

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）
1～7	14,560,000 11,648,000	一括	2,912,000	358,023	56,055
1	4,350,000				
2	1,860,000				
3	610,000				
4	1,540,000				
5	4,100,000				
6	1,180,000				
7	920,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 富岡市富岡字坪之内
地 番 1 6 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 0. 8 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富岡市富岡字坪之内
地 番 1 6 6 7 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 8. 5 1 平方メートル

所有者 B

3 所 在 富岡市富岡字坪之内
地 番 1 6 6 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 8. 0 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 富岡市富岡字坪之内 1 6 6 7 番地 1、1 6 6 6 番地 5
家屋 番号 1 6 6 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 4. 7 6 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 146.36 平方メートル

所 在 富岡市富岡字坪之内 1667 番地 1、1666 番地 4

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90 平方メートル

所有者 A

5 所 在 富岡市富岡字坪之内 1667 番地 1、1666 番地 4、
1666 番地 5

家屋 番号 1667 番 1 の 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 304.52 平方メートル

(現況)

所 在 富岡市富岡字坪之内 1667 番地 1、1666 番地 4、
1667 番地 3

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 182.70平方メートル

(現況)

床 面 積 約225.90平方メートル

所有者 A

6 所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1

家屋 番号 1667番1の3

種 類 事務所

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺
2階建

床 面 積 1階 127.43平方メートル
2階 132.15平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 127.43平方メートル
2階 約147.65平方メートル

所有者 株式会社野口建設

7 所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1

家屋 番号 1667番1の4

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.45平方メートル
2階 130.14平方メートル

(現況)



物 件 目 録

所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地3

所有者 株式会社野口建設



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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1～7】

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4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

本件債務者が占有している。

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

Cが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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 富岡市富岡字坪之内
地 番 1 6 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 0. 8 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富岡市富岡字坪之内
地 番 1 6 6 7 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 8. 5 1 平方メートル

所有者 B

3 所 在 富岡市富岡字坪之内
地 番 1 6 6 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 8. 0 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 富岡市富岡字坪之内 1 6 6 7 番地 1、1 6 6 6 番地 5
家屋 番号 1 6 6 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 4. 7 6 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約146.36平方メートル

所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1、1666番地4

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 14.90平方メートル

所有者 A

5 所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1、1666番地4、
1666番地5

家屋 番号 1667番1の2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 304.52平方メートル

(現況)

所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1、1666番地4、
1667番地3

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 182.70平方メートル

(現況)

床 面 積 約225.90平方メートル

所有者 A

6 所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1

家屋 番号 1667番1の3

種 類 事務所

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺
2階建

床 面 積 1階 127.43平方メートル
2階 132.15平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 127.43平方メートル
2階 約147.65平方メートル

所有者 株式会社野口建設

7 所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1

家屋 番号 1667番1の4

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.45平方メートル
2階 130.14平方メートル

(現況)



物 件 目 録

所 在 富岡市富岡字坪之内 1 6 6 7 番地 3

所有者 株式会社野口建設



令和 6 年(ケ)第 31 号
令和 6 年 9 月 25 日受理
令和 6 年 11 月 13 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 富岡市富岡字坪之内
地 番 1 6 6 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 3 2 0 . 8 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富岡市富岡字坪之内
地 番 1 6 6 7 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 8 . 5 1 平方メートル

所有者 B

3 所 在 富岡市富岡字坪之内
地 番 1 6 6 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 0 2 平方メートル

所有者 A

4 所 在 富岡市富岡字坪之内 1 6 6 7 番地 1、1 6 6 6 番地 5
家屋 番号 1 6 6 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 4 . 7 6 平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 14.90 平方メートル

所有者 A

5 所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1、1666番地4、
 1666番地5

家屋 番号 1667番1の2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 304.52 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 182.70 平方メートル

所有者 A

6 所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1

家屋 番号 1667番1の3
 種 類 事務所



物 件 目 録

構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺
2階建

床 面 積 1階 127.43平方メートル
2階 132.15平方メートル

所有者 株式会社野口建設

7 所 在 富岡市富岡字坪之内1667番地1

家屋 番号 1667番1の4

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.45平方メートル
2階 130.14平方メートル

所有者 株式会社野口建設



(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	(地番) 群馬県富岡市富岡 1 6 6 7 番地 1 外 (住居表示未実施)			
土 地	物件 1、3			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1、3) ☐ 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 上に下記建物の他に物件 5 及び 6 の建物が存在する。 ☒ 物件 5 の附属建物符号 1 が物件 3 上に存在する。			
建 物	物件 4			
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 : 約 1 4 6 . 3 6 平方メートル			
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	☒ 登記記録上、物件 4 の所在は物件 1 と地番 1 6 6 6 番地 5 となっているが、地番 1 6 6 6 番地 5 は平成 9 年 8 月 4 日に物件 3 に合筆された。			
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			
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
(4枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県富岡市富岡1667番地1 外 (住居表示未実施)		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地 (物件1、2、3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 物件1、3の土地所有者 ☒ その他の者 (債務者) 物件1、3の土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者 (債務者) が物件1から3の一部 (下記建物の敷地部分にあたる ところ) を賃借し占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり (物件2)		
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上に下記建物の他に物件4及び6の建物が存在する。 ☒ 物件2上に下記建物の他に物件7の建物が存在する。 ☒ 物件3上に下記建物の他に物件4の建物が存在する。		
建物	物件5		
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: 約225.90平方メートル		
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が倉庫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	☒ 登記記録上、物件5の所在は物件1と物件3と地番1666番地5となっているが、地番1666番地5は平成9年8月4日に物件3に合筆された。		
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
(5枚目)

占有者及び占有権原 (物件 5 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(所有者)、C(占有者代表者))の陳述の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成23年頃から	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	平成23年頃 ☐ 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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎年100万円 (毎年1月末日及び7月末日限り各50万円支払) ☐ 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・転賃を認める ☐	
その他		■賃料は、物件1及び5の賃料を合計した額である。	
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
(6枚目)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(地番) 群馬県富岡市富岡 1 6 6 7 番地 1 外 (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 上に下記建物の他に物件 4 及び 5 の建物が存在する。		
建 物		物件 6	
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 (■主たる建物 □附属建物) □種 類 : □構 造 : ■床面積 : 1 階 1 2 7 . 4 3 平方メートル 2 階 約 1 4 7 . 6 5 平方メートル		
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 上記の者が事務所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
(7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 ☒ 物件6の敷地部分	
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(所有者)、C(占有者代表者))の陳述の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和48年頃から	
最初の	契約日	平成23年頃	
契約等	期間	平成23年頃 ☐ 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		毎年100万円(毎年1月末日及び7月末日限り各50万円支払) ☐ 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		☒ 賃料は物件5の賃料と合計した額である。	
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
(8枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県富岡市富岡 1 6 6 7 番地 3 (住居表示未実施)		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 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 2 上に下記建物の他に物件 5 の建物が存在する。		
建物	物件 7		
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: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が居宅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	☒ 登記記録上、物件 7 の所在は物件 1 になっているが、物件 1 は平成 2 6 年 4 月 1 6 日に物件 1 と物件 2 に分筆され、現在物件 7 は物件 2 上に存在する。		
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		
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
(9 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件5の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者)、B(所有者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成19年頃(相続時)	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		■支払時期については定めがない。	
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
(10枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)

占有範囲 ☒全部 ☐占有者 ☐ ☒C占有状況 ☐敷地 ☐駐車場 ☐
☒居宅 ☐事務所 ☐店舗 ☐倉庫 ☐

■関係人(■C(所有者代表者兼占有者))の陳述の要旨

占有権原 ☒賃借権 ☐使用借権 ☐

占有開始時期 昭和54年3月頃

最初の契約日 不明

契約等期間 ☒昭和54年3月頃から ☐年 月 日まで 年間
☒期間の定めなし更新の種類別 ☐合意更新 ☐自動更新 ☐法定更新現在の契約等期間 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 毎月2万円(毎月5日限り当月分支払)
☐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
(11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
■ C (債務者代表者)	(令和6年9月27日に聴取した。) 1 物件7には私と家族が住んでいます。 2 物件5と6は、債務者が使用しています。物件5にあるフォークリフト等の機械類は知り合いから借りています。 3 物件4はAが住んでいましたが、現在は空き家です。私は鍵を持っていません。 (令和6年10月18日に聴取した。) 4 物件6の敷地である物件1はA所有の土地なので、賃料を支払っています。物件6の簡易トイレは、物件6の所有者が所有しています。 5 物件6は昭和48年に建築してから現在の場所にあります。Aに物件1と物件5の賃料を支払い始めたのは、Aが所有者になった後の平成23年頃からです。敷金、保証金はありません。 6 物件1と物件5の賃料は合計年100万円で、1月31日と7月31日に50万円ずつ支払っています。 7 物件7の敷地である物件2は私の姉Bが所有しており、Bに所有権登記が移転した平成26年7月頃から地代は年20万円支払っています。賃貸借期間、支払日等は特に決めていません。敷金、保証金もありません。 8 物件7は昭和54年3月頃に現在の場所に建てましたが、債務者が所有しており、その時から私は債務者に家賃を支払っています。 9 物件7の賃料は月2万円で、毎月5日までに当月分を支払っています。賃貸借期間は特に決めていません。敷金、保証金はありません。 10 物件7の室内では猫を12匹飼っています。 11 物件7は約30年前に増築しました。 12 物件2と物件7は、他の物件とは別に売却するよう希望します。
■ A (物件1、3、4、5所有者)	(令和6年10月18日に聴取した。) 1 物件4は以前は私が住んでいましたが、現在は空き家です。 2 物件6の敷地である物件1は私が所有しているので、物件6の所有者である債務者から賃料を貰っています。物件5の賃料も併せて貰っています。敷金、保証金はありません。 3 賃料を貰い始めたのは、平成23年頃からです。 4 賃料は物件1と5の合計で年100万円で、1月31日と7月31日に50万円ずつ貰っています。 5 物件5の敷地である物件2の地代は払っていません。
■ B (物件2所有者)	(令和6年11月6日に電話で聴取した。) 1 物件7の建物の敷地である物件2は私が所有しており、私に所有権登記が移転した平成26年7月頃から地代は債務者から年20万円貰っています。賃貸借期間、賃料の支払日等は特に決めていません。敷金、保証金もありません。 2 物件5の建物の敷地である物件2の地代は貰っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12枚目)

