

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 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

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 11 月 4 日から 令和 7 年 11 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 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 12 月 9 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 11 月 20 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 11 月 20 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せん。
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 10 月 8 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 富岡市一ノ宮字小沢
地 番 1 2 1 9 番 9
地 目 宅地
地 積 2 6 3 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富岡市一ノ宮字小沢
地 番 1 2 1 9 番 1 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 4 平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 富岡市一ノ宮字小沢1 2 1 9 番地9
家屋 番号 1 2 1 9 番 9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 7 2 . 0 0 平方メートル
2階 6 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月12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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【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 富岡市一ノ宮字小沢
地 番 1219番9
地 目 宅地
地 積 263.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 富岡市一ノ宮字小沢
地 番 1219番10
地 目 公衆用道路
地 積 104平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 富岡市一ノ宮字小沢1219番地9
家屋 番号 1219番9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 72.00平方メートル
2階 63.00平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第20号
令和7年5月19日受理
令和7年6月26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 富岡市一ノ宮字小沢
 地 番 1219番9
 地 目 宅地
 地 積 263.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 富岡市一ノ宮字小沢
 地 番 1219番10
 地 目 公衆用道路
 地 積 104平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 富岡市一ノ宮字小沢1219番地9
 家屋 番号 1219番9
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 72.00平方メートル
 2階 63.00平方メートル

所有者 A



(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		群馬県富岡市一ノ宮1219番地9（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			
建物		物件3	
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 { 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	■建物の附属設備として、ヒートポンプ給湯機（写真⑨）、太陽光発電設備（写真⑩参照）、蓄電池（写真⑪）及び蓄熱暖房機がある。 ■本件建物2階中央付近にロフトがある。		
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県富岡市一ノ宮1219番地9 付近			
土地	物件 2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ （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	☒ 土地共有者ら（売却対象外共有持分権者らを含む） 上記の者らが公道への通路として使用している ☐ 「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の土地は共有持分の売却である。			
建物	物件			
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 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 ☐ 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
(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
☒ A (債務者兼所有者)	1 本件建物では私と子供2人の合計3人で暮らしていました。 2 今年最初に私が転居してその後子供たちが転居しました。2月には空き家となっていました。 3 本件建物にある設備の所有者はいずれも私です。本件建物はオール電化です。 4 本件土地や本件建物に不具合はありません。 本件建物を購入した当初はトイレの便器と浴室のシャワーに不具合がありましたのでいずれも交換しました。 5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 6 近隣から異臭騒音はありません。 7 本件建物内に残置されている動産類はすべてゴミです。 8 物件2の共有道路については通行の支障はありません。 9 本件土地上にあるスズキの車は所有権留保となっていますので、今後連絡して運び出してもらおうと思っています。 以 上

(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

■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 共有土地（物件2）

- (1) 本件建物の敷地となっている物件1の土地は公道に接面していない。そのため公道に接面するために物件2の土地が敷地延長の土地となっている。
- (2) 物件2の土地は隣地（地番1219番6及び1219番8）の各所有者と共有（持分3分の1ずつ）となっている。
- (3) 物件2の土地は登記簿上も課税上も地目は「公衆用道路」となっているが、通行者は上記共有者らに限定されている。
- (4) 物件2の土地が共有となっていること、共有持分のみの売却であること、通路としての通行や配管の敷設以外の利用方法については制限される可能性があることを買受人は留意されたい。

3 売却対象範囲

(1) 太陽光発電設備及び蓄電池

本件建物の屋根にソーラーパネルを確認することができた（写真⑩参照）。また蓄電池も本件建物北西側に設置されている（写真⑪）。

太陽光発電設備及び蓄電池ユニットは建物には附合しないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(2) ヒートポンプ給湯機

本件建物の北西側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた（写真⑨）。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(3) 蓄熱暖房機

本件建物内には蓄熱暖房機が設置されている。この蓄熱暖房機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

