

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 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 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 6月17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 5月29日 午前10時00分から 令和 7年 5月29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 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤岡市中栗須字浅見前 |
| | 地 番 | 15番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市中栗須字浅見前15番地7 |
| | 家屋 番号 | 15番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 54.65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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 藤岡市中栗須字浅見前 |
| | 地 番 | 15番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市中栗須字浅見前15番地7 |
| | 家屋 番号 | 15番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 54.65平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 44 号
令和 6 年10月24日受理
令和 6 年11月27日提出

現況調査報告書

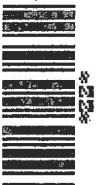
前橋地方裁判所高崎支部

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 | 藤岡市中栗須字浅見前 |
| | 地 番 | 15番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市中栗須字浅見前15番地7 |
| | 家屋 番号 | 15番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 54.65平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(地番) 群馬県藤岡市中栗須15番地7 (住居表示未実施)													
土地	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号]	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
]	保管開始日	平成	年	月	日									
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 checked="" 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B (占有者))の陳述) / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年頃
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (所有者の子)	(令和6年11月1日に電話で聴取した。) 1 物件2には、私が私の子供2人と住んでいます 2 本件所有者のAは私の父親ですが、1年以上前から帰ってきません。連絡も付きません。 3 物件1上のカーポートはAの所有です。 4 Aに物件2の賃料は支払っていません。

(注) チェック項目中の調査結は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

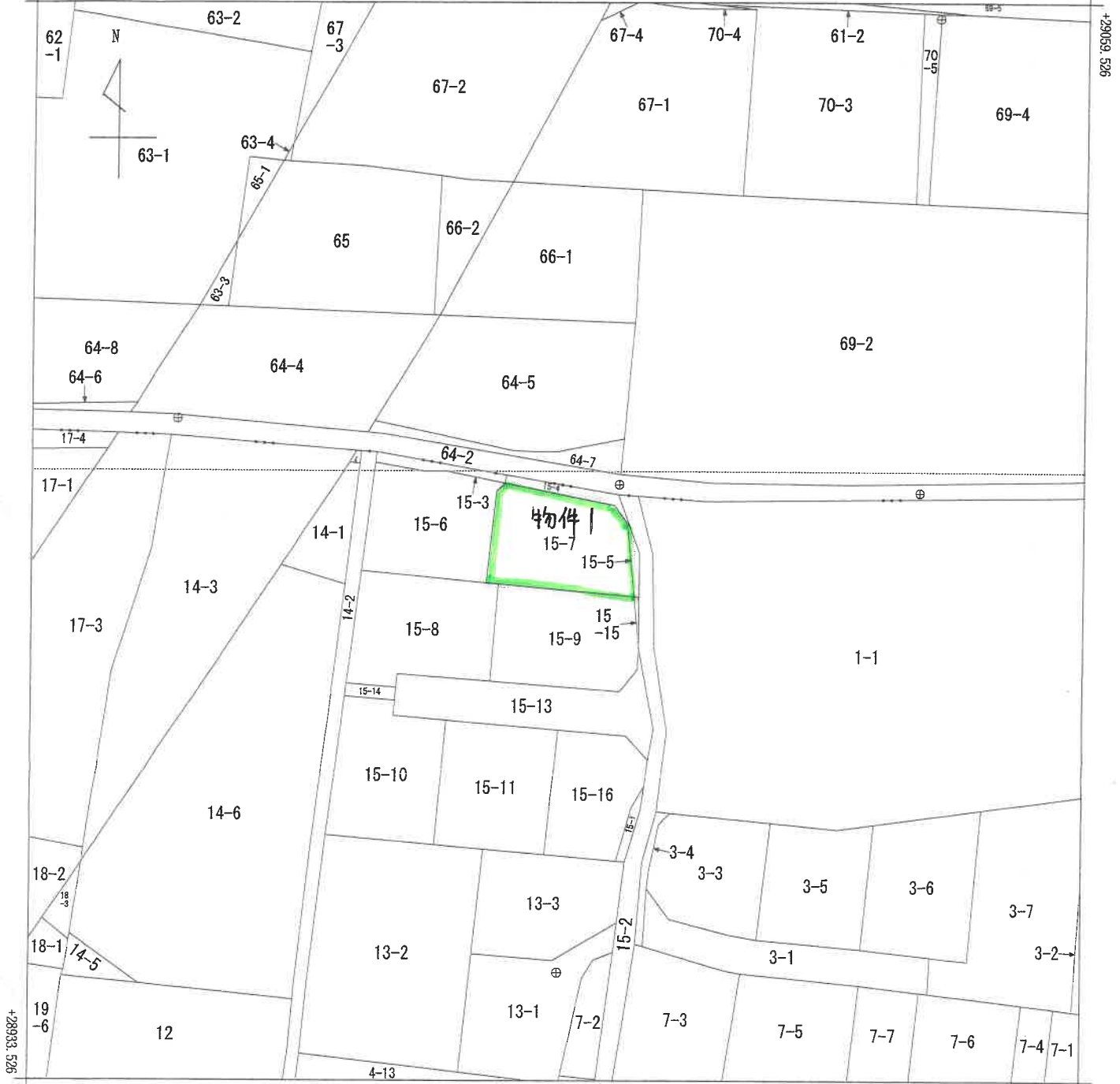
執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1上に土地の定着物であるステンレス製カーポート（約18平方メートル）が存在する。
- 3 前記カーポートは、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。
- 4 物件2の2階西側洋室の天井裏に屋根裏収納が存在する（添付写真8参照）。