執行官の意見

- 1 登記記録上、物件 1 上に物件 4 乃至 7 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 登記記録上、物件 2 及び 3 上に物件 5 以外に登記された建物は存在しない。
- 3 物件 1 乃至 3 は公道に面している。
- 4 物件 2 上に下記売却対象外動産が存在する。
 - エ：スチール製物置 約 1. 8 平方メートル
 - オ：スチール製物置 約 2. 3 平方メートル
 - カ：スチール製物置 約 0. 8 平方メートル
- 5 物件 1 上に下記附属工作物が存在する。
 - キ：簡易トイレ 約 1. 0 平方メートル
- 6 上記簡易トイレは、物件 6 の所有者の所有で、土地に強く接着しており、物件 6 に近接し、物件 6 の常用に供され、所有者も物件 6 と同一なので、物件 6 の附属工作物と認定した。
- 7 物件 5 に存在する機械器具等は、物件 5 所有者の所有ではないので、売却対象外である。
- 8 物件 7 は最先の賃借権が結ばれているが、物件 7 の賃借人は所有者会社の代表者なので引き受けにはしない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(13 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9月27日 (金) 10:20-10:30	■富岡市役所	■間取図交付申請
令和6年9月27日 (金) 10:40-11:00	■物件所在地	■基礎調査 ■債務者から事情聴取
令和6年10月18日 (金) 9:40-11:00	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年11月6日 (水) 9:15-9:20	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和6年11月11日 (月) 13:50-14:00	■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6年10月18日
目的物件4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。

□ 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6年10月18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
(14枚目)

-84454.602



-84579.602 (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

富田

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	富岡市富岡字坪之内					地番	1667番3		
出力尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年1月				備付年月日(原図)	平成9年9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。

(前橋地方法務局富岡支局管轄)

令和6年6月4日

さいたま地方法務局

地圖整理番号：M85649

登記官

(1/1)

(15 枚目)

地積測量図

地番	1667-1 1667-3
土地の所在	富岡市富岡字坪

求積表

地 号	①	1667-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
N0						
K2			29070.304	-94238.136	23.825	692599.992800
K1			29070.832	-94213.585	24.975	725044.029200
K4			29056.479	-94213.161	2.364	66869.516356
			29056.621	-94211.221	2.437	70810.741677
2			29056.786	-94210.724	7.720	224318.387920
1			29056.753	-94203.501	7.548	219320.371644
187			29073.543	-94203.176	0.367	10669.990281
183			29088.068	-94203.134	-0.156	-4657.738608
			29101.852	-94203.332	-0.399	-11011.239948
628			29104.345	-94203.533	-33.597	-977818.679965
622			29105.524	-94238.929	-33.734	-981845.546716
625			29099.064	-94237.267	-0.481	-13996.640784
543			29096.335	-94237.410	-0.869	-25284.715115
合 计						-2641.739168
合 计 面 积						1320.86

地 帶		⑩ 1667-3		合 計		地 積
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)		m ²
K4	29056.779	-84213.161	24.865	722489.350335		
K1	29070.532	-84213.595	-24.975	-726044.029200		
K2	29070.304	-84238.136	-24.952	-725362.225408		
542	29055.034	-84238.537	-0.314	-9123.553276		
825	29055.838	-84238.450	2.376	737323.431936		
			合 計	-717.035613		
				358.5178065		
					358.51	

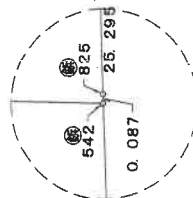
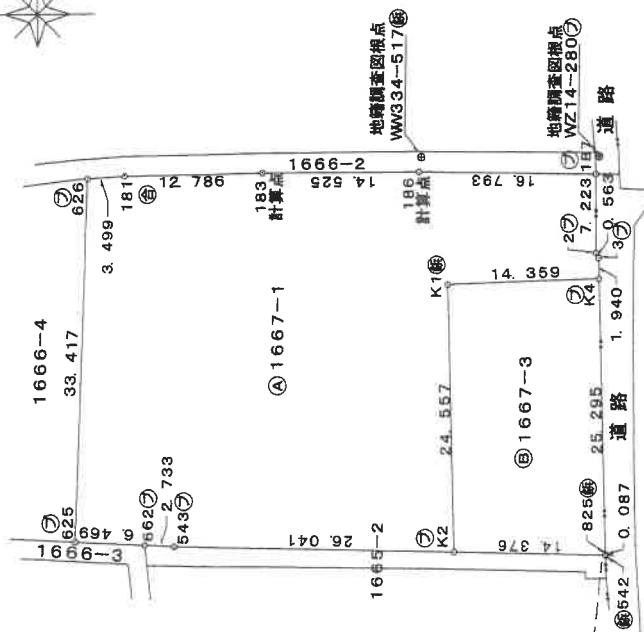
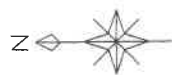
總合計面積

1679. 3873855 m2

平成26年4月14日

平成26年4月14日

平成26年4月14日



拡大図 $S=1:50$

表 1
標準點座標覽表

点 名	X座標	Y座標	備 考
WZ14-280	29056.459	-84201.862	地籍調查圖根點
WY834-517	29073.330	-84201.856	地籍調查圖根點

筆界点	境界線の種類
(鋸)	金属鋸
(合)	合成杭
(ナ)	ナット

者
成
作

土地調查

4月15日作成)

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

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。
 (前橋地方法律局富岡支局管轄)
 令和6年6月4日 さいたま地方法律局

登記官

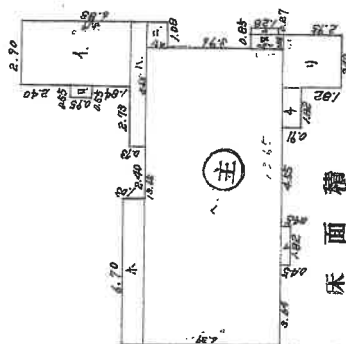
(17枚目)

地図整理番号：W85656

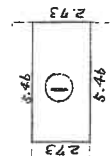
2018667

各階平面図

平面図



平面図



床面積

$$5.46 \times 2.73 = 14.9058 \text{ m}^2$$

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 昭和61年2月10日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

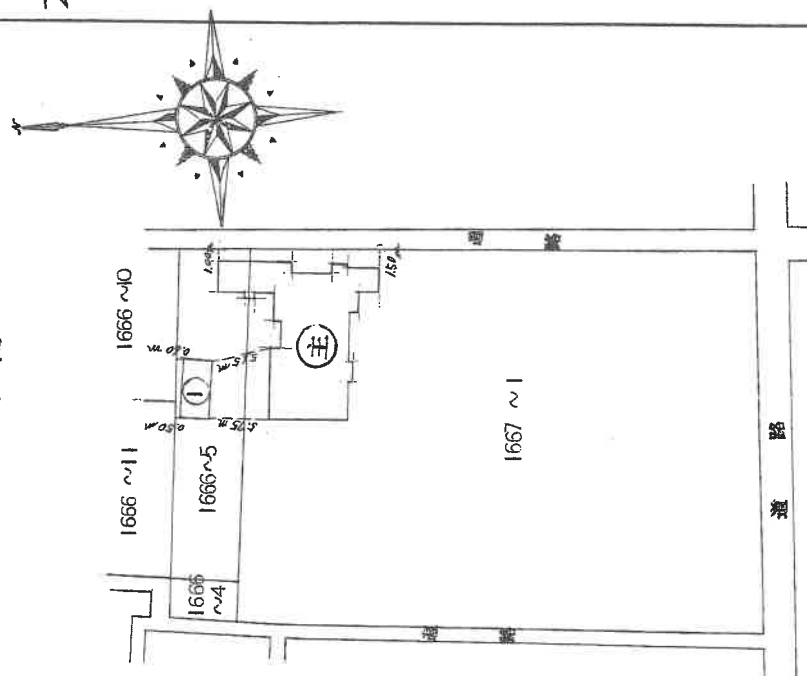
(群馬土地家屋調査士会用紙)

建物図面
各階平面図

家屋番号 1667~1

建物の所在 富岡市富岡字坪ノ内 1667番地1 1666番地5

建物図面



61. 2. 26

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。

(前橋地方支務局富岡支局管轄)

令和6年6月4日

さいたま地方支務局

登記官

(18枚目)