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

(調査の経過用)

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5月20日(火) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和7年5月21日(水) 11:24 - 11:25	富岡市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 (5月26日郵送で受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (5月26日郵送で受領) ☒ (切手110円使用)
令和7年5月21日(水) 11:34 - 11:43	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5月21日(水) 11:58 - 12:15	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和7年6月17日(火) 13:45 - 14:20	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 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
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 を立ち会わせ、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6月17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)



(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。



請求部分	所在地	富岡市一ノ宮字小沢				地番	1219番9			
出力縮尺	1/500	精度区分		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45年2月				備考年月日(原図)			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。

(前橋地方務局富岡支局管轄)

令和7年3月25日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H16049-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

登記年月日：平成21年8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。
(前橋地方方法務局富岡支局管轄)
令和7年3月25日 東京法務局豊島出張所

(8枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

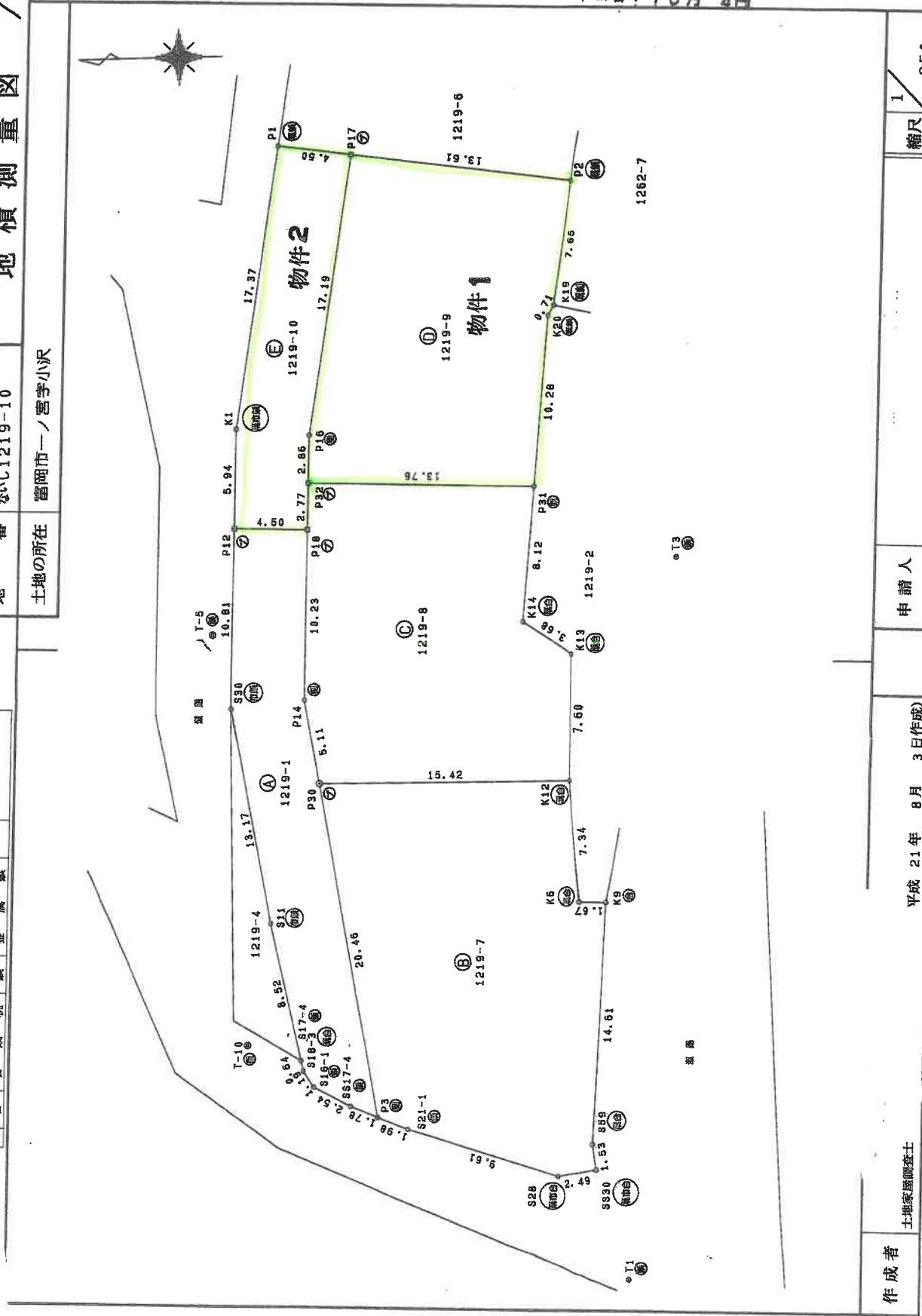
整理番号：H16050-1

(1/2)

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	石	杭	金	金	杭	杭
コ	コンクリート杭	杭	ブ	ブ	金	金
合	合成杭	杭	金	金	金	金
例						

前 地 番 1219-1 1219-1・1219-7 ない1219-10	土地の所在 富岡市一ノ宮字小沢
---	--------------------

1001807
地積測量図
1/2



平成21年8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。
(前橋地方税務局富岡支局管轄)
令和7年3月25日 東京法務局富岡出張所

登記官

(9枚目)

平成21年8月4日

1001808
地積測量図

2/2

1枚目に同じ

地番 1219-1-1219-7
1219-10