(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10月31日 (木) 10:50-11:10	■物件所在地	■基礎調査
令和6年10月31日 (木) 11:20-11:30	■藤岡市役所	■間取図交付申請
令和6年11月1日 (金) 10:30-10:40	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和6年11月1日 (金) 16:10-16:15	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和6年11月14日 (木) 12:40-13:20	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月14日 目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち合わせ建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月14日 評価人同行</p>		

(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)



-68645.953 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	上栗須
	中栗須

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	藤岡市中栗須字浅見前			地番	15番7				
出力縮尺	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				備付年月日(原図)	昭和41年3月10日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月2日
前橋地方務局高崎支局

請求番号：24-2

登記官

登記年月日：平成14年6月25日

平成十四年六月二十五日登記

2/2

地積測量図

地番 15-2 15-7

土地の所在 藤岡市中栗須字浅見前

35004積

地番 15-3

測点No	X 座標	Y 座標	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距 離
59	28649.666	-68298.396	67326.715100	1.160
58	28648.524	-68298.598	-438522.956868	15.357
29	28651.295	-68313.703	-429282.352985	0.938
1	28652.225	-68313.581	365459.129875	12.812
2	28650.092	-68300.948	435051.647020	2.587
倍 面 積				32.182142
面 積				16.0910710
地 積				16.09 m ²

地番 15-4

測点No	X 座標	Y 座標	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距 離
32	28643.972	-68283.893	-22313.654188	3.000
31	28646.195	-68285.908	-421242.297475	12.902
58	28648.524	-68298.598	-357762.767712	1.160
59	28649.666	-68298.396	385882.351354	13.450
3	28647.452	-68285.129	415473.996356	3.693
倍 面 積				37.628335
面 積				18.8141675
地 積				18.81 m ²

地番 15-5

測点No	X 座標	Y 座標	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距 離
60	28635.321	-68282.587	-14861.731599	0.522
33	28635.366	-68283.107	-37397.787996	8.642
32	28643.972	-68283.893	14866.221468	3.886
4	28640.312	-68282.588	37404.247472	4.991
倍 面 積				10.949345
面 積				5.4746725
地 積				5.47 m ²

地番 15-6

測点No	X 座標	Y 座標	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距 離
35	28636.895	-68300.613	-451174.280725	14.867
36	28638.188	-68315.424	-374873.880920	13.220
29	28651.295	-68313.703	482086.889670	15.357
58	28648.524	-68298.598	402053.385816	1.346
57	28647.708	-68299.669	-57725.131620	10.854
倍 面 積				366.782221
面 積				183.3911105
地 積				183.39 m ²