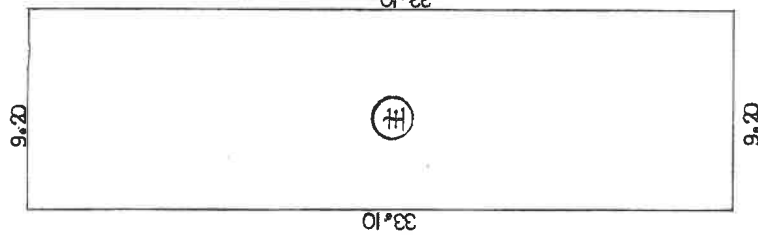
建物図面

2018668 各階平面図

家屋番号 1667~1~2

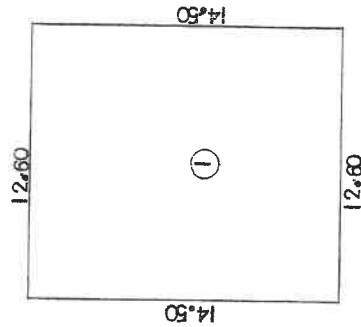
建物の所在 富岡市富岡字坪ノ内 1666番地1 1666番地5 1666番地4

平面図



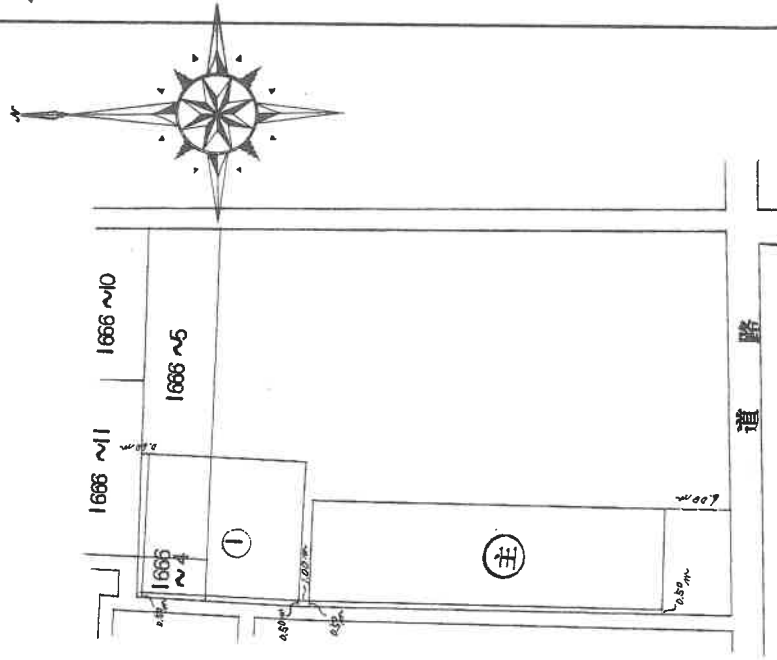
床面積 9.20 x 33.10 = 304.520 ㎡

平面図



床面積 12.60 x 14.50 = 182.700 ㎡

建物図面



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 昭和61年2月13日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成13年9月4日

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。

(前橋地方支務局富岡支局管轄)

令和6年6月4日

さいたま地方支務局

登記官

(19枚目)

20.

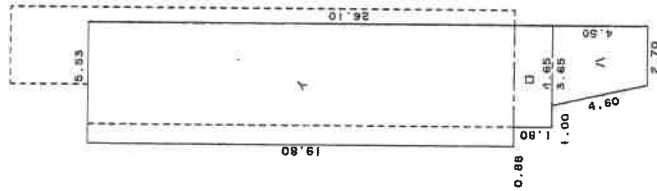
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1667番1の3

建物の所在
富岡市富岡字坪ノ内1667番地1

2 階



求積表

イ	19.80 X 5.53	=	109.4940
ロ	1.80 X 4.65	=	8.3700
ハ	(3.65 + 2.70) X 4.50 X 1/2	=	14.2875

合計 132.1515
床面積 132.15 m²

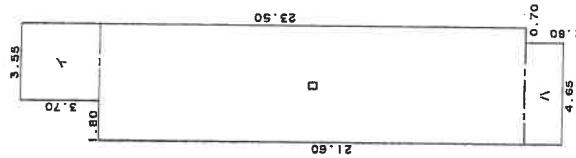
作製者
土地家屋調査士

作年 月 日
平成 13 年 8 月 29 日

縮尺
1/250

申請人

1 階



求積表

イ	21.60 X 23.50	=	507.60
ロ	0.70 X 0.80	=	0.56
ハ	4.65 X 0.80	=	3.72

合計 511.88
床面積 511.88 m²

縮尺
1/250

平成13年9月4日 登記

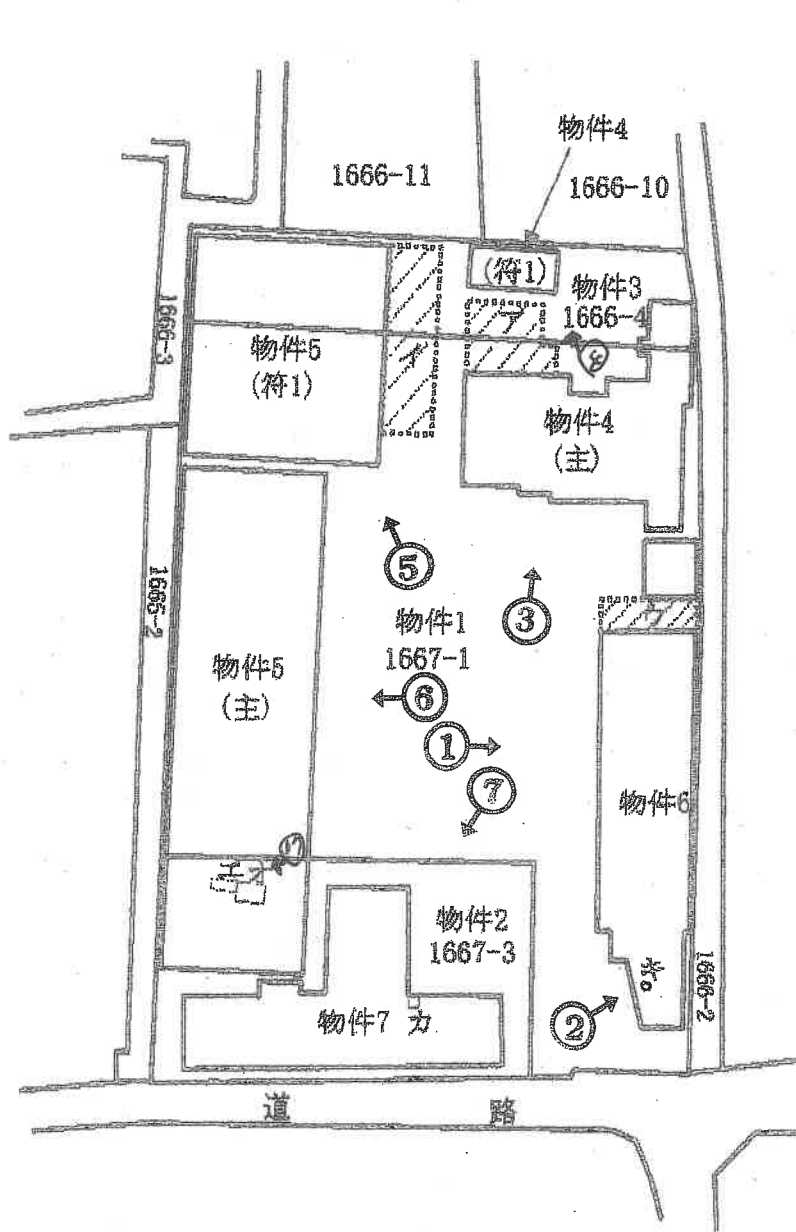
(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号：M85662

