

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月10日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

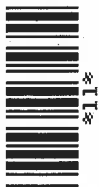
裁判所書記官 岩 瀬 智

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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 8年 2月10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 8年 1月22日 午前10時00分から 令和 8年 1月22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 12月10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	970,000 776,000	一括	194,000	24,949	0
1	410,000				
2	560,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 富岡市下黒岩字芹田向山
地 番 376番1
地 目 宅地
地 積 312.25平方メートル
- 2 所 在 富岡市下黒岩字芹田向山376番地1
家屋 番号 376番1
種 類 居宅 事務所 車庫
構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 125.52平方メートル
2階 42.09平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・事務所
床 面 積 1階 約134.82平方メートル
2階 約51.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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, 2】

現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。

《 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 富岡市下黒岩字芹田向山
 地 番 3 7 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 2 . 2 5 平方メートル

- 2 所 在 富岡市下黒岩字芹田向山 3 7 6 番地 1
 家屋 番号 3 7 6 番 1
 種 類 居宅 事務所 車庫
 構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 5 . 5 2 平方メートル
 2 階 4 2 . 0 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 床 面 積 1 階 約 1 3 4 . 8 2 平方メートル
 2 階 約 5 1 . 3 9 平方メートル



令和7年(ケ)第17号
令和7年4月7日受理
令和7年5月19日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 | 富岡市下黒岩字芹田向山 |
| | 地 番 | 3 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 2. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市下黒岩字芹田向山 3 7 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 7 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 車庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5. 5 2 平方メートル
2 階 4 2. 0 9 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県富岡市下黒岩376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	■本件土地上に電柱（写真⑫参照）及び屋敷稲荷（写真⑨）がある。 ■本件土地西側境界付近の擁壁が一部崩落している（写真⑪）。			
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異なる（■主である建物 □附属建物） ■種類：居宅事務所 □構造： ■床面積：1階 約134.82㎡（約9.3㎡増） 2階 約51.39㎡（約9.3㎡増）			
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で占有している □「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	■本件建物には雨漏り跡がある（写真⑦）。			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [保管開始日 令和 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者会社代表者兼所有者Aの夫)	1 本件建物に最後まで住んでいたのは私たち夫婦です。二、三年前から空き家となりました。 2 本件建物は妻の実家でした。債務者会社である工務店は妻の姉夫婦がやっていましたが、最終的には私がやるはめとなって、結局会社の継続が無理ということになって、10年くらい前に工務店は活動を終了しています。 3 空き家となった頃に本件建物に泥棒が入りまして、中がめちゃくちゃになりました。現在建物内に残っている動産類はほぼゴミです。 4 本件土地の電柱の地代として数千円を二、三年に1回東京電力からもらっています。 5 本件土地の西側境界付近の擁壁が崩れて、現在建物西側の1階ドアが開けられない状況です。崩落の原因は隣地所有者が斜面上の樹木を伐採したからではなかいかと思っています。 6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 7 近隣から異臭騒音はありません。 8 この周辺ではハクビシンが出ることがあります。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

- 1 本件各物件の状況
土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 債務者会社の占有の有無
 - (1) 債務者会社である岡田工務店の本店所在地が本件建物であることから、本件建物についての債務者会社の占有の有無が問題となる。
 - (2) 現在債務者会社の実体はなく、活動を停止して10年が経過していること、従前使用していた事務所部分の残置動産類はゴミであること等を総合考慮して、債務者会社の占有があるとはいえないことから、2枚目記載のとおり建物全体について所有者占有と認定した。
- 3 屋敷稲荷(写真⑨)
本件土地上にある屋敷稲荷は土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。
- 4 その他
前橋地方法務局富岡支局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年4月10日(木) 10:50 - 11:02	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡を自宅ポストに投函 ☐
令和7年4月10日(木) 11:10 - 11:14	富岡市役所 税務課	☒ 家屋平面図及び土地家屋現況図交付申請 ☒ (4月15日郵送で受領。切手110円使用。) ☐
令和7年4月10日(木) 11:24 - 11:28	前橋地方法務局富岡支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和7年4月25日(金) 9:45 - 11:05	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 所有者及び債務者会社代表者から聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年4月25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)