土地の所在 富岡市一ノ宮字小沢

日本測地系

直角座標法求積表

凡例	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号	境界線の類別
石	石	杭	金	属	杭	ト
コ	コンクリート	杭	ブ	プレ	ト	
合	合成	杭	金	属	杭	

地番 ① 1219-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
P18	28140.024	-87768.493	10.393	292193.637413	
P12	28144.529	-87768.334	-10.547	-295679.505261	
S30	28144.909	-87769.141	-23.787	-659483.618030	
S11	28142.666	-87782.122	-21.323	-600986.067118	
S17-4	28140.929	-87796.464	-8.969	-282998.982801	
S18-3	28140.788	-87791.091	-1.029	-45841.359942	
S16-1	28140.153	-87782.093	-2.196	-61795.775988	
S317-4	28137.904	-87793.287	-1.875	-62811.111550	
P3	28136.253	-87793.969	19.518	649172.557237	
P30	28139.557	-87773.768	25.251	710561.272482	
P14	28140.383	-87766.718	18.275	429859.943883	
合計				-306.067736	
合計面積				153.038676	m ²

地番 ② 1219-7					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
K12	28124.132	-87773.903	7.452	209582.956317	
S20	28139.557	-87773.768	-20.056	-564549.245303	
P3	28136.253	-87793.969	-20.958	-689588.772613	
S21-1	28134.424	-87794.727	-3.759	-185751.933611	
S28	28125.293	-87797.729	-2.574	-75297.933482	
S30	28122.821	-87757.401	1.849	51999.096029	
S59	28123.014	-87755.850	16.102	452841.968912	
K9	28121.953	-87781.298	14.548	411947.484568	
K6	28123.634	-87781.231	7.394	207973.699007	
合計				-661.240101	
合計面積				330.520095	m ²

地番 ③ 1219-8					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
P31	28126.166	-87756.199	8.557	240977.625370	
P32	28139.926	-87755.716	-2.293	-64539.443170	
P18	28140.024	-87758.493	-13.001	-355875.588772	
P14	28140.383	-87768.718	-15.275	-428859.943293	
P30	28139.557	-87773.768	-5.185	-145912.027112	
K12	28124.132	-87773.903	7.453	209908.726879	
K13	28123.890	-87766.305	9.619	270538.480171	
K14	28126.979	-87764.284	10.105	284234.920671	
合計				-537.247246	
合計面積				263.6236230	m ²