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第31号

←○写真撮影位置・方向



【未登記増築部分】

ア:洋室・トイレ	約21.6㎡
イ:倉庫	約43.2㎡
ウ:倉庫・休憩室	約15.5㎡

【売却対象外動産】

エ:スチール製物置	約1.8㎡
オ:スチール製物置	約2.3㎡
カ:スチール製物置	約0.8㎡

【工作物】

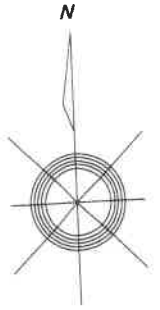
キ:簡易トイレ	約1.0㎡
---------	-------

建物間取図

令和6(ケ)第31号

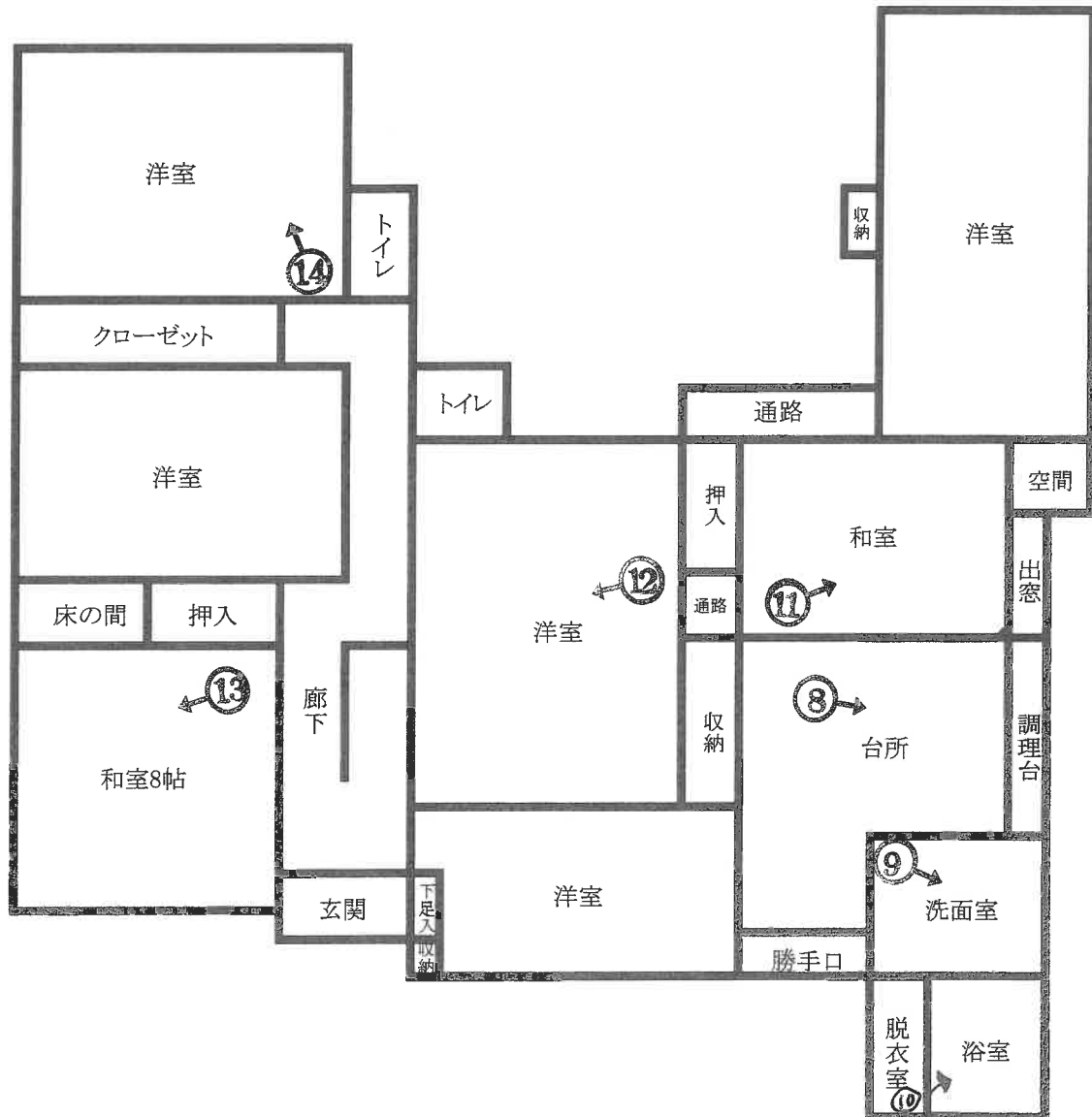
←○写真撮影位置・方向

物件4



【主である建物】

S=1/100



【符号1】



(22 枚目)

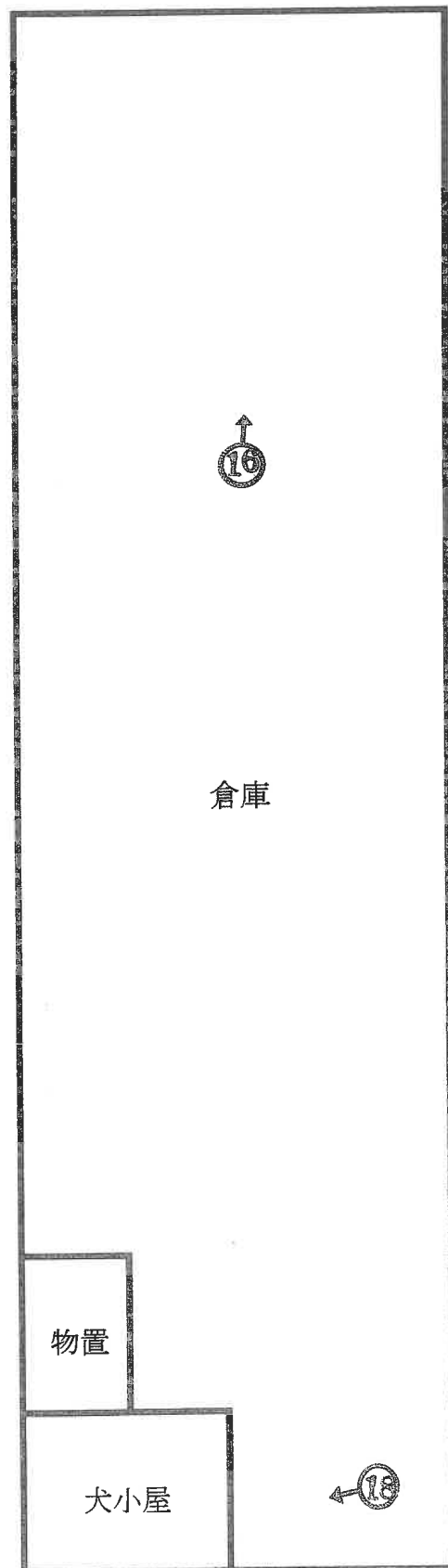
物件5

【主である建物】

←○写真撮影位置・方向



S=1/150

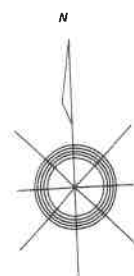


(23 枚目)

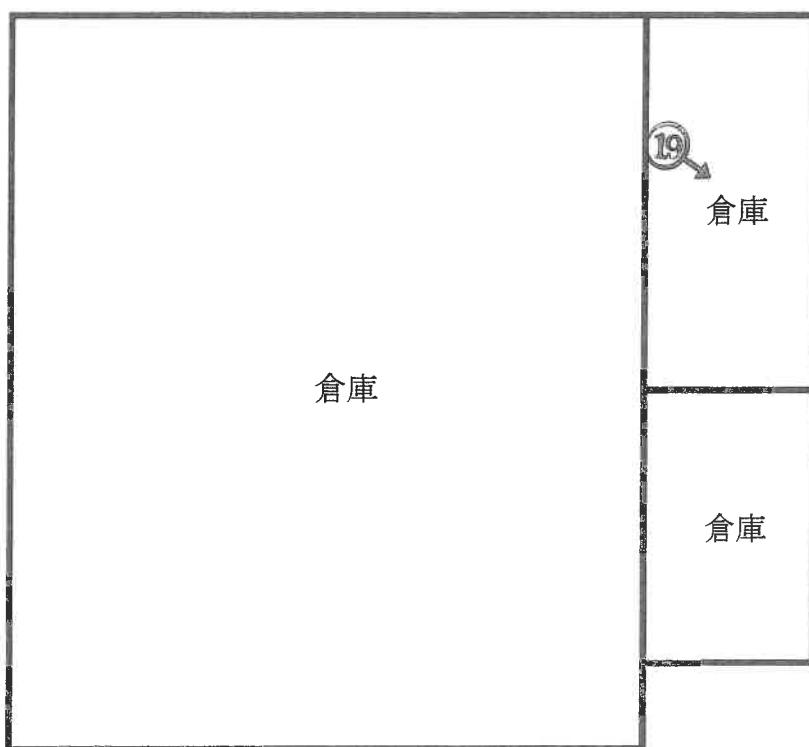
物件5

【符号1】

←○写真撮影位置・方向

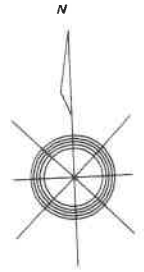


S=1/150



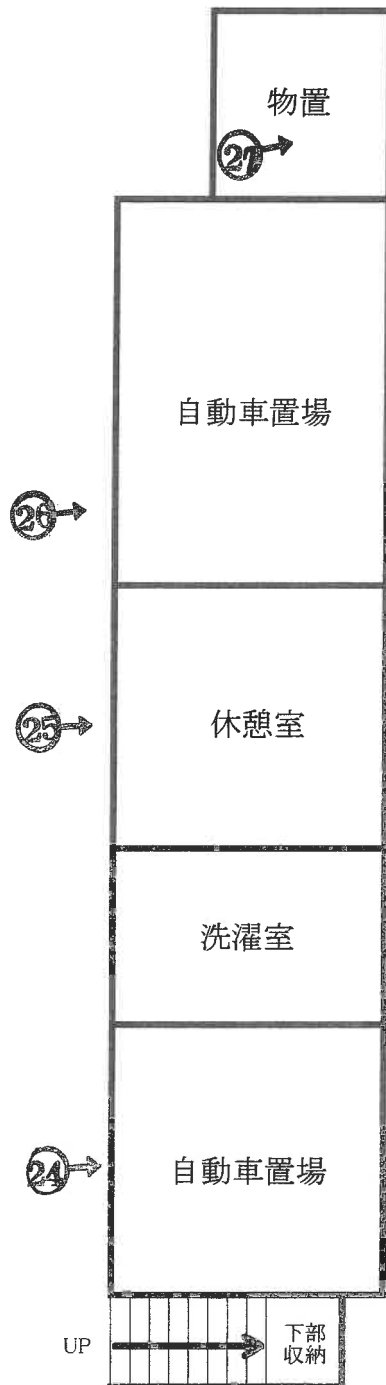
物件6

←○写真撮影位置・方向



S=1/150

【1階】

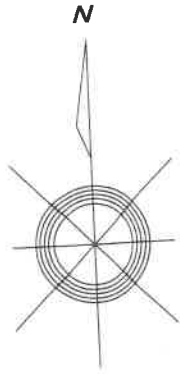


【2階】



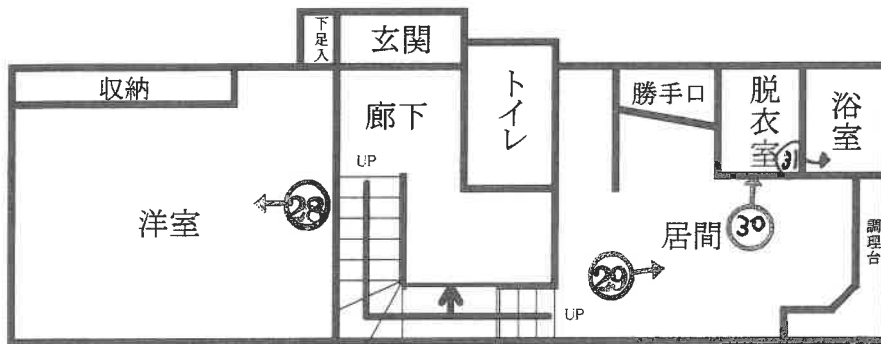
物件7

←○写真撮影位置・方向



S=1/125

【1階】



【2階】



(26 枚目)

