

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富岡市富岡字神田 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市富岡字神田 1 5 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 6 2 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富岡市富岡字神田 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 . 4 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 1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1～3】

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2】

本件所有者が占有している。

【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

【物件番号1～3】

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 | 富岡市富岡字神田 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 5. 1 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市富岡字神田 1 5 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4. 6 2平方メートル
2 階 4 3. 0 6平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富岡市富岡字神田 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3. 4 4平方メートル |



令和7年(ケ)第32号
令和7年7月17日受理
令和7年8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 富岡市富岡字神田
 地 番 155 番 4
 地 目 宅地
 地 積 225.19 平方メートル

- 2 所 在 富岡市富岡字神田 155 番地 4
 家屋 番号 155 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 84.62 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル

- 3 所 在 富岡市富岡字神田
 地 番 155 番 10
 地 目 宅地
 地 積 13.44 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	群馬県富岡市富岡 1 5 5 番地（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	☒ 物件 1 の土地上に、カーポート、物置及び屋敷稲荷がある（詳細は「執行官の意見」に記載のとおり）。 ☒ 本件土地と南側隣地とでは高低差があり擁壁が設置されている（写真③）。		
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： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
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家族と共に住居として使用占有している ☐ 「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 2 階には屋根裏収納がある。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	群馬県富岡市富岡 1 5 5 番地 付 近				
土 地	物件 3				
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 3 の土地には隣地（地番 1 5 5 番 7 及び 1 5 5 番 1 1）にまたがる 物置付カーポート（鉄骨造、約34㎡、写真⑫参照）が、上記隣地所有者によって 設置されている。				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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
(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 (所有者の娘)	1 本件建物に住んでいるのは、所有者である母Aと私の2人です。 2 本件建物に不具合はありません。シロアリ被害也没有ありません。 3 物件1の土地については最初に擁壁を設置しました。両隣の家は敷地に擁壁を設置していません。 西側にある市所有の土地(地番154番1)も擁壁が設置されていないので少しずつ崩れていて危険な状態です。そのため現在その土地について周辺住民の利用はできなくなりました。 4 市の花火大会の花火は、本件建物の2階南側洋室からは正面に見えます。 5 物件1の土地上の物置の所有者は母です。 6 物件3の土地については鉄骨が最初から設置してありました。地主から買わないかと言われて同土地を買いました。現在そこに私の車を置いています。 7 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 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 売却対象範囲

(1) カーポート (約4.0㎡、土地建物位置関係図上のア、写真①参照) 及び屋敷稲荷

物件1の土地にあるカーポート及び屋敷稲荷は土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。

(2) 物置 (スチール製、約1.5㎡、土地建物位置関係図上のイ、写真⑩) 及び物置 (木造、約3.0㎡、土地建物位置関係図上のウ、写真⑪)

物件1の土地にある物置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。

3 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、物件1の土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。また物件3の土地には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7月22日(火) 14:37 - 14:43	前橋地方法務局高崎支局	☒ 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7月22日(火) -	執行官室	☒ 富岡市役所宛に家屋平面図及び土地家屋現況図を郵送で交付請求(切手220円使用。7月28日受領。) ☐
令和7年7月22日(火) -	執行官室	☒ 所有者A宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年8月6日(水) 9:50 - 10:21	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 ☒ 所有者の娘B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8月6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)



-84777.600 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地
番
区
域
見
出

富岡

請 求 部 分	所 在 富岡市富岡字神田					地 番	155番4					
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15年3月					備 付 年 月 日 (原図)	平成17年3月1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。

(前橋地方方法務局富岡支局管轄)

令和7年6月9日

前橋地方方法務局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7 枚目)

令和7年6月9日

(前橋地方法務局富岡支局管轄)

