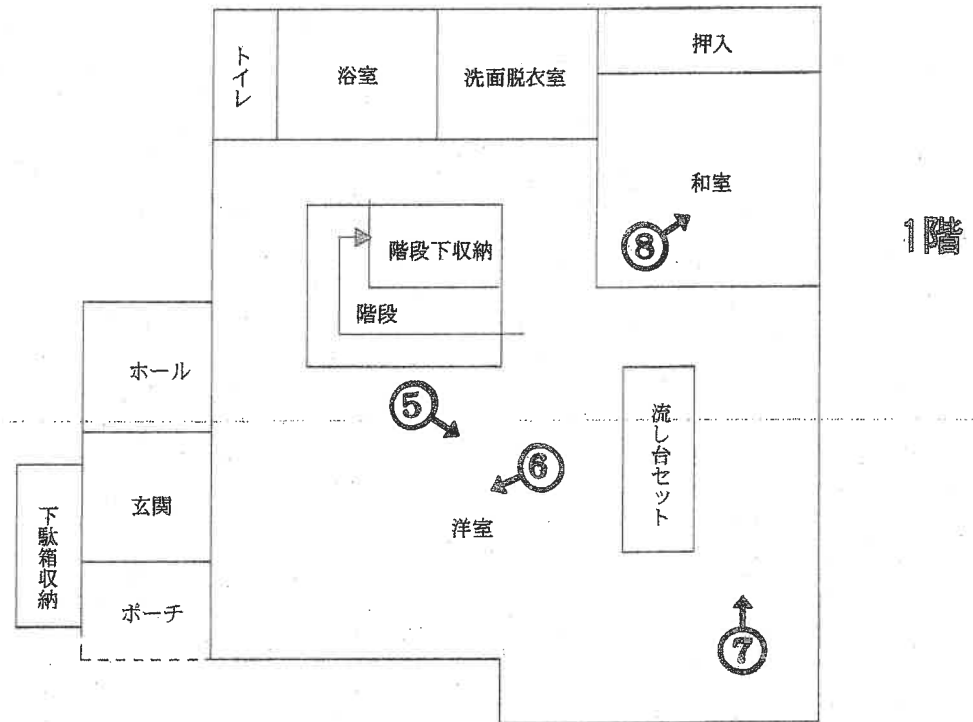


A3をA4に縮小コピー

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
作製年月日	令和2年5月12日						

間取図

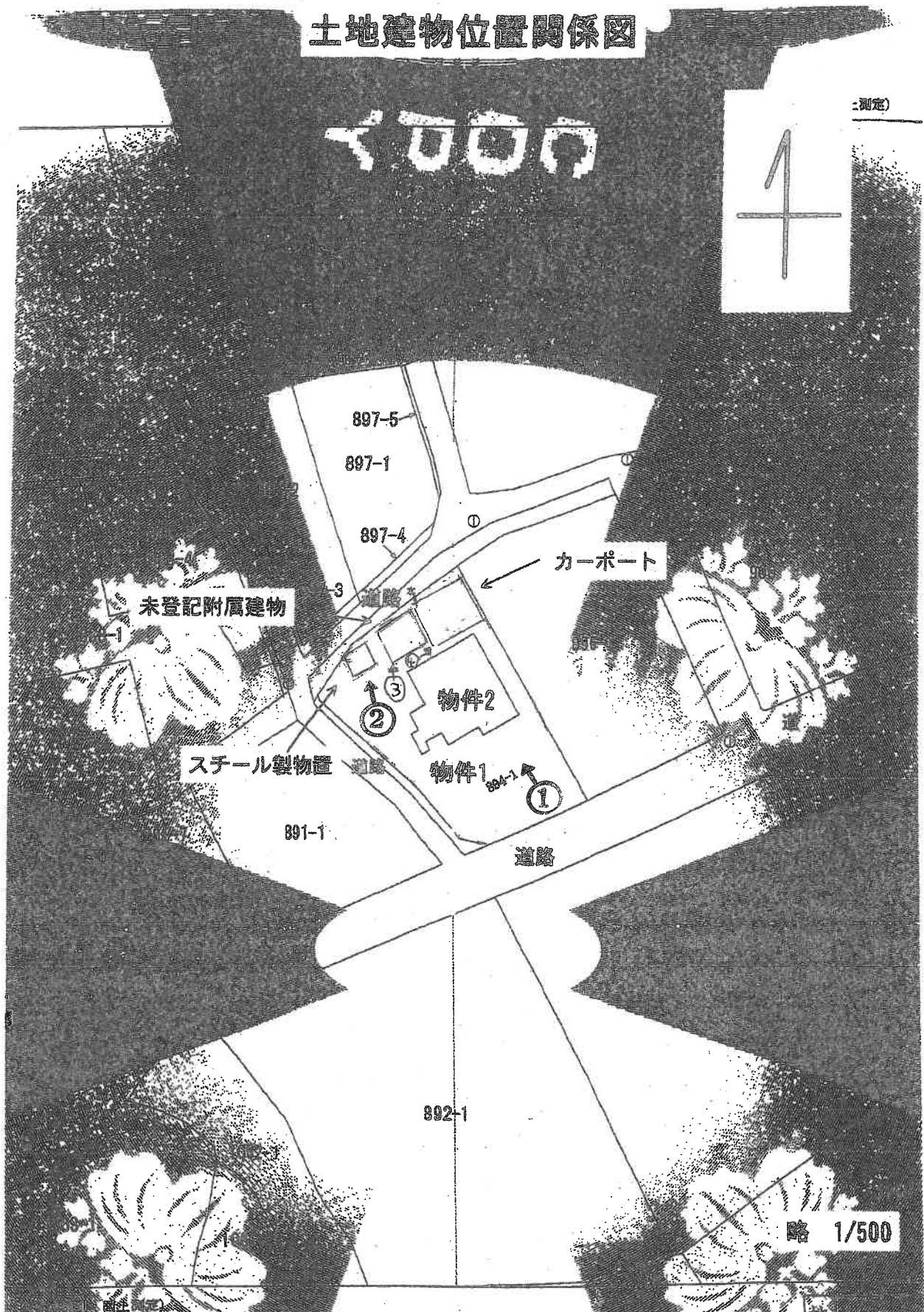
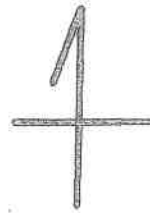
←○写真撮影位置・方向