-84987.707 (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。

地番
区域見出

下黒岩

請 求 部 分	所 在	富岡市下黒岩字芹田向山					地 番	376番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙二	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	昭和53年2月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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7年3月10日

前橋地方法務局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和45年2月18日

2011481

3761

富岡市下黒川岩手亭田向山376番地1

卅

44

建物四面

२३५

(日 調 連 14)

縮尺

$$\frac{1}{500}$$
$$\frac{1}{200}$$

(日本土地家屋調査士会連合会(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。
(前橋地方方法務局富岡支局管轄)
令和7年3月10日 前橋地方方法務局

令和7年3月10日 前橋地方法務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 11-2

土地建物位置関係図



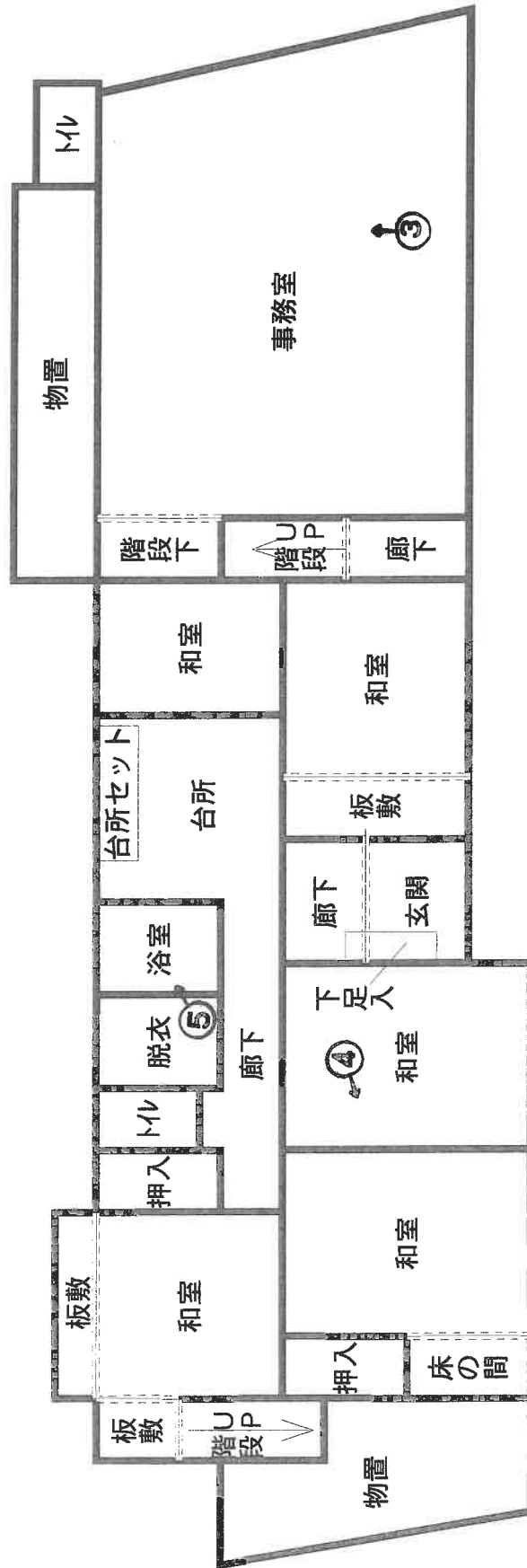
(8 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

(物件2)

(1階)



(9校田)

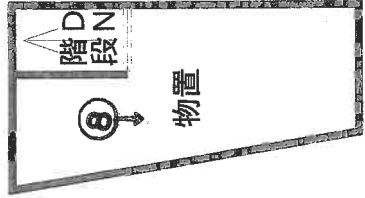
写真撮影位置・方向

建物間取図

(物件2)