令和7年6月9日 前橋地方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 16-2

2016530 各階平面図

各建階物面圖

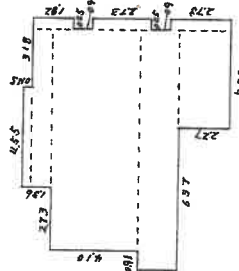
155~4

家屋番号

富岡市富岡字神田155番地4

州

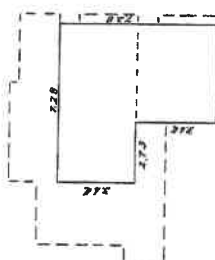
階



0.4 5	4.5 5	2.0 4 7 5
0.9 1	7.2 3	7.0 3 4 3
4.1 0	0.0 1	4.1 0 1 0
1.8 2	1.0 9 2	1.9 8 7 4 4
2.2 7	5.0 0	1.1 3 5 0 0
1.8 2	0.4 5	0.8 1 9 0
2.7 3	0.4 5	1.2 2 8 5
2.7 3	0.4 5	1.2 2 8 5

床面積

强



3.64	X	7.28	<u>4.55</u>	26.4992
3.64	X	4.55	<u>16.56</u>	2

床面積

作者 土地家屋調査士

製作年月日	昭和57年6月25日
-------	------------

英尺	250
----	-----

申請人

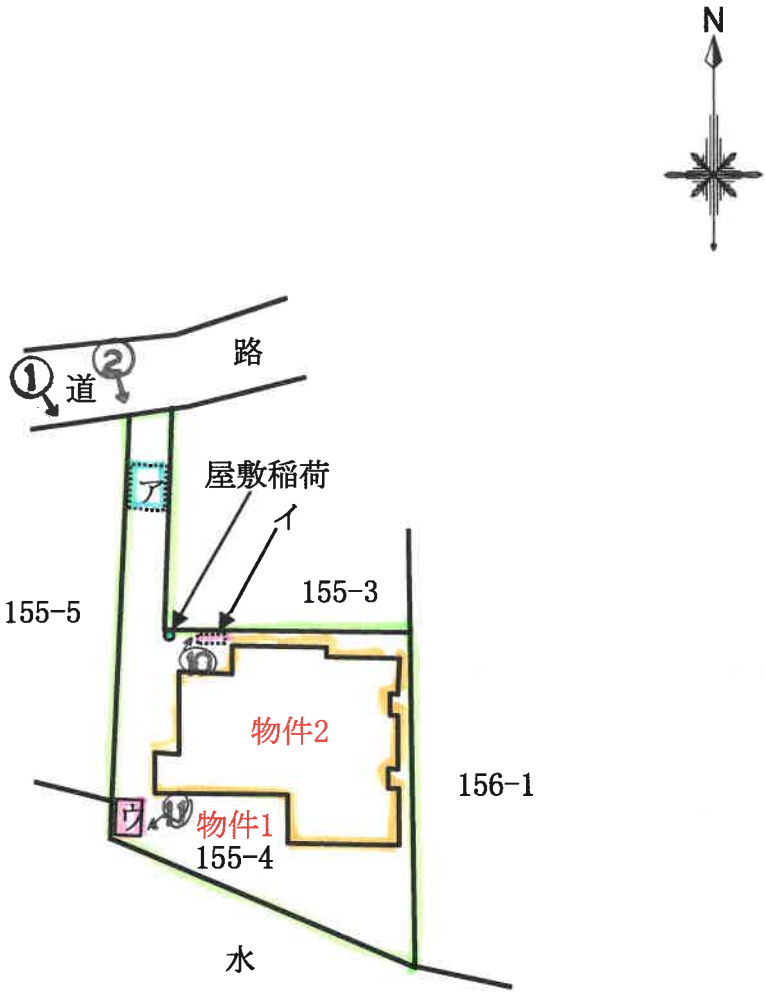
縮尺 $\frac{1}{500}$

(群馬土地家屋調査士会 用紙)

157 6. 28.