←○写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

(測定)



1



2



3



4





5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令 7 年 3 月 5 日 現 地 調 査
令 7 年 3 月 10 日 評 価
評価書番号 第 2024-049 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

神 林 宏 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,830,000 円
物件2（建物）	金 9,440,000 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 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	所在地目地積	藤岡市神田字中 894番1 宅地 458.01 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市神田字中894番地1 894番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 90.50 m ² 2階 73.00 m ²	同左
	種類 構造 床面積		未登記附属建物 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 9.8 m ²
特記事項			
	・ 物件1と物件2は異なる個人の所有である。 ・ 未登記附属建物が物件1に所在する。		

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1）

位置・交通	J R 八高線「群馬藤岡」駅の南西方道路距離約4,800m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道13号線背後の一般住宅や農家住宅が建ち並び、周辺は農地や空地も存する郊外の住宅地域。地勢は平坦。特段の変動要因はなく今後も現状維持で推移すると思われる。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % － 特になし
画地条件	南東側で間口約13.8～14m、奥行約26～29.4mの規模が458.01㎡の形状がほぼ台形地の三方路地。敷地内は概ね平坦で南東側道路地及び東側隣地と概ね等高だが、南西側道路地より約0～0.2m高く、北西側道路地より約0～0.6m高い。	
接面道路の状況	南東側で現況幅員約5.0～5.3mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）、南西側で現況幅員約2.7～2.8mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）、北西側で現況幅員約3.0～4.2mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）にそれぞれ接面する形状がほぼ台形地の三方路地。藤岡市役所の建築課によれば南西側道路および北西側道路はセットバック済で再建築の際に道路後退は不要との事である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として一体利用され、未登記附属建物が1棟所在する。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。土地境界は確定され、現地立会した土地所有者から境界等に関する紛争等はないとの陳述を得た。周辺土地は一般住宅、農家住宅、空地等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	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不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 最先抵当権設定時に物件2の建物は存在するが、土地所有者と建物所有者は異なるので主たる建物の敷地利用権で法定地上権は成立しない。敷地利用権は使用借権に留まると思料される。 ・ 藤岡市役所の建築課によれば物件1は市街化調整区域に存する線引前宅地で専用住宅として建築している。再建築に際して、同種同規模同用途であれば許可は不要との事である。 ・ 物件1の北西側に評価対象外の動産であるスチール製物置（約4.7m²）が所在する。 ・ 藤岡市教育委員会によれば、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土壌汚染の可能性について調査したが、土壌汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。
----------------	---