地番 ④ 1219-9					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
P32	28139.926	-87756.199	-9.349	-94258.188768	
P31	28126.166	-87755.716	9.748	274178.625793	
K20	28125.142	-87746.968	10.851	305188.545794	
K19	28124.790	-87748.348	8.166	229971.261899	
P2	28123.510	-87737.803	9.458	265919.072872	
P17	28136.902	-87735.893	-15.047	-423397.896734	
P16	28139.926	-87762.849	-19.823	-65788.667723	
合計				-637.247251	
合計面積				263.6236255	m ²

地番 ⑤ 1219-10					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
P12	28144.529	-87758.334	-6.098	-171561.041291	
P18	28140.024	-87755.716	2.618	73681.949359	
P32	28139.926	-87755.716	5.643	158787.631939	
P16	28139.926	-87752.849	19.823	557826.667723	
P17	28136.902	-87735.893	17.889	494905.097857	
P1	28141.457	-87735.250	-16.504	-464454.983286	
K1	28144.321	-87752.357	-23.074	-649405.585400	
合計				-208.063109	
合計面積				104.0315545	m ²

面積 一 一 一

点名	X座標	Y座標
T-5	28145.944	-87764.577
T-10	28144.209	-87789.446
T1	28120.907	-87804.073
T3	28117.304	-87760.575

(座標値小数第4位以下省略)

作成者

土地家屋調査士

平成 21 年 8 月 3 日(作成)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/

登記年月日：平成22年8月19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7年3月25日 東京法務局豊島出張所

登記官

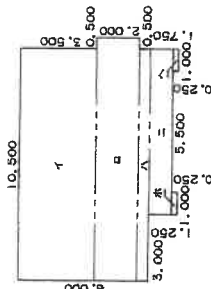
(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

整理番号：H16051-1

各階平面図

1階平面図

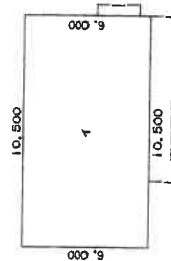


求積表

イ	10,500	×	3,500	=	36,750,000
ロ	11,000	×	2,000	=	22,000,000
ハ	10,500	×	0,500	=	5,250,000
ニ	7,500	×	1,000	=	7,500,000
ホ	1,000	×	0,250	=	0,250,000
ヘ	1,000	×	0,250	=	0,250,000
合計					72,000,000

床面積 72.00㎡

2階平面図



求積表

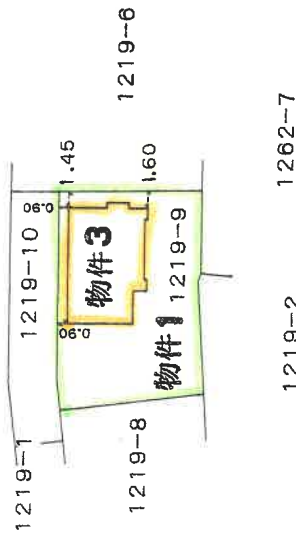
イ	10,500	×	6,000	=	63,000,000
合計					63,000,000

床面積 63.00㎡

建物図面

家屋番号 1219-9

建物の所在 富岡市一ノ宮字小沢1219番地9



(単位:M)