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第32号



【土地の定着物】

ア:カーポート・約4.0㎡

【売却対象外動産】

イ:スチール製物置・約1.5㎡

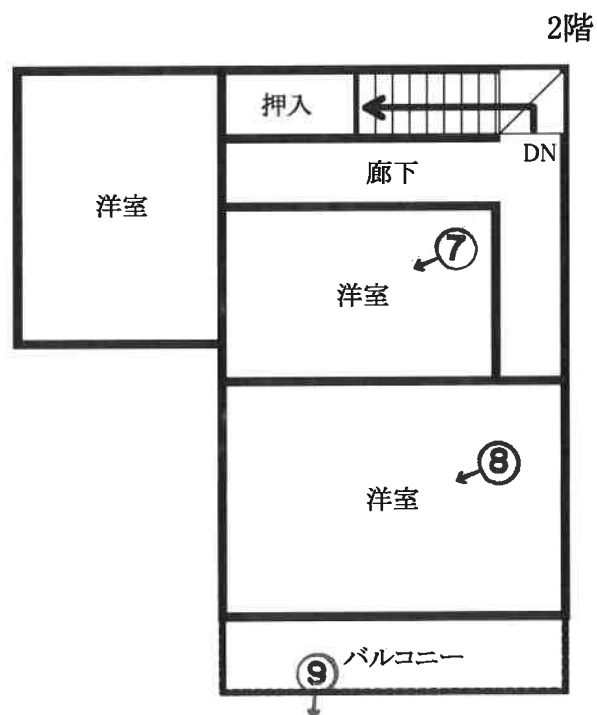
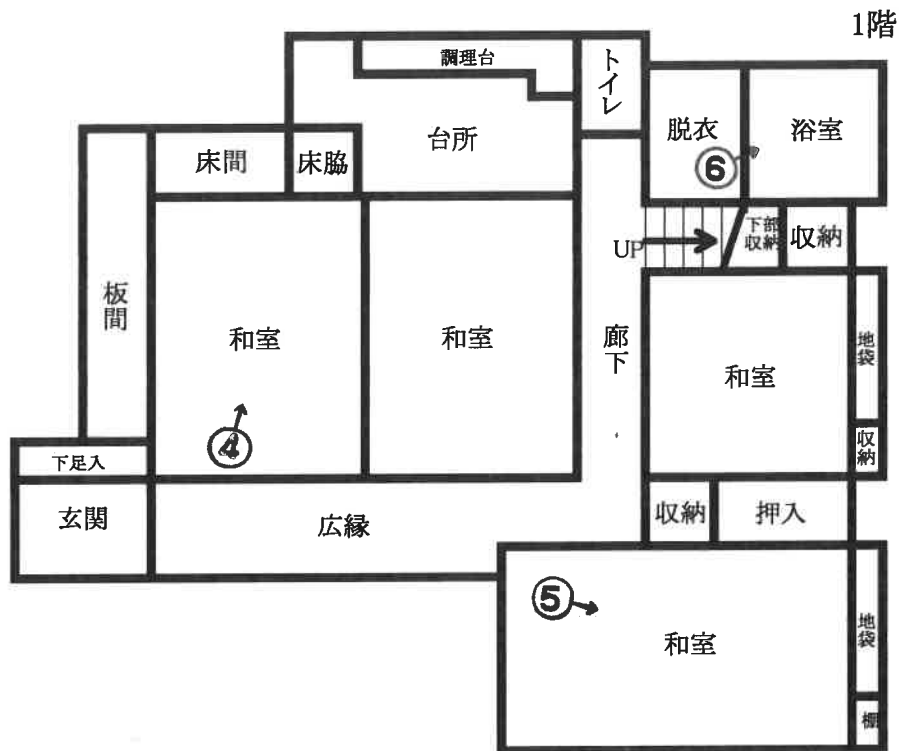
ウ:木造物置・約3.0㎡