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等	建築年月日（登記記載）	令和2年5月9日	新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 5 年 約 25 年	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 かわら葺 サイディング等 クロス、化粧合板等 クロス、化粧合板等 合板、畳、ビニル床シート等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし	
床面積（現況）	延 163.50 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 執行官作成「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	執行官作成「現況調査報告書」参照		
特 記 事 項	・ 藤岡市役所の建築課で建築確認申請の履歴は確認した。なお、検査済証は交付されていない。 ・ 物件1の北東側に附属工作物としてアルミニウム製カーポート（約25 m ² ）が存する。過去の雹害により天井の至る所に穴が空いている。		
区 分	附属建物 未登記		
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	平成7年月日不詳	建築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 31 年 約 0 年	※現地で土地所有者の陳述より査定。 ※耐用年数満了
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 鋼板等 合板等 合板等 フローリング等 電気設備あり	
床面積（現況）	延 約 9.8 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 執行官作成「現況調査報告書」参照	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照		
特 記 事 項	・ 特になし		

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/㎡) 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	13,100	0.97	458.01	0.90	5,238,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 藤岡-7
物件

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 19,200 円/㎡ × 98.6 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 145 = 13,100 円/㎡

- ◇ 時点修正 : 公示価格等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 : 方位等の画地条件を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.97 方位、三方路地、規模、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。

(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(主)	170,000	163.50	0.546	15,176,000
2(未附)	100,000	9.8	0.035	34,000
計				15,210,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。
本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。
附属工作物は建物価格に含めて査定した。

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	建付地価格または更地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,238,000	0.10	使用借権	524,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は使用借権と判定し、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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	5,238,000	-524,000	-	1.00	0.60	2,830,000
2	15,210,000	+524,000	1.00	1.00	0.60	9,440,000
一括価格 (合計)						12,270,000

ウ 占有減価修正 ： 特になし

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結果、特段の市場性が劣る要因はないと判断した。

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 地価調査価格 (藤岡 - 7)
所 在 : 群馬県藤岡市上大塚字城11番3
価 格 : 19,200 円/m²
位 置 : J R 八高線「群馬藤岡」駅の南西方道路距離約3,500m。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 379 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北 5.3 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 用途指定なし
(建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農地も見られる県道背後の住宅地域