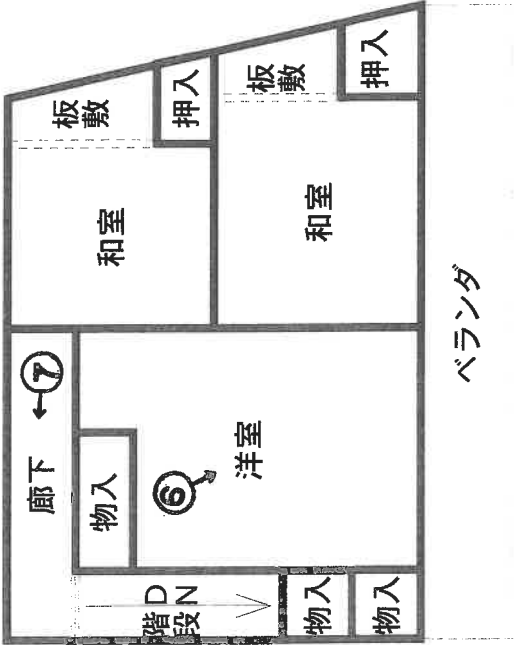


(2 階)



(10 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向





① 外観



増築部分

② 建物西側



③ 1 階事務室



④ 1 階和室



⑤ 1 階浴室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階廊下天井雨漏り跡



⑧ 2階物置



⑨ 屋敷稲荷



本件土地

⑩南側境界

道路



隣地（地番 3 8 5 番）

⑪西側境界

擁壁崩壊



電柱

本件建物

⑫東側道路

長鑑評第 648 号

令和 7 年 (ケ) 第 17 号

令和 7 年 4 月 25 日 現地調査

令和 7 年 6 月 12 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		970,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	410,000	円
物件2（建物）	金	560,000	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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	富岡市下黒岩字芹田向山 376番1 宅地 312.25㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富岡市下黒岩字芹田向山376番地 1 376番1 居宅 事務所 車庫 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階 建 1階 125.52㎡ 2階 42.09㎡	居宅 事務所 1階 約134.82㎡ 2階 約51.39㎡
番号	特 記 事 項		
1	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域を一部含む(概要は、後記「第4目的物件等の位置・環境等の1土地の概況及び利用状況等」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1)

位置・交通	上信電鉄「上州富岡」駅の北方・道路距離 約 1,200 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所、店舗、併用住宅等が混在する県道沿いの住宅地域	
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 — — — — 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域を一部含む
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	312.25 m ² 間口約 16 m・奥行約 23～26m やや不整形 地勢 : ほぼ平坦
接面道路の状況	東側が現況幅員約11mの片側歩道付舗装県道(主要地方道前橋・安中・富岡線 建築基準法第42条第1項第1号道路。)にほぼ等高～約1m高く、また南側現況幅員約2～3mの行き止まりの舗装(一部未舗装)道路(建築基準法上の道路ではない)にほぼ等高～約1m低く、それぞれ接面する。	
土地の利用状況等	物件2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、通常の費用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	・公法上の規制について (a) 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律。通称「土砂災害防止法」) 当該物件のうち、西端部(南北に長く、帯状の形。全体比約15～20%程度)が土砂災害特別警戒区域(通称「レッドゾーン」)に、また当該部分に隣接(並行)して全体比約20～25%程度の部分が土砂災害警戒区域(通称「イエローゾーン」)に、それぞれ指定されているが、その概要は以下のとおり。 箇所番号 : K0464(－1、－2、－3) 箇所名 : 新和団地 現象 : 急傾斜 告示年月日 : 令和1年5月31日 これらの区域は、土砂災害が発生した場合に住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、このうち「レッドゾーン」は、家屋を破壊し、人命に著しい危害のおそれのある区域で、以下の行為規制等が規定されている。 ①建築物の構造規制 居室を有する建築物について、作用すると想定される衝撃等に対して建築物の構造が安全であるかどうかの建築確認が行われる。	

②特定の開発行為に対する許可制

分譲住宅や社会福祉施設などの建築のための開発行為(特定開発行為)については、基準に従ったものに限って許可の対象となる。

③建築物の移転勧告

著しい損壊が生じるおそれのある建築物の所有者等に対し、移転等の勧告が行われる場合がある。

一方、「イエローゾーン」については、都道府県、所在市町村に対して危険の周知活動等を要請するものであるが、当該区域内土地の所有者等に対しての建築物の建築行為についての特段の規制はない。