地番 15-7

測点No	X 座標	Y 座標	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距 離
33	28635.366	-68283.107	-478783.319520	17.573
35	28636.895	-68300.613	-474284.254990	10.854
57	28647.708	-68299.669	57725.131620	1.346
58	28648.524	-68298.598	394232.338764	12.902
31	28646.195	-68285.908	421242.297475	3.000
32	28643.972	-68283.893	80231.765572	8.642
倍 面 積				363.958921
面 積				181.9794605
地 積				181.97 m ²

地番 15-1

公 簿	1492
台 計 面 積	405.7504820
残 地 積	1086.2495180
地 積	1086.24 m ²

作製者

平成 14 年 6 月 18 日 (作製)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

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。
令和6年9月2日 前橋地方方法務局高崎支局 登記官

登記年月日：平成15年2月20日

平成15年2月20日登記

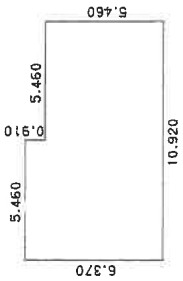
建築物各階平面図

家屋番号	15-7
建築物の所在	藤岡市中栗須字浅見前15番地

各階平面図

2323038

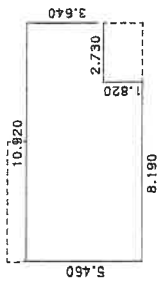
1階



求積表

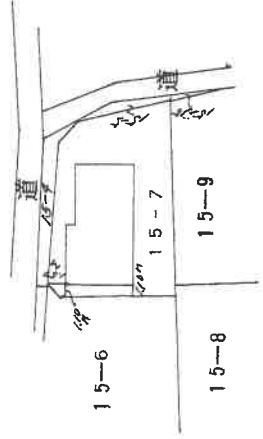
$5.460 \times 6.370 =$	34.780200
$5.460 \times 5.460 =$	29.811600
合計	64.591800
床面積	64.59 m ²

2階



求積表

$8.190 \times 5.460 =$	44.717400
$2.730 \times 3.640 =$	9.937200
合計	54.654600
床面積	54.65 m ²



作製者
作年月日

平成15年2月20日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

(群馬土地家屋調査士会)

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。
令和6年9月2日 前橋地方方法務局高崎支局 登記官

(10枚目)