第 7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



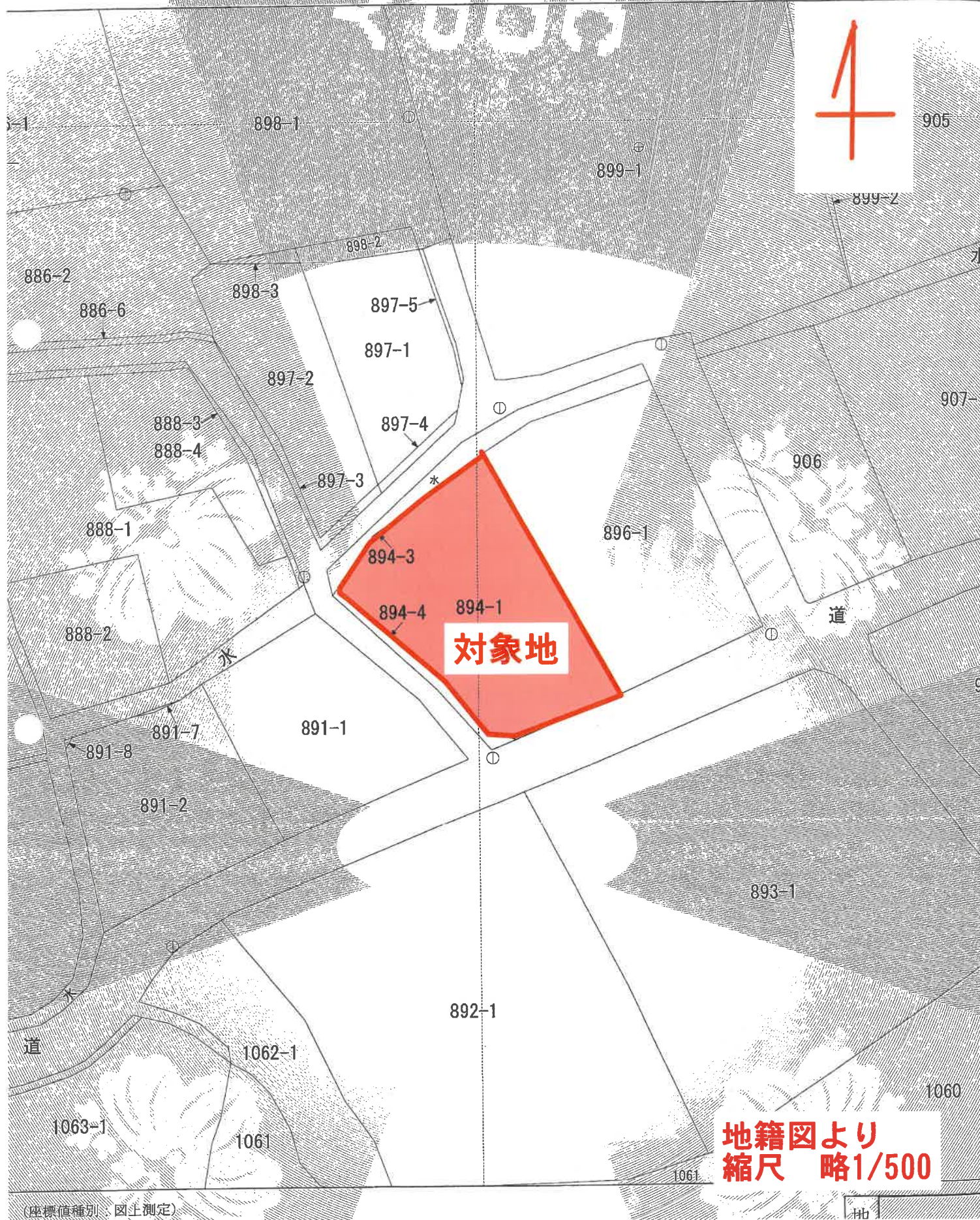
対象地



藤岡都市計画区域図より
縮尺 1/10000

公図写

(座標値種別：図上測定)



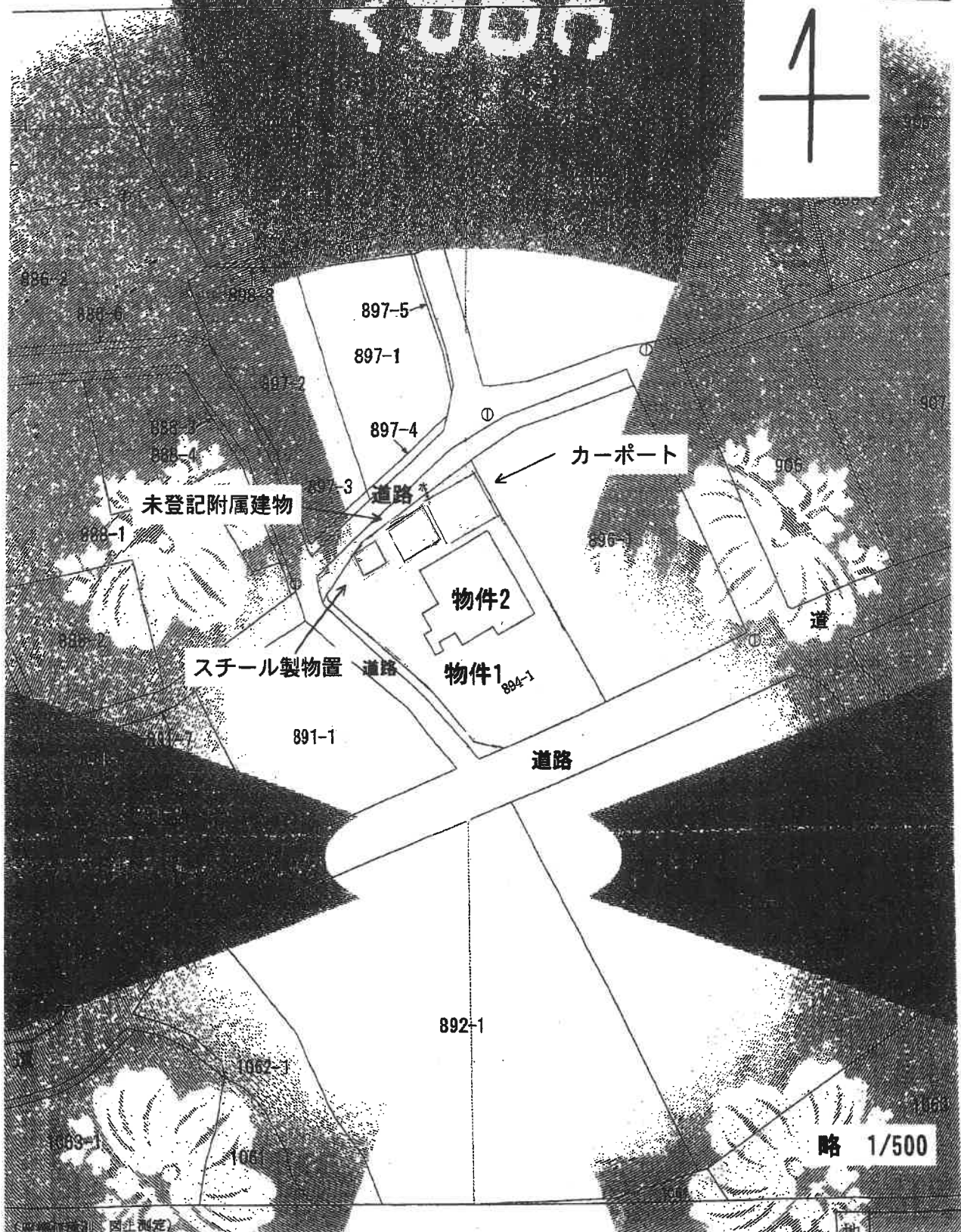
(座標値種別：図上測定)