建物間取図

令和7(ケ)第32号

物件2

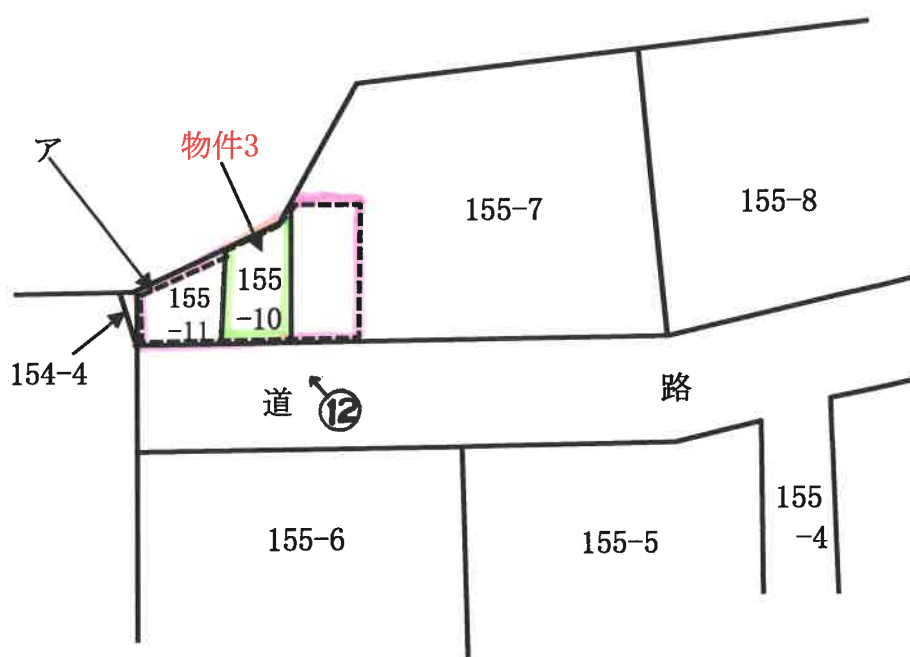


←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第32号



ア:鉄骨造・物置付カーポート・約34㎡



本件建物

① 外観

カーポート (ア)



②敷地入口

物件1の土地



本件建物

③敷地南側擁壁



④ 1 階和室



⑤ 1 階和室



⑥ 1 階浴室



⑦ 2階洋室



⑧ 2階洋室



⑨ 2階バルコニーからの眺望



⑩物置 (イ)



⑪物置 (ウ)



物置付カーポート
(ア)

⑫物件3の土地
(自動車駐
車場分)

隣地 (地番155
番7)

令和 7年（ケ）第 32号
令和 7年 8月 6日 現地調査
令和 7年 8月26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 2, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 5 0 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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	富岡市富岡字神田 155番4 宅地 225.19m ²	同左
2	所 家 種 構 床 面 在 屋 番 号 類 造 積	富岡市富岡字神田155番地4 155番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 84.62m ² 2階 43.06m ²	同左
3	所在地 地目 地積	富岡市富岡字神田 155番10 宅地 13.44m ²	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1, 3）