作成者

作成年月日

平成22年8月6日

縮尺 1/250

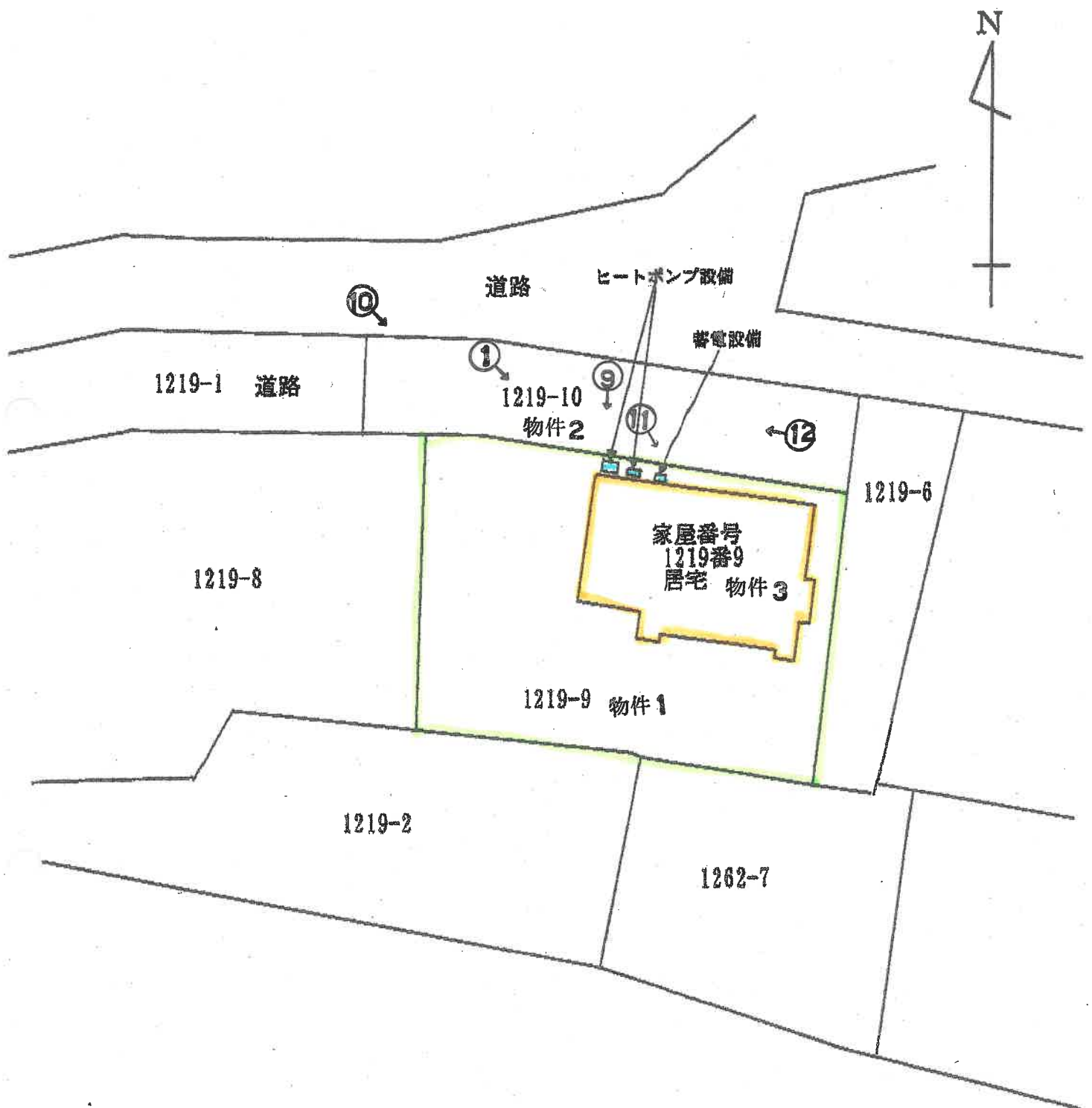
申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