1



2





3



4



5



6

7



8





9



10



11



12



13



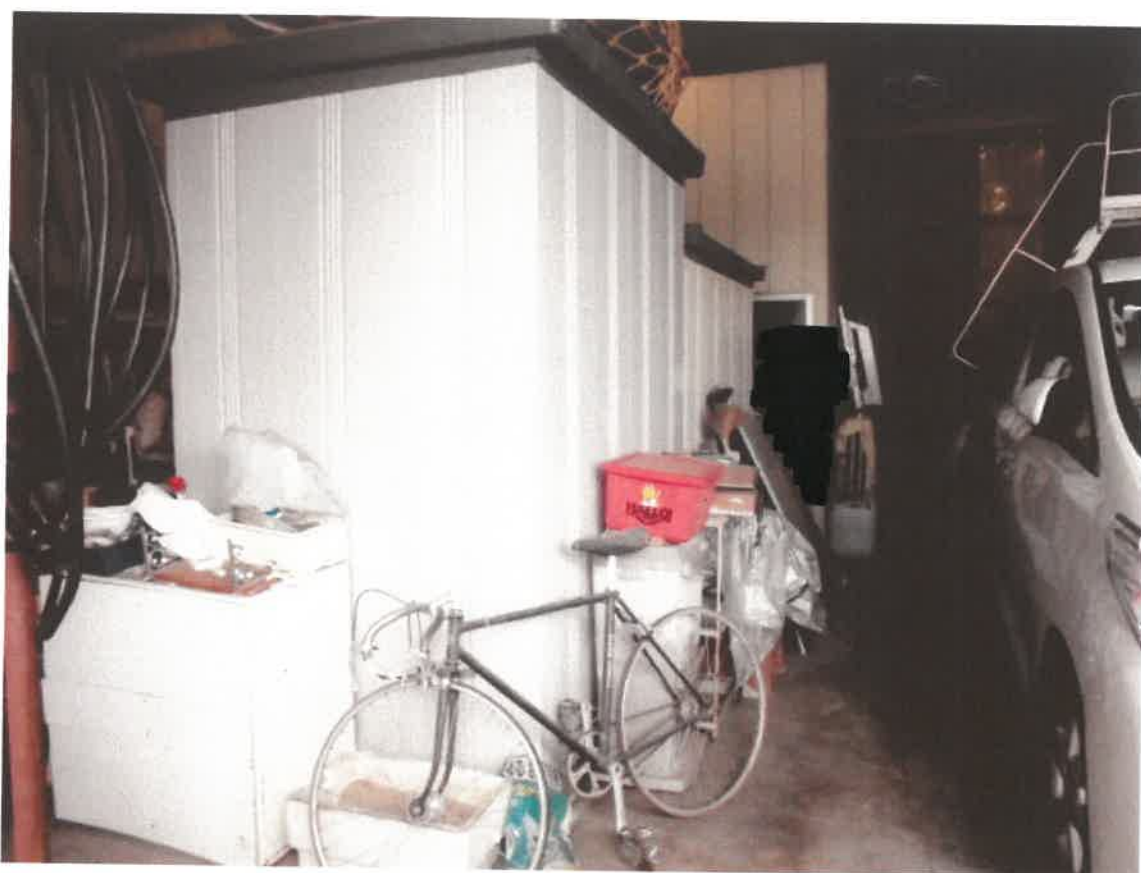
14



15



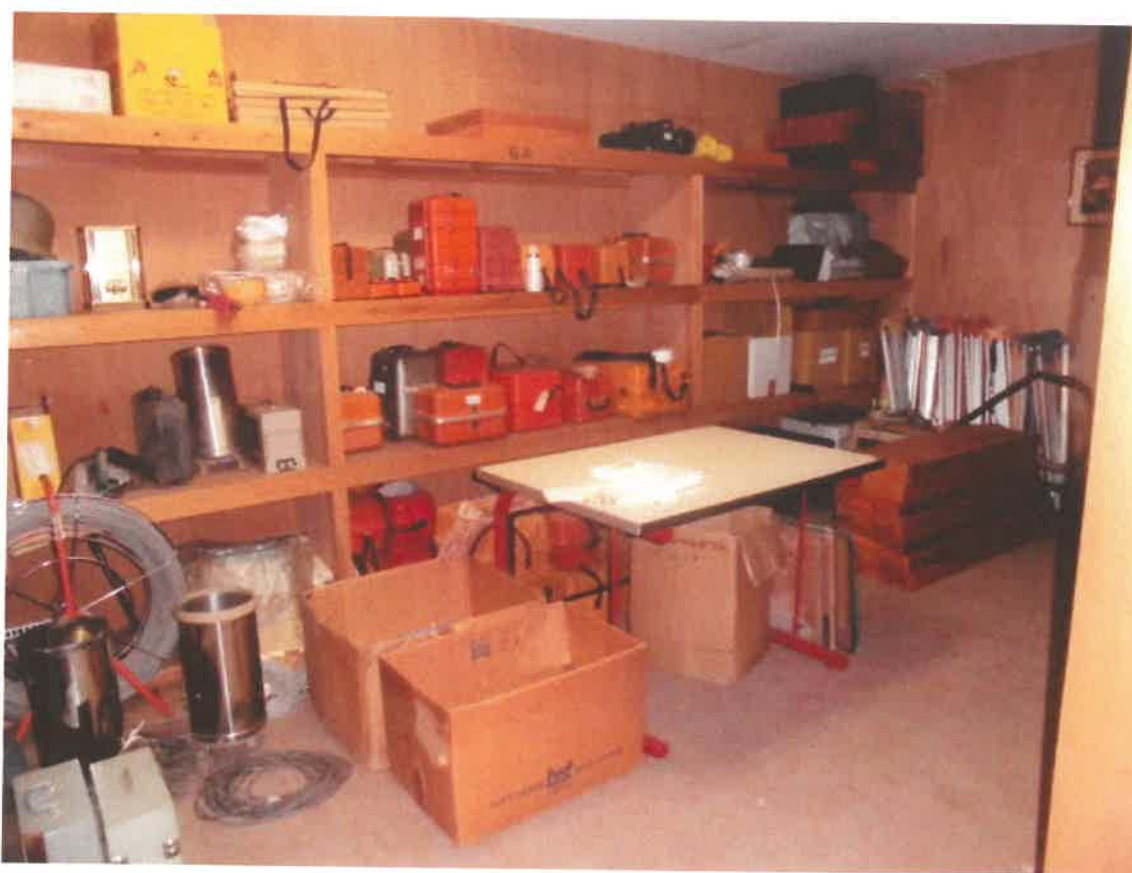
16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32

令和6年(ケ) 第 31 号
令和6年10月18日 現地調査
令和6年11月25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 14,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,350,000円
物件2（土地）	金 1,860,000円
物件3（土地）	金 610,000円
物件4（建物）	金 1,540,000円
物件5（建物）	金 4,100,000円
物件6（建物）	金 1,180,000円
物件7（建物）	金 920,000円

1 一括価格は、物件1～7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1～3の内訳価格は物件4～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～7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	所在地積	富岡市富岡字坪之内 1667 番 1 宅地 1,320.86 m ²	同左
2	所在地積	富岡市富岡字坪之内 1667 番 3 宅地 358.51 m ²	同左
3	所在地積	富岡市富岡字坪之内 1666 番 4 宅地 198.02 m ²	同左
4	所在地積	富岡市富岡字坪之内 1667 番地 1、 1666 番地 5	富岡市富岡字坪之内 1667 番地 1、1666 番 地 4
	家屋番号 種類 構造 床面積	1667 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 124.76 m ²	約 146.36 m ²
5	符 号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 14.90 m ²	同左
	所在地積	富岡市富岡字坪之内 1667 番地 1、 1666 番地 4、1666 番地 5	富岡市富岡字坪之内 1667 番地 1、1667 番 地 3、1666 番地 4
	家屋番号 種類 構造 床面積	1667 番 1 の 2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 304.52 m ²	
	符 号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 182.70 m ²	約 225.90 m ²

6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	富岡市富岡字坪之内 1667 番地 1 1667 番 1 の 3 事務所 木・鉄骨・コンクリートブロック造亜 鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 127.43 m ² 2 階 132.15 m ²	1 階 127.43 m ² 2 階 約 147.65 m ²
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	富岡市富岡字坪之内 1667 番地 1 1667 番 1 の 4 居宅 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 69.45 m ² 2 階 130.14 m ²	富岡市富岡字坪之内 1667 番地 3
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, 2, 3）

位 置・交 通	上信電鉄上信線「上州富岡」駅北東方・道路距離 240m	
付 近 の 状 況	本件不動産は一般住宅、アパート、事務所等が建ち並ぶ、既成の住宅地域に存する。 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% — 上州富岡駅北地区地区計画(住環境保全地区)： 南側道路については街区道路2号線として整備計画があるが、実施については未定であり、特に建築に当たっての制約はないとのこと。但し、地区計画上の建築物の用途の制限は適用される(都市計画課)。
画 地 条 件	地 積 : 1,877.39 m² 間 口 : 約 34.5m 奥 行 : 約 49.0m 形 状 : ほぼ長方形 接道状況：二方路、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	・南側 3.3m舗装市道(6012号線)〔建築基準法 42 条 2 項道路〕に等高に接面 ・東側 2.2m舗装市道(6010号線)〔建築基準法 42 条 2 項道路〕に等高に接面 ※上記道路は、再建築時に道路中心線より 2mの後退を要する。 ※東側道路のうち、道路を挟んで向かい側の地番 1668 番 11 及び 1668 番 5 に接する部分については、建築基準法外道路のため、後退の必要はないとのこと(建築指導課)。	