位 置 ・ 交 通	上信電鉄上信線「上州富岡」駅南西方・道路距離950m	
付 近 の 状 況	本件不動産は、行き止まり街路沿いに一般住宅が建ち並ぶ、鏑川に隣接する住宅地域に存する。 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 第1種住居地域 60% 200% — 河川保全区域(河川区域線より20m以内)
画 地 条 件	物件1 地 積 : 225.19m² 間 口 : 約2.0m 奥 行 : 約23.0m 形 状 : 不整形 接道状況: 中間画地、等高に接面 その他 : 建物の南側で約0.8mの敷地内段差(南側が低い)がある。 物件3 地 積 : 13.44m² 間 口 : 約2.2m 奥 行 : 約4.5～7.0m 形 状 : ほぼ台形 接道状況: 中間画地、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	物件1 北側3.8m舗装道路(建築基準法42条2項道路)に等高に接面 物件3 南側3.8m舗装道路(建築基準法42条2項道路)に等高に接面 ※上記北側及び南側の道路は、建物の再建築等の際は、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 物件1土地所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 物件3 物件3土地所有者が、駐車場として使用し、占有している。 ◆隣接地の状況 物件1 ・東側及び西側：居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・南側：鑄川の河川区域線に面しており、本件土地が3m以上高く接面している。 物件3 ・東側：物置付カーポート及び居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・西側：物置付カーポートの敷地であり、等高に接面している。 ・北側：居宅の敷地であり、隣接地が約3m以上高く接面している。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：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 物件1上に下記土地の定着物が存する。 ・カーポート：約4㎡ ※現況門扉があること等より、当該カーポートへの車輛の乗り入れは困難である。 ・屋敷稲荷 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1.5㎡ ・木造物置：約3㎡ ⑤ 物件1土地の接面間口を実測すると、2m以上を確保できているか確認を得られなかった。ただ、物件2建物についての建築確認は存在した。建物を建築するには、建築基準法上の道路に2m以上の接面が必要なことから、買受人は、再建築に当たって、隣接所有者との境界確定が必要となる可能性がある。 ⑥ 物件1土地の南側は高低差があり、擁壁が設置されている。これは、物件1土地所有者が、土地取得の際設置したとのことである。なお、両隣の土地については擁壁は設置されていない。本件では、擁壁を設置した状態が標準であるものとし、物件1土地の価格査定上における増価要因とはしない。 ⑦ 物件3土地には隣地(地番155番7及び155番11)にまたがる物置付カーポート(鉄骨造・約34㎡)が、隣地所有者によって設置されている。

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) 昭和57年 3月31日新築 経過年数 約43年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 リシン吹付、漆喰、モルタル等 内 壁 ビニールクロス、京壁等 天 井 ビニールクロス、ジプトーン等 床 フローリング、畳、CF、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 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件2建物所有者が、居宅として使用している。
特 記 事 項	2階中央の洋室上部に、建築面積に算入されない高さ1.2m程度の屋根裏収納、2階北西側の洋室の西側に高さ1.2m程度の収納スペースが認められた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3 (土地)

目的土地の建付地価格(物件1)及び更地価格(物件3)を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	26,600	0.65	225.19	0.80	3,110,000
3	26,600	0.53	13.44		190,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示価格等 富岡-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
 $29,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/103 \times 100/108 = 26,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7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：方位東向き等を考慮した。

◇地域格差：街路条件等を考慮した。

イ 個別格差：物件1 画地条件(形状、敷地内段差、セットバック、間口狭小に伴う隣地との境界確定の必要性)等、物件3 画地条件(地積小、方位、セットバック、上部の物置付カーポートの存在)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※ 物件1土地の定着物(カーポート、屋敷稲荷)については、土地の価格に含まれており、別途の価値はないものと判定した。

② 物件2 (建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	154,000	127.68	0.04	790,000

ウ 現 価 率

経過年数約43年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.050 \times (1-20\%) \div 0.04$

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

物件 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	3,110,000	0.55	法定地上権	1,710,000

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55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	3,110,000	-1,710,000		1.00	0.60	—	840,000
2	790,000	+1,710,000	1.00	1.00	0.60	0	1,500,000
3	190,000			1.00	0.60	—	110,000
一括価格（合計）							2,450,000

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-2

所 在：富岡市七日市字舟久保1055番1

地 目：宅地

価 格：29,900円／m²

位 置：上信電鉄線「上州七日市」駅南東方・道路距離750m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：203m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：東側5.0m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほか文教施設も見られる既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上