*なお、これらの区域は、当該区域を表示する図面上にて把握はできるが、具体的に地番あるいは地積による表示はないことから、上記の面積割合はあくまでも机上の概測によるものである。

(b)群馬県建築基準法施行条例

建築物敷地ががけ地(※)に接し、又は近接する場合、同条例第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が、本件の場合、西側隣接地385番は傾斜地勢にあり高低差も2mを超えていることから、当該規定の適用の可能性は高いものと思料する。

但し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- ①がけの上に建築物を建築する場合、がけの下端から当該がけの高さの2倍以上の水平距離を設けたとき。
- ②がけの下に建築物を建築する場合、がけの上端から当該がけの高さの2倍以上の水平距離を設けたとき。
- ③がけの形状、土質等によりがけ崩れのおそれがないとき。
- ④建築物の構造により被害を受けるおそれがないとき。

※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。

*なお、西側隣接地385番の当該物件沿いは当該物件に向かって傾斜しているが、債務者会社代表者兼所有者Aの夫Bによると、「当該物件との境界付近にある擁壁が一部崩れ、物件2西側の1階ドアが開けられない状況にあり、崩落の原因は当該隣接地所有者により斜面上の樹木が伐採されたことによるものではないかと思料する」とのこと。

・南側道路について

当該道路は、現況道路ではあるが、登記上、富岡市所有の雑種地である。これについて、富岡市に確認したところ、「当該土地は、いわゆる普通財産であり、行政財産ではない(道路ではなく、いわゆる「法定外公共物」でもない)。道路としての形態を有するに至った経緯は不明であるが、市としては現況を考慮し、道路としての利用を禁止するものではない。」とのこと。

(富岡市財産活用推進課、道路建設課に確認)

・電柱等について

- ・南東隅に電柱があり、Bによると、「設置者である東京電力より地代(土地使用料)として、数千円を二、三年に1回受領している」とのこと。
- ・北西隅に屋敷稲荷があるが、土地への定着性はなく、動産と判断した。

・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。

また、受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地の指定を受けていない。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	内 容
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和 40 年 8 月 30 日 新築 昭和 44 年 5 月 10 日 増築、変更 経過年数 : 約 60 年 (昭和40年8月から) 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造 : 木・鉄骨造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス・繊維壁・板張り等 天 井 : 板張り・石膏ボード等 床 : 畳・フローリング・Pタイル等 設 備 : 電気・水道等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 約134.82 m ² (登記:125.52m ²) 2階 : 約51.39 m ² (登記:42.09m ²) 合計 : 約186.21 m ² (登記:167.61m ²)
現況用途等	現況用途 : 居宅事務所 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅事務所として空家の状態で占有している。
特記事項	・ 建物の状況について 雨漏りによると見られる染み(2階廊下の天井等)が見られ、また2階北東側和室の天井が剥がれているなど、老朽化が進行している。 また、Bによると、「空家となった頃に当該物件内に泥棒が入り、中がめちゃくちゃとなった。現在建物内にある動産類は、ほぼゴミである」とのこと。 ・ 建物の増築について 登記上の増築後、時期は不明であるが、西端部(現況:物置・階段)が増築されている(1・2階とも約9.3m²)。 ・ 建物の占有について 債務者会社である岡田工務店の本店所在地が本件建物であるが、現在、当該会社の実体はなく、活動を停止して10年が経過していること等からして、債務者会社の占有があるとはいえないことから、上記のとおり所有者占有と判断した。

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,000	0.39	312.25	0.50	1,157,000

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

$$18,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.0}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{96} \div 19,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : 角地(但し、側道が公道でないことも考慮)、正面街路に対して高低差がある、土砂災害特別警戒区域等を含む、西側隣接地の状態が劣る(急傾斜地である)、庭木等を含む

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	170,000	186.21	0.02	633,000

ウ 現価率 : 既述のとおり経済的耐用年数は満了していると思料されることから、観察減価法により現価率を2%と査定した。

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
1	1,157,000	0.35 法定地上権	405,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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
1	1,157,000	－ 405,000		0.90	0.60	410,000
2	633,000	＋ 405,000	1.00	0.90	0.60	560,000
一括価格(合計)						970,000