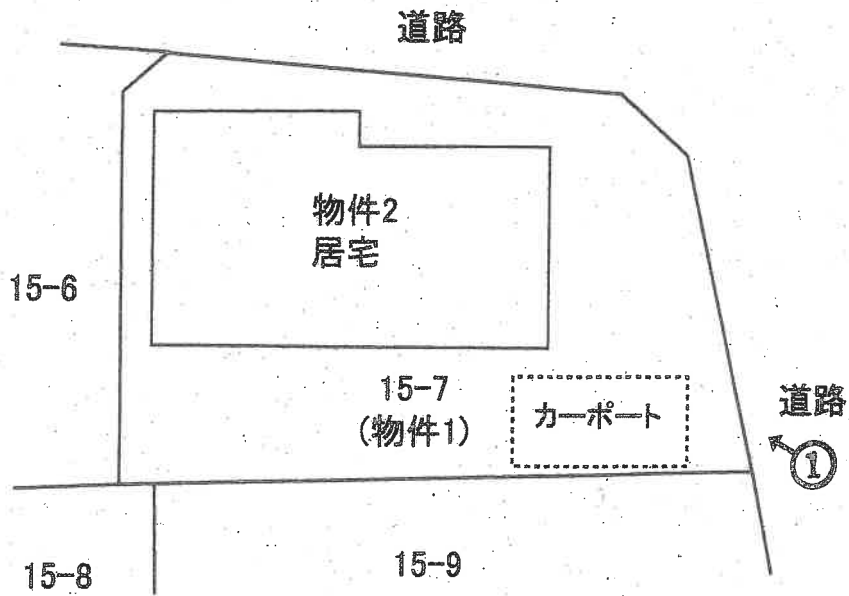
請求番号：24-4

土地建物位置関係図



令和6年(ケ)第44号

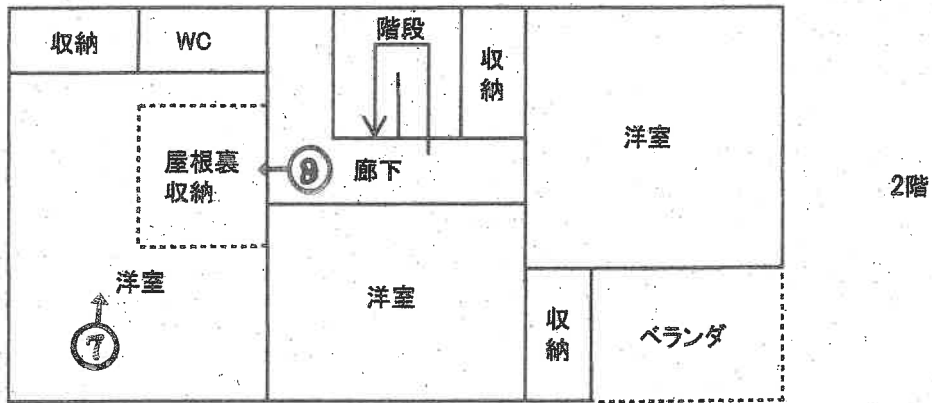
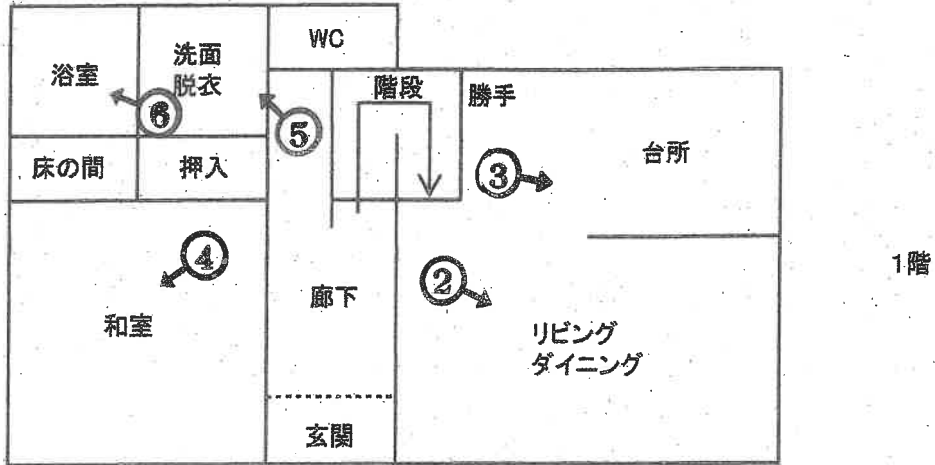
←○ 写真撮影位置・方向



間取図

令和6年(ケ)第44号

←○写真撮影位置・方向



1



2



(13枚目)



3



4



5



6



7



8

令和 6 年 (ケ) 第 44 号
令和 6 年 11 月 14 日 現地 調査
令和 6 年 11 月 28 日 評 価
評価書番号 第 2414 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

菅 谷 隆 雄 印

第1 評価額

一括価格		
金 3,980,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,330,000 円
物件2	(建物)	金 2,650,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	藤岡市中栗須字浅見前 15番7 宅地 181.97 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市中栗須字浅見前15番地7 15番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 64.59 m ² 2階 54.65 m ²	同左
番号	特記事項		

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」駅の北西方約2,000m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅、共同住宅、市営住宅等が建ち並ぶ地域				
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	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % —			
画地条件	東側間口約11m、奥行約17mのほぼ整形の角地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	東側で幅員約5.7～8.5m舗装市道（4018号線・建築基準法第42条1項1号）に等高に接し、北側で幅員約4.2～7.1m舗装市道（4020号線・建築基準法第42条1項1号）に0～約0.3m高く接する。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	181.97 m ²	物件2建物の敷地	土地所有者	所有権
供給処理施設	<p>水道： あり（特記事項参照）</p> <p>ガス配管： あり（特記事項参照）</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物件1上に定着物であるステンレス製カーポート（約18m²）が存在する（土地建物位置関係図参照）。</p> <p>②上水道については、周辺の7世帯が共同でバイパス下の本管から引込みがされている。現況のまま使用するのであれば、共有者等の承諾は不要であるとのこと。（藤岡市役所水道工務課）</p> <p>③都市ガスの供給区域内であるが、本件建物はプロパンガスを使用している。</p> <p>④本件土地は（22包蔵地）に該当するが、その調査に必要な期間、費用等については把握が困難であることから、本件においては埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものとして評価を行った。</p> <p>⑤土壌汚染の可能性について西部環境森林事務所環境保全係及び藤岡市役所下水道課で調査したところ、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法及び下水道法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も住宅であることから、土壌汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。</p>				