位置図

N

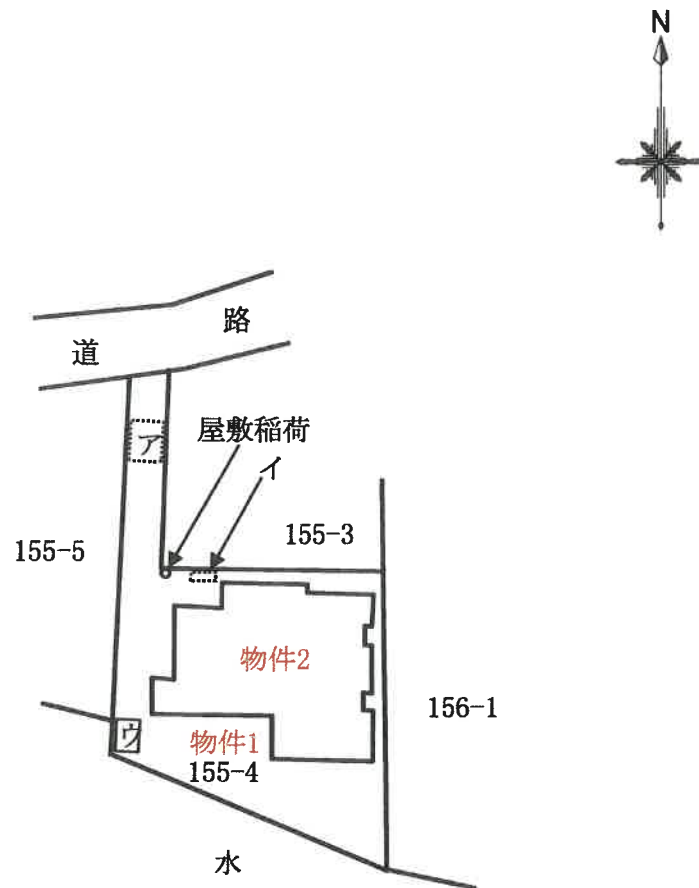
S=1:25,000

評価対象不動産

富岡市全図

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第32号



【土地の定着物】

ア:カーポート・約4.0㎡

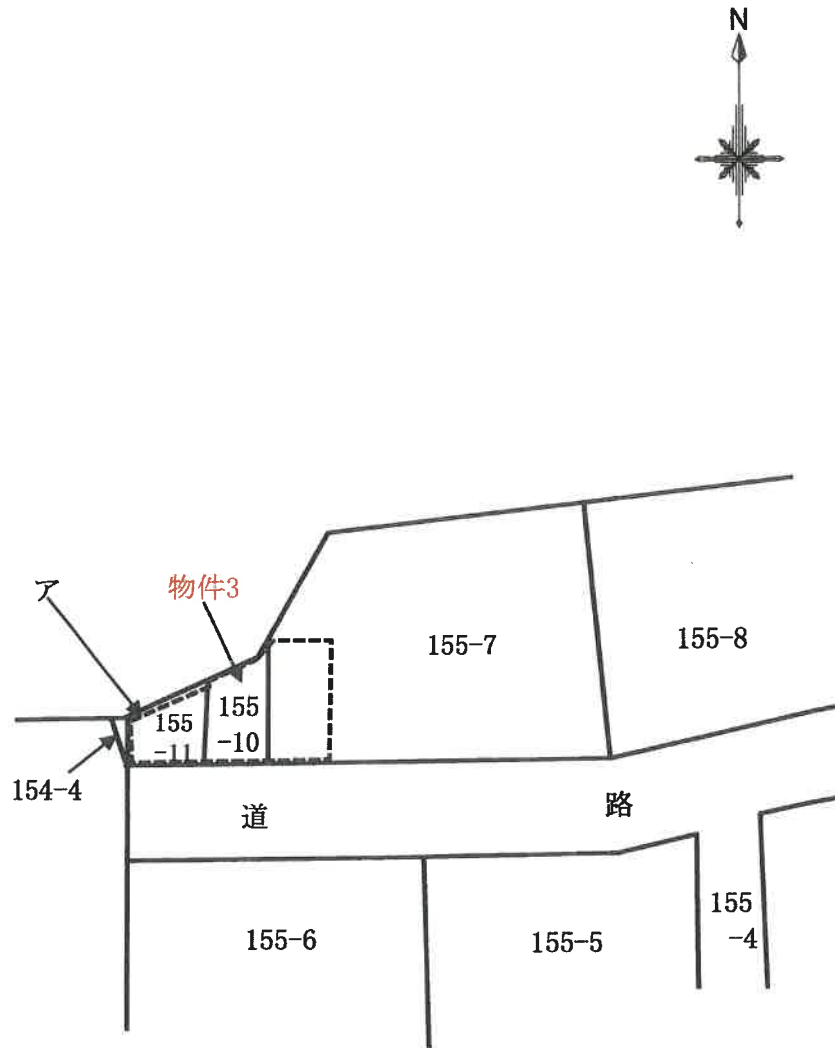
【売却対象外動産】

イ:スチール製物置・約1.5㎡

ウ:木造物置・約3.0㎡

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第32号



ア:鉄骨造・物置付カーポート・約34㎡

登記年月日：昭和57年6月28日

2016530

圖面平階各

155~4

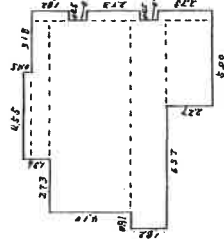
家歷番号

鹽 市 鹽 田 字 田 1 5 5 地 地 4

各建階物面圖

卅

監工

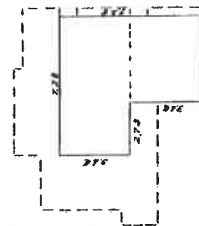