土地の利用状況等	◆土地の利用状況 ・物件 1～3 土地上に、物件 4～7 建物が存している。占有者及び占有状況は、各土地・建物間でやや複雑であり、詳細は現況調査報告書を参照。 ◆隣接地の状況 ・北側：居宅及び個人所有の通路であり、等高に接面している。 ・西側：個人所有の通路であり、等高に接面している。
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（富岡坪之内遺跡）に該当する。建築等に当たっては、文化財保護法に基づく届出等が必要となる。 ②土壤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、土壤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。但し、物件 6 は建設会社の事務所、物件 5 はその倉庫であり、有害物質を製造等している形跡はないが、有害物質を含む建材等が持ち込まれたこと等による土壤汚染の可能性を完全に否定できるものではないことにご留意頂きたい。 ③各建物の敷地利用権の範囲については、物件 1～3 土地上の物件 4～7 建物の所在面積（建築面積）の比率で按分して査定する。物件 1 土地における、物件 4 建物の敷地を 1-イ、物件 5 建物の敷地を 1-ロ、物件 6 建物の敷地を 1-ハ、物件 2 土地における、物件 5 建物の敷地を 2-ニ、物件 7 建物の敷地を 2-ホ、物件 3 土地における、物件 4 建物の敷地を 3-ヘ、物件 5 建物の敷地を 3-トとする。 ④物件 2 上に下記売却対象外動産が存する。 エ：スチール製物置・約 1.8 m² オ：スチール製物置・約 2.3 m² カ：スチール製物置・約 0.8 m² ⑤物件 1 上に物件 6 の附属工作物が存する。当該工作物について、価値は認められなかった。 キ：簡易トイレ・約 1.0 m²

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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(課税明細記載) 昭和26年月日不詳新築 経過年数 約74年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和38年4月日不詳増築① 経過年数 約61年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 年月日不詳増築② 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 吹付リシン等 内 壁 ビニールクロス、京壁、タイル等 天 井 ビニールクロス、ジプトーン等 床 フローリング、畳、CF、塩ビタイル等 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 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	物件4建物所有者が空き家として使用している。
特 記 事 項	①南側中央の洋室は、床が抜けており、立入が出来なかった。 ②物件4所有者によれば、年月日不詳増築②は、増築年月日不明であるが、築後約30年経過しているとのことである。 ③符号1の建物の詳細は、やや簡易な構造であり、規模も小さく、現況老朽化が著しいことから割愛した。 ④符号1の建物は、昭和38年4月日不詳の新築であり、経過年数は約61年、経済的残存耐用年数は満了している。

(物件5)

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45年8月日不詳新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 鉄板等 内 壁 あらわし等 天 井 あらわし等 床 土間コンクリート等 設 備 電気等 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 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り 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	その他の者(債務者)が、倉庫として使用している。占有権原は賃借権である。
特 記 事 項	物件5内にフォークリフト等の機械類が存したが、借り受けたものであることから、工場抵当法に基づく抵当権の効力は及ばず、これら機械器具類は、売却対象外である。

(附属建物 1)

区 分	符号 1
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 49 年 10 月日不詳新築 経過年数 約 50 年 経済的残存耐用年数 満 了 建築年月日 年月日不詳増築 経過年数 約 30 年 経済的残存耐用年数 満 了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 鉄板等 内 壁 あらわし等 天 井 あらわし等 床 土間コンクリート等 設 備 電気等 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 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り 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	その他の者(債務者)が、倉庫として使用している。占有権原は賃借権である。
特 記 事 項	物件 5 所有者によれば、物件 5 の附属建物符号 1 の年月日不詳増築は、増築年月日不明であるが、築後約 30 年経過しているとのことである。

(物件6)

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48年3月日不詳新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 年月日不詳増築① 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成10年6月10日増築② 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 4.0年
仕 様	構 造 木・鉄骨・コンクリートブロック造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 吹付リシン、ブロック等 内 壁 ビニールクロス、ベニア板等 天 井 ジプトーン等 床 CF、タイル、土間コンクリート、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 事務所 間 取 り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	物件6建物所有者が、事務所として使用している。
特記事項	物件6所有者によれば、物件6建物の年月日不詳増築①は、増築年月日不明であるが、築後約40年経過しているとのことである。

(物件 7)

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 54 年 3 月 10 日新築 経過年数 約 45 年 経済的残存耐用年数 満 了 建築年月日 平成 5 年 8 月 1 日増築 経過年数 約 31 年 経済的残存耐用年数 満 了
仕 様	構 造 木・鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 吹付リシン等 内 壁 ビニールクロス、タイル、ベニア板、京壁等 天 井 ビニールクロス、ジプトーン、木質天井等 床 フローリング、畳、CF、タイル等 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
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	その他の者(債務者の代表者)が、居宅として使用している。 占有権原は賃借権である。当該賃借権の締結は、最先の抵当 権に優先されるものと思料されるが、賃借人が債務者の代表 者であることから、買受人である第三者には対抗できない。
特 記 事 項	室内で猫を 12 匹飼っているとのことであり、室内にはひっ かき傷が各所で認められた。

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-イ, 1-ロ, 1-ハ, 2-ニ, 2-ホ, 3-ヘ, 3-ト）

目的土地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-イ	28,300	0.63	約 273.02	0.80	3,890,000
1-ロ	28,300	0.63	約 776.14	0.80	11,070,000
1-ハ	28,300	0.63	約 271.70	0.80	3,880,000
2-ニ	28,300	0.63	約 184.45	0.80	2,630,000
2-ホ	28,300	0.63	約 174.06	0.80	2,480,000
3-ヘ	28,300	0.63	約 52.20	0.80	740,000
3-ト	28,300	0.63	約 145.82	0.80	2,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等 富岡(県)-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

33,800 円/㎡ × 99.3/100 × 100/105 × 100/113 = 28,300 円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和6年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位南向を考慮した。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(方位、二方路、規模、セットバック)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積を基に、各建物の所在面積(建築面積)の比率で按分している。

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 4, 5, 6, 7）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	143,000	約 146.36	0.03	630,000

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約 74 年，経済的全耐用年数 25.0 年，構成割合 82%

(増築部分①)経過年数約 61 年，経済的全耐用年数 25.0 年，構成割合 3%

(増築部分②)経過年数約 30 年，経済的全耐用年数 25.0 年，構成割合 15%

残価率 5%とした定率法(0.051)と観察減価法（40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝ $0.051 \times (1 - 40\%) \div 0.03$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	主たる建物価格 (円) オ×カ×キ＝ク
1	61,000	14.90	0.03	30,000

キ 現 価 率

経過年数約 61 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（40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝ $0.050 \times (1 - 40\%) = 0.03$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) エ	附属建物価格 (円) ク	合計価格 (円) エ＋ク
4	630,000	30,000	660,000

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
5	66,000	304.52	0.03	600,000

ウ 現 価 率 経過年数約 54 年，経済的全耐用年数 30.0 年，
残価率 5%とした定率法(0.050)と観察減価法（40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.050 \times (1 - 40\%) = 0.03$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	主たる建物価格 (円) オ×カ×キ＝ク
1	66,000	225.90	0.03	450,000

キ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約 50 年，経済的全耐用年数 30.0 年，構成割合 81%

(増築部分)経過年数約 30 年，経済的全耐用年数 30.0 年，構成割合 19%

残価率 5%とした定率法(0.051)と観察減価法（40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.051 \times (1 - 40\%) \div 0.03$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) エ	附属建物価格 (円) ク	合計価格 (円) エ+ク
5	600,000	450,000	1,050,000

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	110,000	275.08	0.03	910,000

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約 51 年，経済的全耐用年数 30.0 年，構成割合 82%

(増築部分①)経過年数約 40 年，経済的全耐用年数 30.0 年，構成割合 6%

(増築部分②)経過年数約 26 年，経済的全耐用年数 30.0 年，構成割合 12%

残価率 5%とした定率法(0.053)と観察減価法(40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.053×(1-40%)≒0.03

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	154,000	199.59	0.03	920,000

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約 45 年，経済的全耐用年数 30.0 年，構成割合 88%

(増築部分)経過年数約 31 年，経済的全耐用年数 30.0 年，構成割合 12%

残価率 5%とした定率法(0.050)と観察減価法(40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-40%)≒0.03

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権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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1-イ	3,890,000	0.55	法定地上権	2,140,000
1-ロ	11,070,000	0.55	法定地上権	6,090,000
1-ハ	3,880,000	0.40	賃借権	1,550,000
2-ニ	2,630,000	0.10	使用借権	260,000
2-ホ	2,480,000	0.40	賃借権	990,000
3-ヘ	740,000	0.55	法定地上権	410,000
3-ト	2,080,000	0.55	法定地上権	1,140,000

イ 土地利用権等割合：物件 1-イ、-ロ・物件 3-ヘ、ト 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を 55%と査定した。物件 1-ハ・物件 2-ホ 土地利用権を賃借権と判定し、その割合を 40%と査定した。物件 2-ニ 土地利用権を使用借権と判定し、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) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$ -カ
1-イ	3,890,000	-2,140,000		0.80	0.60	-	840,000
1-ロ	11,070,000	-6,090,000		0.80	0.60	-	2,390,000
1-ハ	3,880,000	-1,550,000		0.80	0.60	-	1,120,000
2-ニ	2,630,000	-260,000		0.80	0.60	-	1,140,000
2-ホ	2,480,000	-990,000		0.80	0.60	-	720,000
3-ヘ	740,000	-410,000		0.80	0.60	-	160,000
3-ト	2,080,000	-1,140,000		0.80	0.60	-	450,000
4	660,000	+2,550,000	1.00	0.80	0.60	0	1,540,000
5	1,050,000	+7,490,000	1.00	0.80	0.60	0	4,100,000
6	910,000	+1,550,000	1.00	0.80	0.60	0	1,180,000
7	920,000	+990,000	1.00	0.80	0.60	0	920,000
一括価格 (合計)							14,560,000