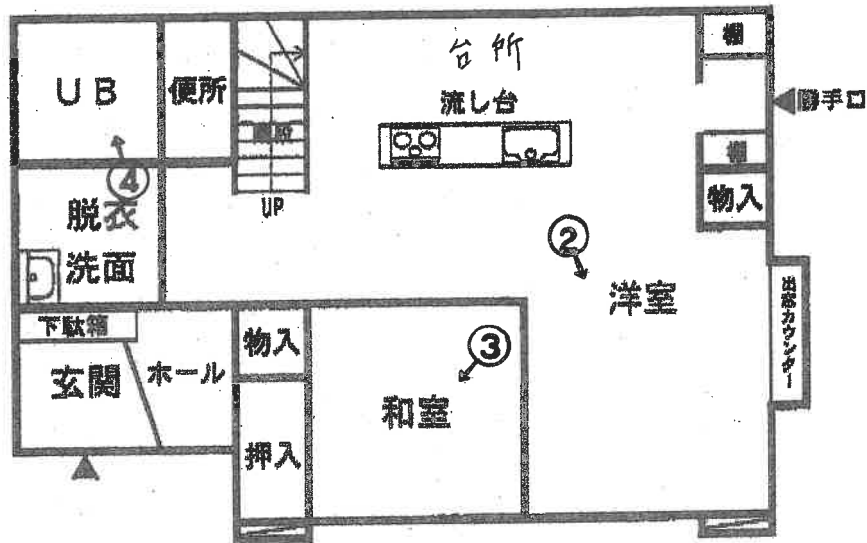
縮尺1/250



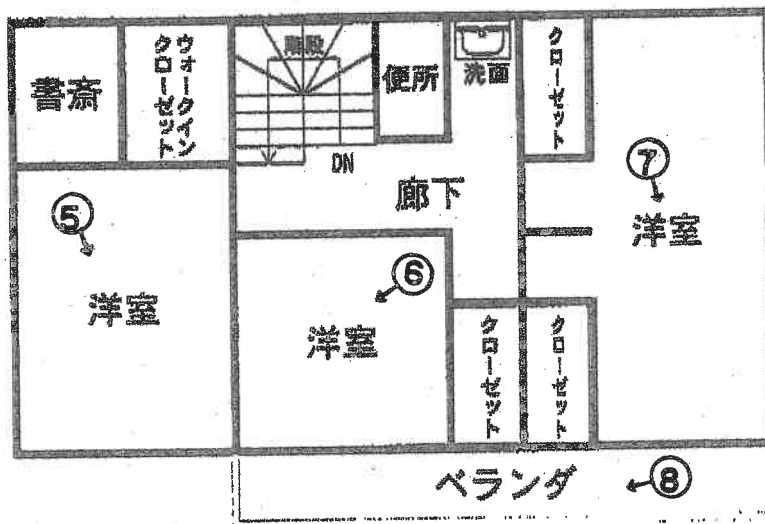
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

1 階



2 階



2 階中央付近にロフトあり

←○ 写真撮影位置・方向

(12枚目)



① 外観



② 1階洋室



③ 1階和室



④ 1階UB



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦ 2階洋室



⑧ 2階ベランダ



貯湯ユニット

⑨ ヒートポンプ給湯機

ヒートポンプユニット



⑩ソーラーパ
ネル



⑪蓄電池ユニ
ット



本件建物

⑫道路（物件
2の土地）

令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 2 日 評 価
評価書番号 第 石評 3650 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

石 田 寛 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,600,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,420,000 円
物件2 (土地)	金 40,000 円
物件3 (建物)	金 3,140,000 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3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3 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 地番 地目 地積	富岡市一ノ宮字小沢 1 2 1 9 番 9 宅地 263.62 m ²	同左
2	所在 地番 地目 地積	富岡市一ノ宮字小沢 1 2 1 9 番 1 0 公衆用道路 104 m ² 持ち分 3 分の 1	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富岡市一ノ宮字小沢 1 2 1 9 番地 9 1 2 1 9 番 9 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1階 72.00 m ² 2階 63.00 m ²	同左
番号	特記事項		
	なし		