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が、物件2内に動産類が多く残置されてい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	:	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 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
- 5 建物間取図

以 上

位置図



主要地方道
前橋・安中・富岡線

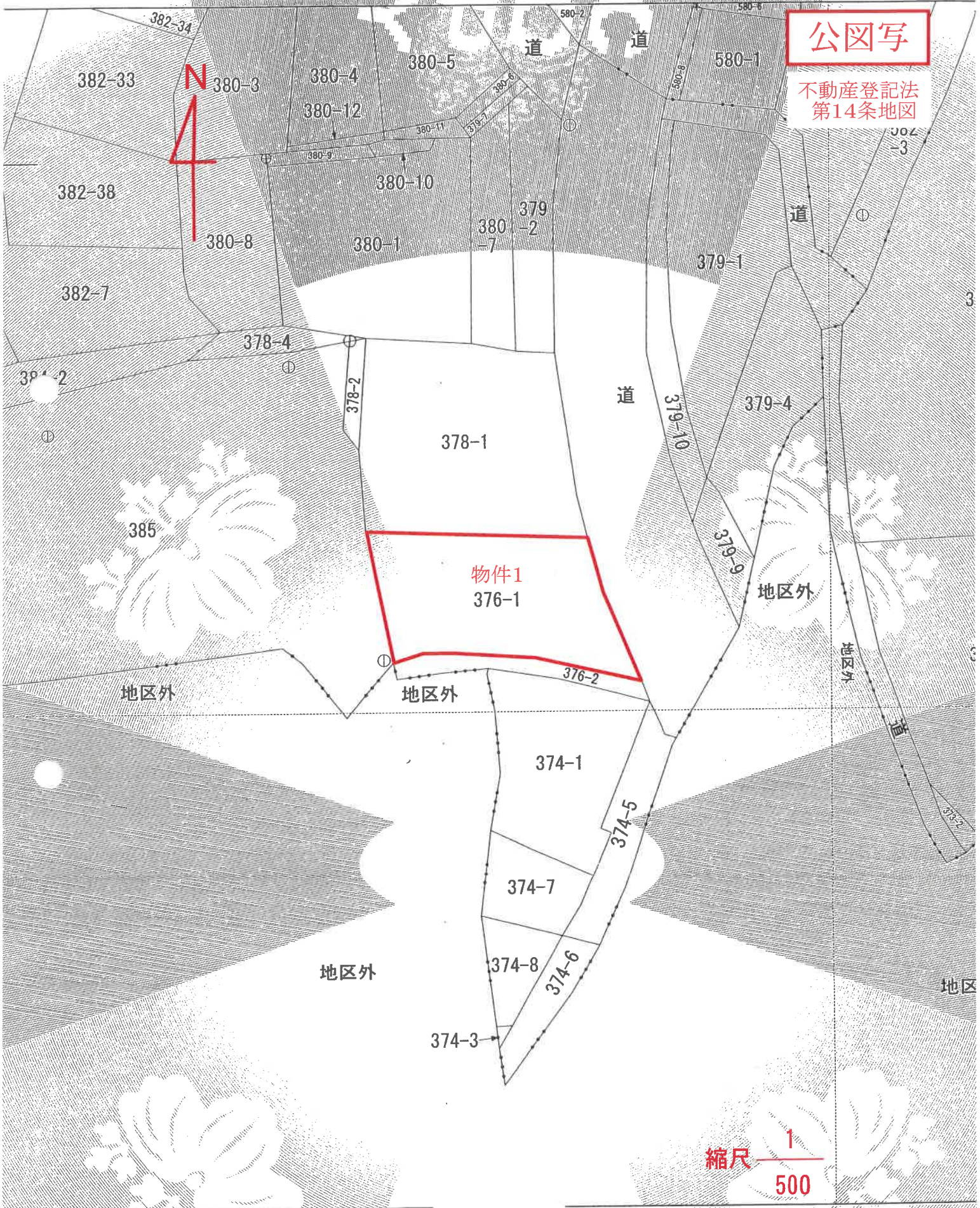
物件所在地

国道254号
富岡バイパス

最寄駅

縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典：富岡市役所
「富岡 No.4」



登記年月日：昭和45年2月18日

2011481

管理番号	376-1
建物の所在	富岡市下黒岩字片田向山074番地

各階平面図

建物図面・各階平面図写

昭和45年2月10日
製作年月日

製作者

申請人

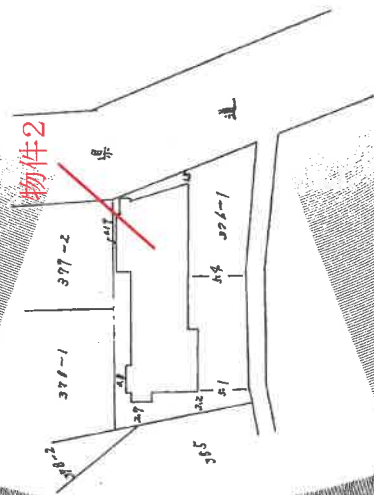
申請人

1階



建物図面

2階



物件-2

2.73	x	0.60	=	1.638
1.82	x	0.91	=	1.6562
19.11	x	5.46	=	104.3406
6.37	x	0.91	=	5.7967
5.95	x	0.22	=	1.309
7.38	x	0.98	=	7.2324
5.46	+	1.30	=	3.549
				2
				125.5219 m ²