2 建物の概況及び利用状況等（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）：平成15年2月11日 新築 経過年数：約 22 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：板張り、ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水設備等 その他：
床面積（現況）	1階 64.59 m ² 2階 54.65 m ² 延 119.24 m ²
現況用途等	階層：2階 現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	①債務者が占有（使用借権）し、居宅として利用している。 ②2階に屋根裏収納あり

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)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地 価格(円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,600	1.05	181.97	0.90	4,918,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤岡 -1

物件 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 33,000 円/m² × 100.0 / 100 × 100 / 105 × 100 / 110 = 28,600 円/m²

◇ 時点修正 : 公示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 : 南東方位

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 1.05 東方位、角地 等

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。

※ 土地定着物の価格 : カーポートについては、経過年数、損傷の状態等を考慮した結果、無価値と判断した。

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	119.24	0.072	1,717,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、消費税をも考慮して査定した。

ウ 現価率(減価修正)

番号 耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率
残価率 経過 経過 残存
2 : (5.0%)²² / (5.0%²² + 3) × (1 - 0.00) = 0.072

観察減価 : 経年相応であり特にないと判断した。

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、下記の通り評価額を求めた。

(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
1	4,918,000	0.55	法定地上権	2,705,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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	4,918,000	-2,705,000	-	1.00	0.60	1,330,000
2	1,717,000	+2,705,000	1.00	1.00	0.60	2,650,000
一括価格 (合計)						3,980,000

ウ 占有減価 : 特にない

エ 市場性修正 : 特にない

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

地 価 公 示 : 藤岡 - 1
所 在 : 藤岡市藤岡字高崎道西1043番31
価 格 : 33,000 円/m²
位 置 : JR八高線「群馬藤岡」駅の西方 道路距離約1,500m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 187 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 40 % 、 容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ小学校に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

位置図



令和6年(ケ)第44号



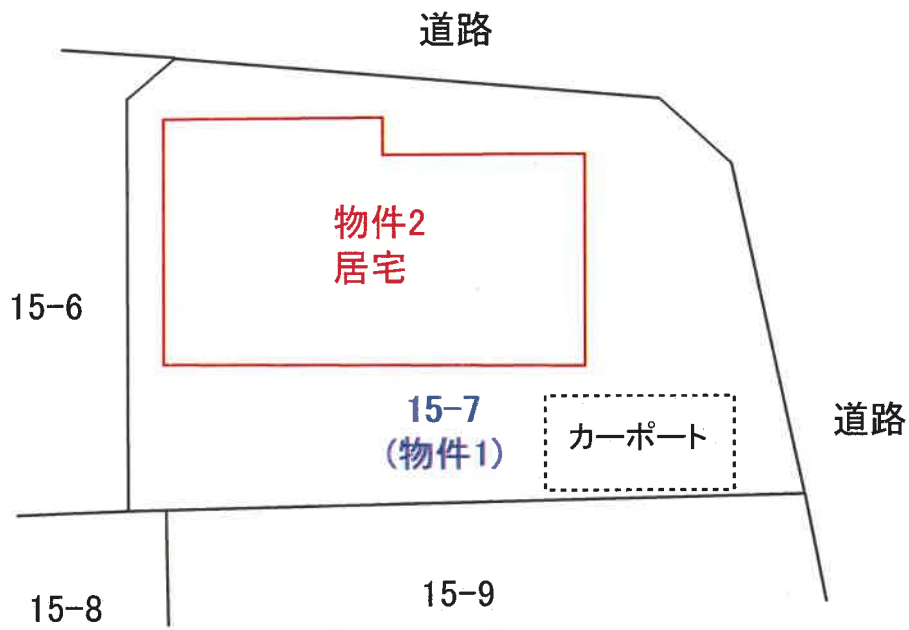
受命物件

藤岡市役所白地図

土地建物位置関係図



令和6年(ケ)第44号



間取図

令和6年(ケ)第44号