0.4	5	X	4.5	5	2.0	4	7.5
0.9	1	X	7.2	3	7.0	3	4.3
4.1	0	X	1.0	4	1.0	4	1.0
1.8	2	X	1.0	9	1.9	8	7.4
2.2	7	X	5.0	0	1.3	5	0.0
1.8	2	X	0.4	5	0.8	1	9.0
2.7	3	X	0.5	5	1.2	2	8.5
2.7	3	X	0.4	5	1.2	2	8.5

床面積

88	4.6	23	2
88	4.6	22	2

隨
2



3.64	X	7.28	<u>264992</u>
3.64	X	4.55	<u>16562</u>

卷七

製作者	日 月 年
-----	-------

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会 用紙)

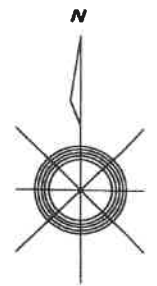
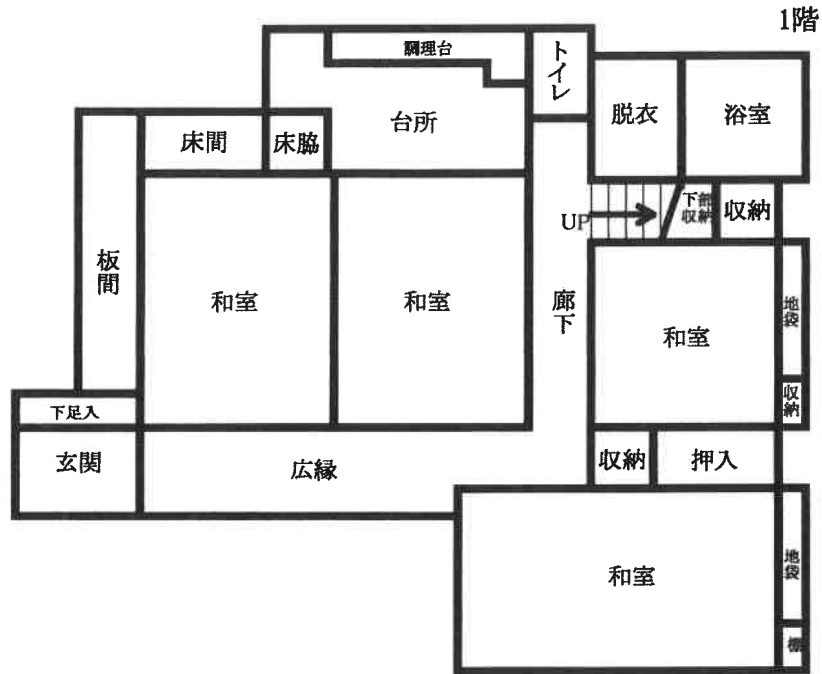
物件2

A3をA4に縮小コピー

建物間取図

令和7(ケ)第32号

物件2



S=1/100