7.06	x	5.46	=	38.5476
5.46	+	1.30	=	3.549
				2
				42.0966 m ²

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

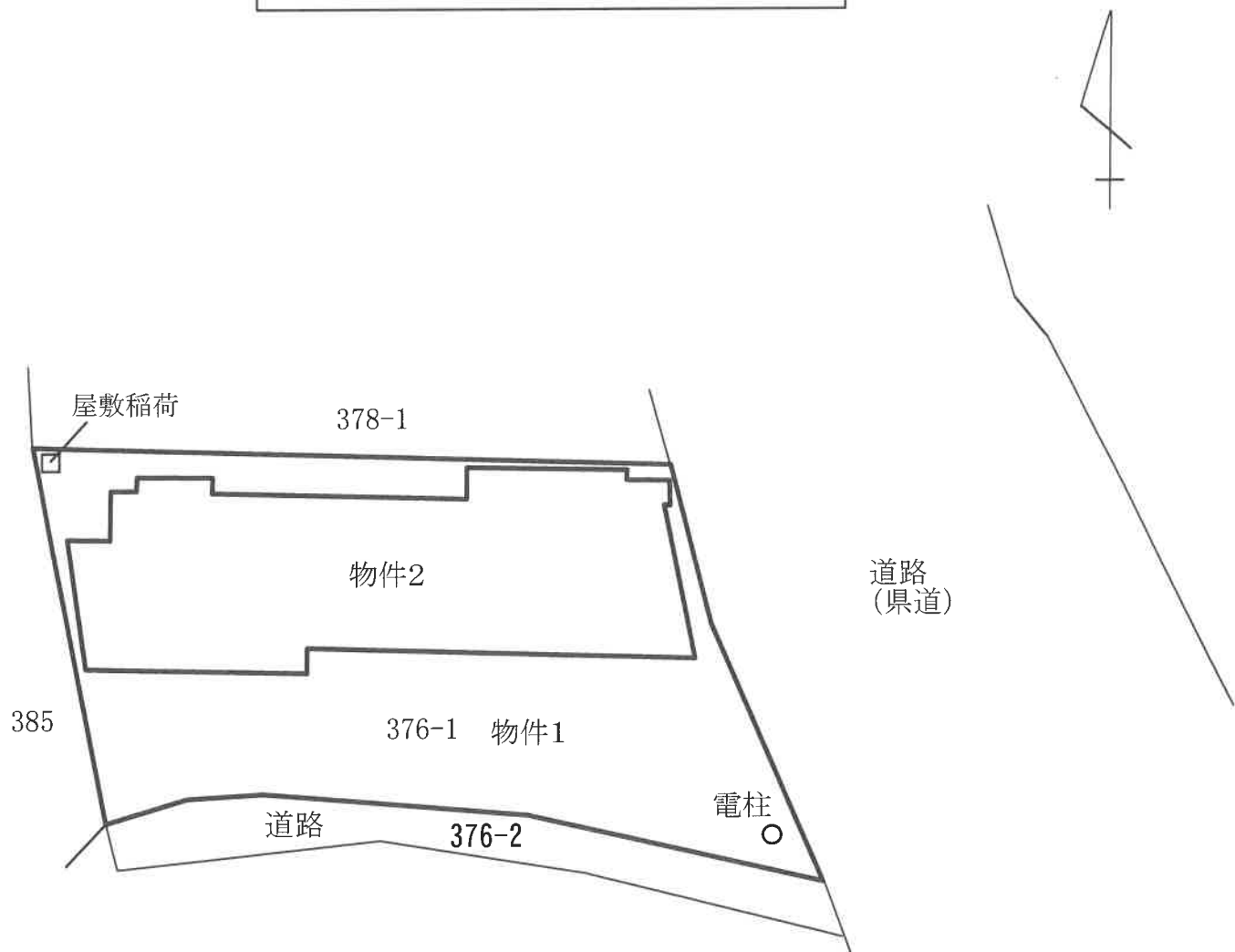
A3をA4に縮小コピー

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