ウ 占有減価修正：物件5建物の賃借人は債務者、物件7建物の賃借人は債務者(所有者)の代表者であり、占有減価はないものと判定した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性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、複数の用途の異なる建物の存在、総額等により、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：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 地価調査価格 富岡(県)-1

所 在：富岡市富岡字天神基 1339 番 4

地 目：宅地

価 格：33,800 円／m²

位 置：上信電鉄線「上州富岡」駅南東方・道路距離 800m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：202 m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南側 5.0m 市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第 2 種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地域の概要：一般住宅を中心に店舗等も見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写し

3 建物図面写し・各階平面図

4 建物間取図

以 上

位置図



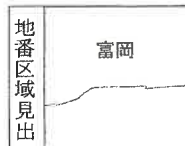
S=1:25,000

評価対象不動産





-84579.602 (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。



請 求 部 分	所 在 富岡市富岡字坪之内					地 番 1667番3		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅸ	分 類 地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成8年1月				備 付 年 月 日 (原図)	平成9年9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。

A3をA4に縮小

(前橋地方務局富岡支局管轄)

令和6年6月4日

さいたま地方務局

地図整理番号：M85649

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和61年2月26日

これに図面に記載されている内容を証明した書面である。

(前掲地方営務局 認可支店 承認)

令和6年6月4日

さいたま市地方法務局

登記簿

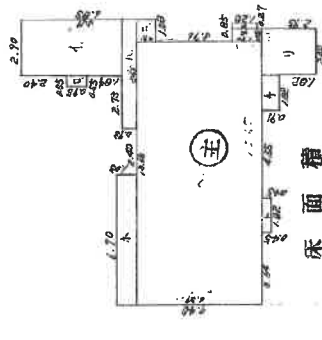
建物図面図

家屋番号 1667 ~ 1

建物の所在 さいたま市富岡字坪ノ内 16667番地1 16666番地5

2018667 各階平面図

平面図



床面積

1. 2.30	x	5.19	=	15.0510
2. 0.55	x	0.95	=	0.5225
3. 5.63	x	0.73	=	4.1099
4. 0.91	x	1.08	=	0.9828
5. 6.70	x	1.03	=	6.9010
6. 6.37	x	13.65	=	86.9505
7. 0.45	x	1.82	=	0.8190
8. 0.91	x	1.82	=	1.6562
9. 2.40	x	2.73	=	6.5520
10. 1.50	x	0.58	=	0.8700
11. 0.27	x	1.28	=	0.3456
計				124.7855 m ²

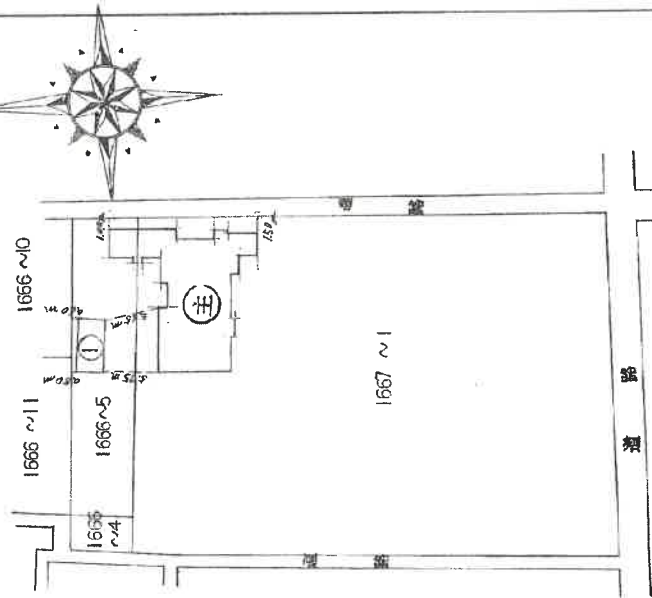
平面図



床面積

$$5.46 \times 2.73 = 14.9058 \text{ m}^2$$

建物図面



作製者

作製日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用品)

物件4

A3をA4に縮小

地図整理番号：M85656

登記年月日：昭和61年2月26日

2018668

各階平面図

建物図面

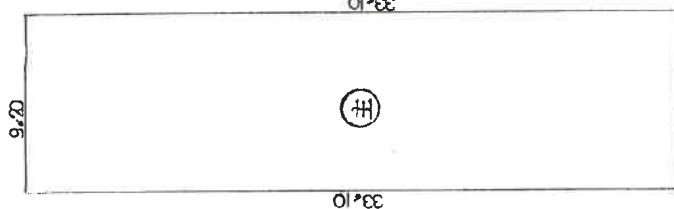
1667~1~2

家屋番号

建物の所在

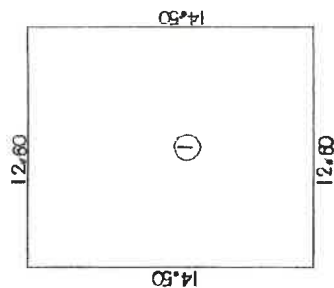
富岡市富岡字坪ノ内 1667番地1 1666番地4 1665番地5

平面図



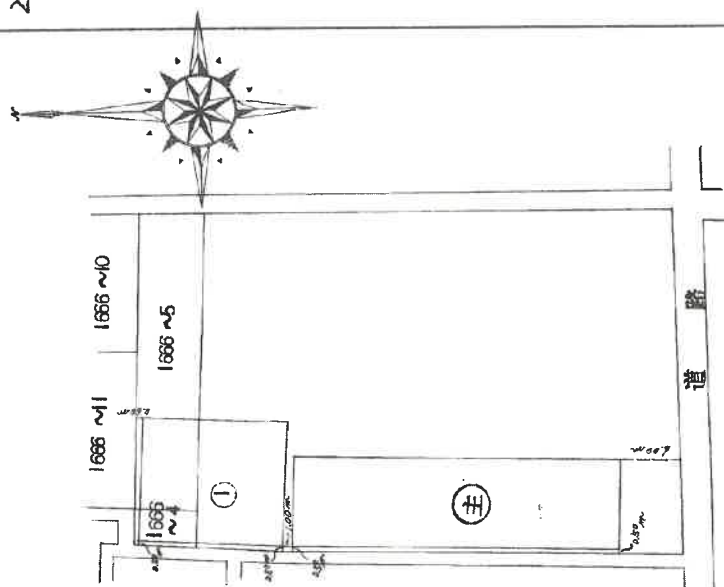
床面積 9.20 x 33.10 = 304.520 m²

平面図



床面積 12.60 x 14.50 = 182.700 m²

建物図面



道路

作製者
年月日

縮尺 1/20

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

（これは図面とは異なり、実際の建物の形状と面積を示す。）
（市町村地方自治体調査員が作成）
令和6年6月4日 富岡市土地家屋調査士会

登記簿

A3をA4に縮小

地図整理番号：N85655

登記年月日：昭和61年2月26日

2018669

各階平面図

1667～1～3

家屋番号

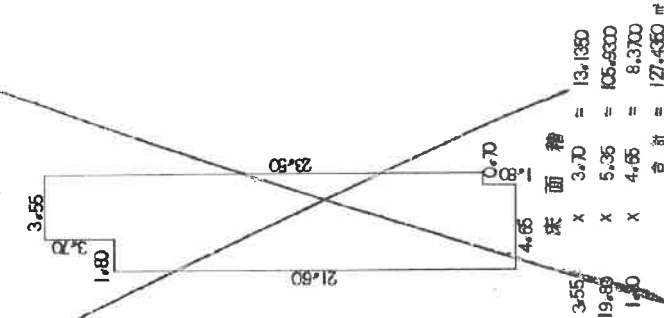
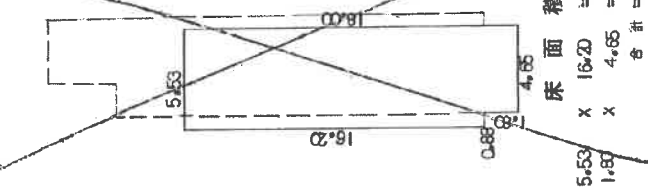
13, 9, 4 建築に要する地

建物の所在 富岡市富岡字坪ノ内 1667番地1

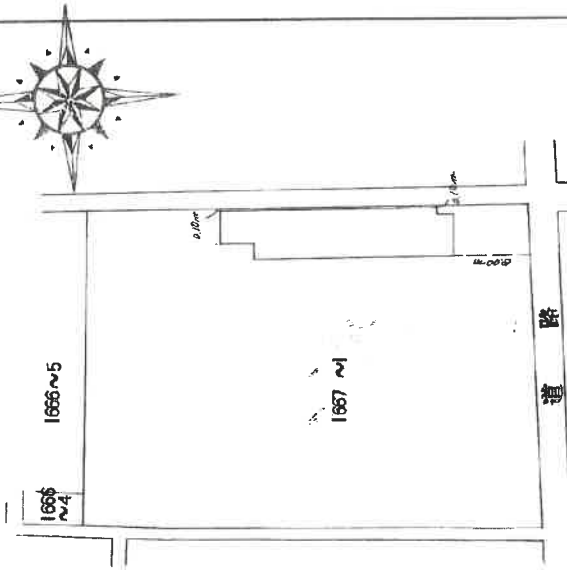
建物各階平面図

(二階平面図)

(一階平面図)