地

地籍図より
縮尺 略1/500

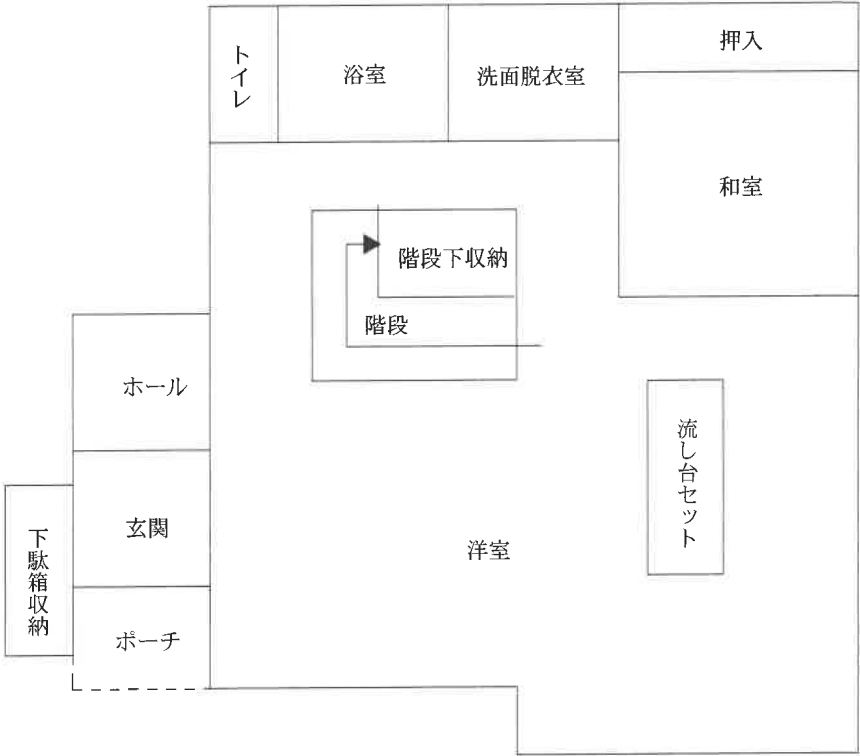
土地建物位置関係図

(測定)

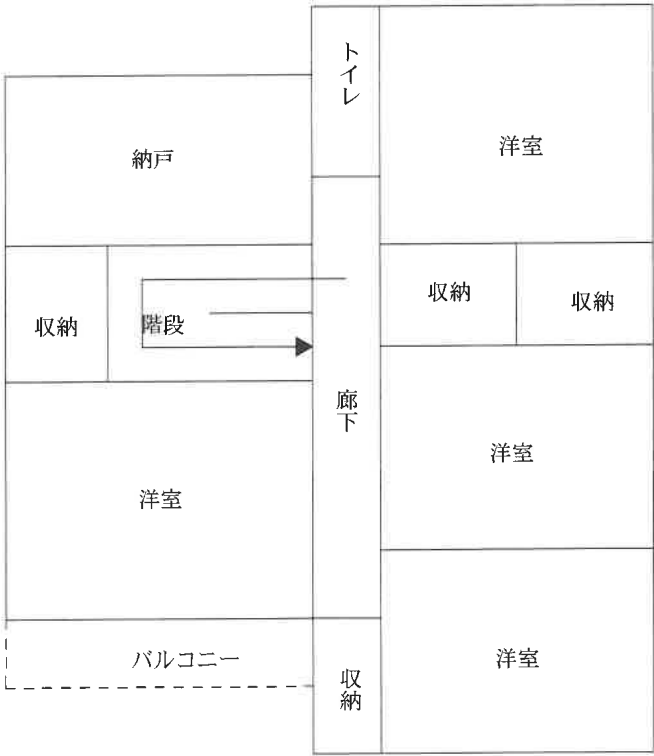


略 1/500

間取図



1階



2階