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7年3月10日 前橋地方方法務局

登記官

土地建物位置関係図

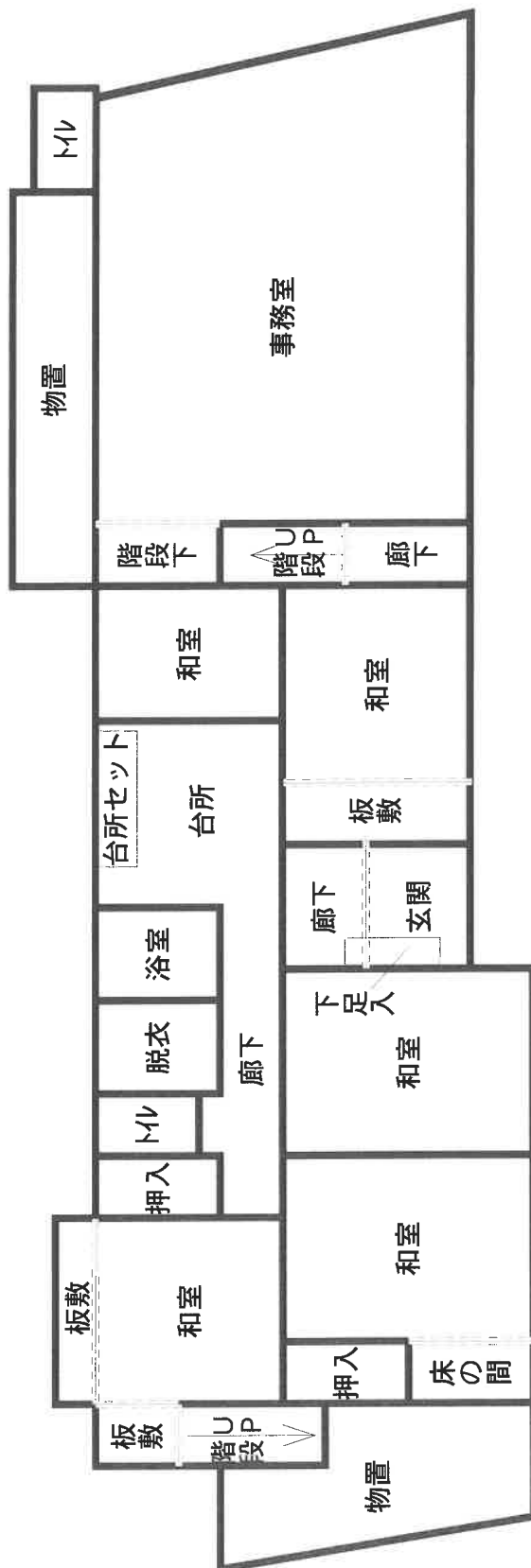


建物間取図

(物件2)

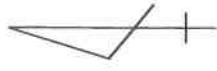


(1 階)



建物間取図

(物件2)



(2 階)