建物図面



作製者 土 地
作製年月日

1/20

申請

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年9月4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。
(建築地方官署図面等写し等複製)

令和6年6月4日 さいたま市地方官署

登記官

建築士

A3をA4に縮小
地図整理番号：M85662

建物図面
各階平面図

1667番1の3

富岡市富岡字坪ノ内1667番地1

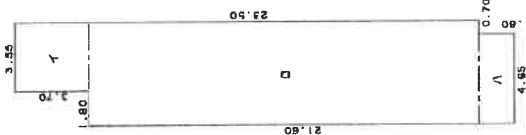
家屋番号

建物の所在

各階平面図

20

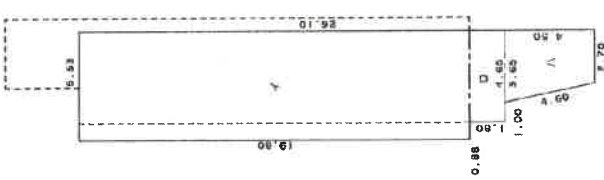
1 階



求積表

イ	3.70 × 3.55	=	13.1350
ロ	19.80 × 5.35	=	105.9300
ハ	1.80 × 4.65	=	8.3700
合計			127.4350
床面積			127.43 ㎡

2 階



求積表

イ	19.80 × 5.53	=	109.4940
ロ	1.80 × 4.65	=	8.3700
ハ	(3.65 + 2.70) × 4.50 × 1/2	=	14.2875
合計			132.1515
床面積			132.15 ㎡

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者
作年 月 日

(群馬土地家屋調査士会)

物件6

平成13年9月4日 登記

令和6年6月4日
さいたま地方自治事務局

越智弘

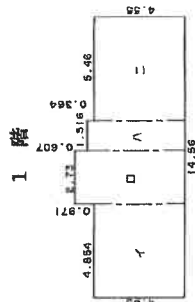
地区管理番号: M85654

建 物 面
各 階 平 面

家屋番号 1667番1の4

富岡市富岡字坪ノ内1667番地1

(字坪ノ内)

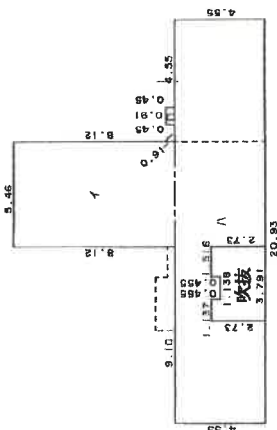


寒 風 集

1	4.55	X	4.854	=	22.085700
0	5.521	X	2.73	=	15.072330
1	4.914	X	1.516	=	7.449624
1	4.55	X	5.46	=	24.843000

合計	69.450654
床面積	69.45 m ²

2 階



致 謝

Y	8.12	X	5.46	=	44.35200
□	0.45	X	0.91	=	0.40950
Λ	4.55	X	20.93	=	95.231500
99%	2.73	X	1.37	=	-3.104010
95%	2.275	X	1.38	=	-2.536950
90%	2.730	X	1.516	=	-4.138680

合計	130.14560
床面積	130.14 m ²

作者

製作

縮尺 1/

人 謫 申

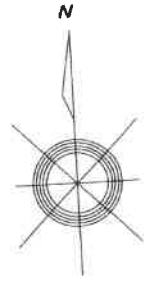
縮尺 1/

(群馬土地家屋調査士会)

建物間取図

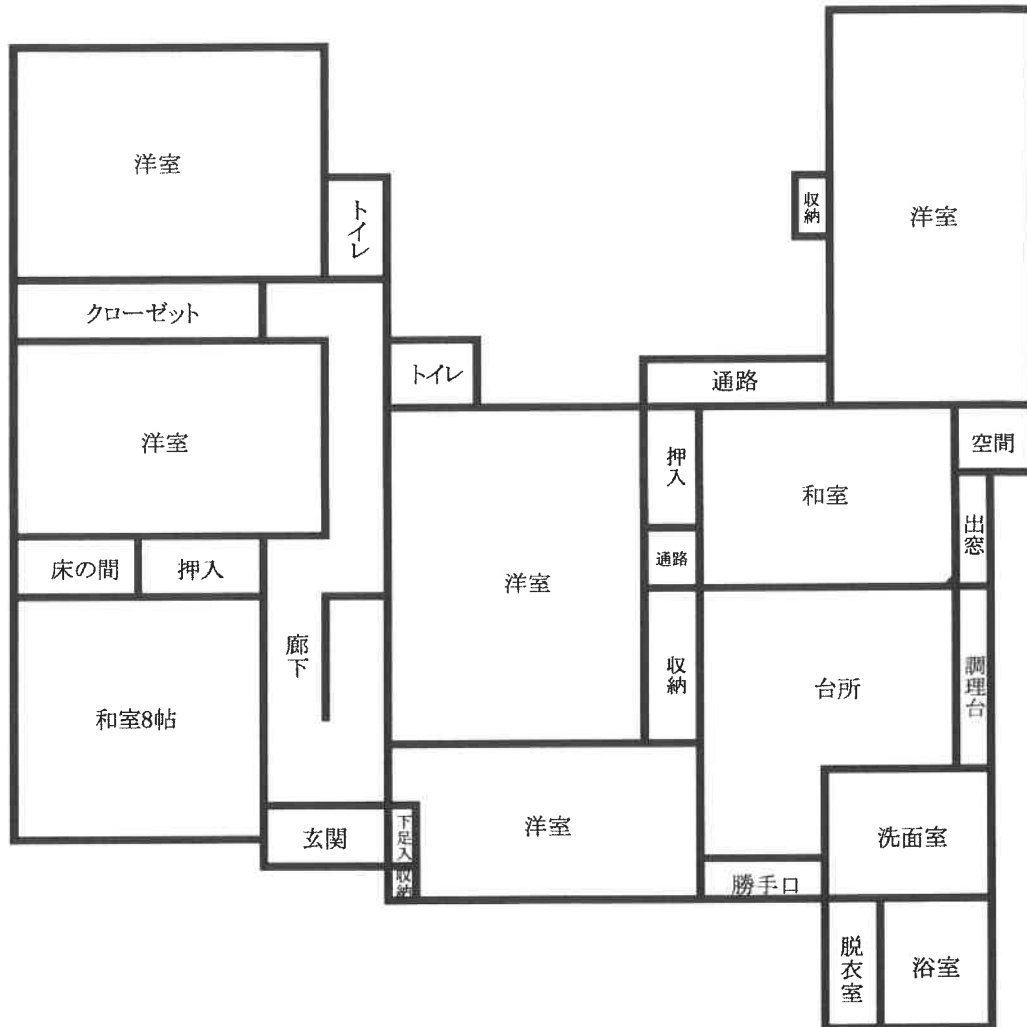
令和6(ケ)第31号

物件4



【主である建物】

S=1/100

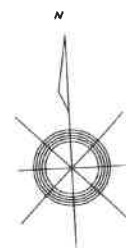


【符号1】



物件5

【主である建物】



S=1/150

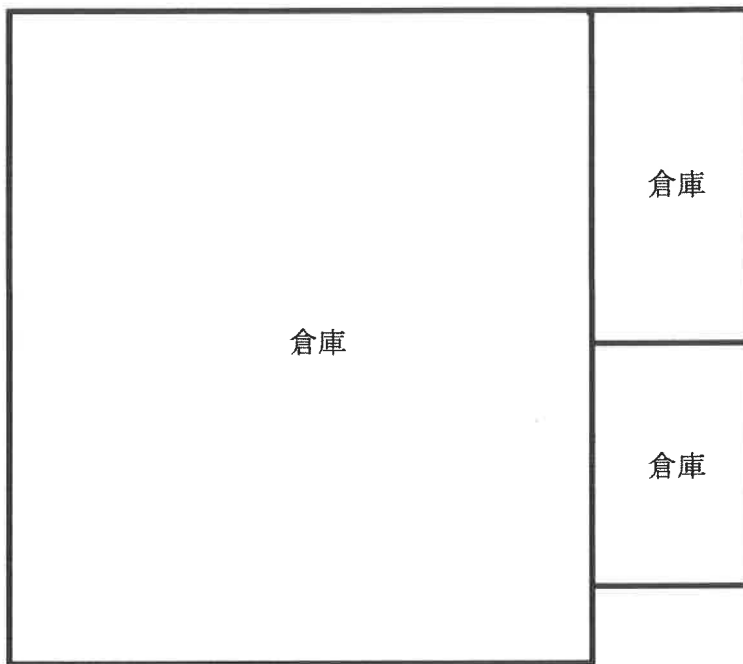


物件5

【符号1】



S=1/150



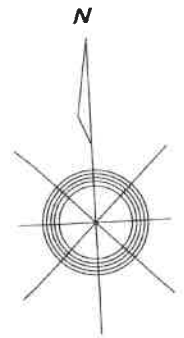
物件6



S=1/150

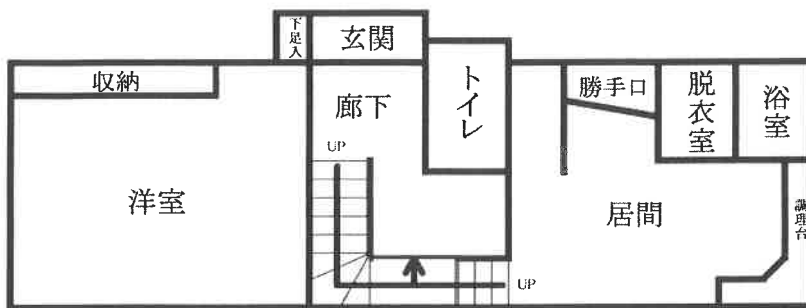


物件7



S=1/125

【1階】



【2階】