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及び物件2）

位置・交通	上信電鉄線「上州一ノ宮」駅の西方・道路距離約1.2 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は富岡市一ノ宮に所在し、県道菅原一ノ宮線背後の戸建住宅を中心とする丘陵地勢の住宅地域である。保育園、小学校、スーパーマーケット等が比較的近いことから生活利便性は良好な地域である。地域要因に特段の変動が見られないことから今後とも概ね現状維持傾向にて推移するものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70 % 200 % — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	367.62 m ² 間口約 4.5 m、奥行約 23.0 m ほぼ長方形地 中間画地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約4.5m舗装道路（1219-1：富岡市所有の法定外道路・建築基準法第42条1項5号位置指定道路）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1土地上に物件3の建物を所有し占有している。物件2の土地は土地共有者らが公道への通路として使用している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 不明（特記事項5のとおり） 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、通常の費用で敷地内への引き込み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、敷地内に引き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は不明な場合をいう。	
特記事項	1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、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届出区域の指定の事実はなく有害物質特定施設の届出もない。よって土壌汚染の端緒は確認できなかった。 3. 富岡市建築課によれば西側前面道路は道路位置指定済であり、詳細については以下の通りである。 道路位置指定の有無：有 道路位置指定日：平成21年9月3日 道路位置指定番号：富岡市指令都第117号 指定幅員：4.0m～4.5m 延長：34.97m 4. 同市建築課によれば物件1及び物件2を一体とするならば再築は可能とのことである。 5. (株)エネクル富岡供給所によればガス管が通っているのは北側上段の道路であるため1219-9に面した道路にはガス管が通っていないとの回答であった。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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22年8月4日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 15 年 約 10 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわらぶき サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス、桎目合板等 畳、フローリング、クッションフロア、タイル等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 ベランダ等
床面積（現況）	1階 2階 延	72.00 m ² 63.00 m ² 135.00 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	2 階 居宅 執行官現況調査報告書参照
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有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。	
特 記 事 項	1. 2階中央天井付近にロフトが存する。 2. 建物の附属設備としてヒートポンプ給湯器、太陽光発電設備、蓄電池及び蓄熱暖房機が設置されている。これらは建物の従物と判定した。	

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及び物件2)

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	持ち分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	18,100	1.00	263.62	0.90	100 / 100	4,294,000
2	18,100	0.10	104	1.00	1 / 3	63,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 富岡(県) -2

番号 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 1・2 18,800 円/㎡ × 98.9 / 100 × 100 / 103 × 100 / 100 = 18,100 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1 : 1.00 方位、庭木等含む

2 : 0.10 公衆用道路

ウ 地 積 : 物件1については登記数量を採用し、物件2については、登記数量を共有持分で案分した数量を採用した。

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3)

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。なお、建物再調達原価にはロフトの存在、建物の従物たる附属設備の価値も含めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物等価格 (円) ア×イ×ウ
3 (主)	200,000	135.00	0.122	3,294,000

ウ 現価率 (減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法 (定率法) 観察減価法 現価率
 3 (主) : $(3.0\%)^{\frac{15}{15+10}} \times (1-0.00) = 0.122$

観察減価 : 経年相応と査定

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
1	4,294,000	0.45	法定地上権	1,932,000
2	63,000	0.00	所有権	0
土地利用権等価格（合計）				1,932,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を物件1について法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。物件2については共有持分に基づく所有権と判定し、その割合を0%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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,294,000	-1,932,000	-	1.00	0.60	1,420,000
2	63,000	0	-	1.00	0.60	40,000
3	3,294,000	+1,932,000	-	1.00	0.60	3,140,000
一括価格（合計）						4,600,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件2は共有持分の売却であるが、全体価値に対する割合が軽微であるため、市場性修正は必要ないと判断した。

オ 競売市場修正： 第2の評価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 調 査 : 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/m²
位 置 : 上信電鉄線「神農原」駅の西方道路距離約200m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 192 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東 4.3 m 市道、 側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、 用途指定なし
(建蔽率 70 % 、 容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに賃貸住宅も介在し、農地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

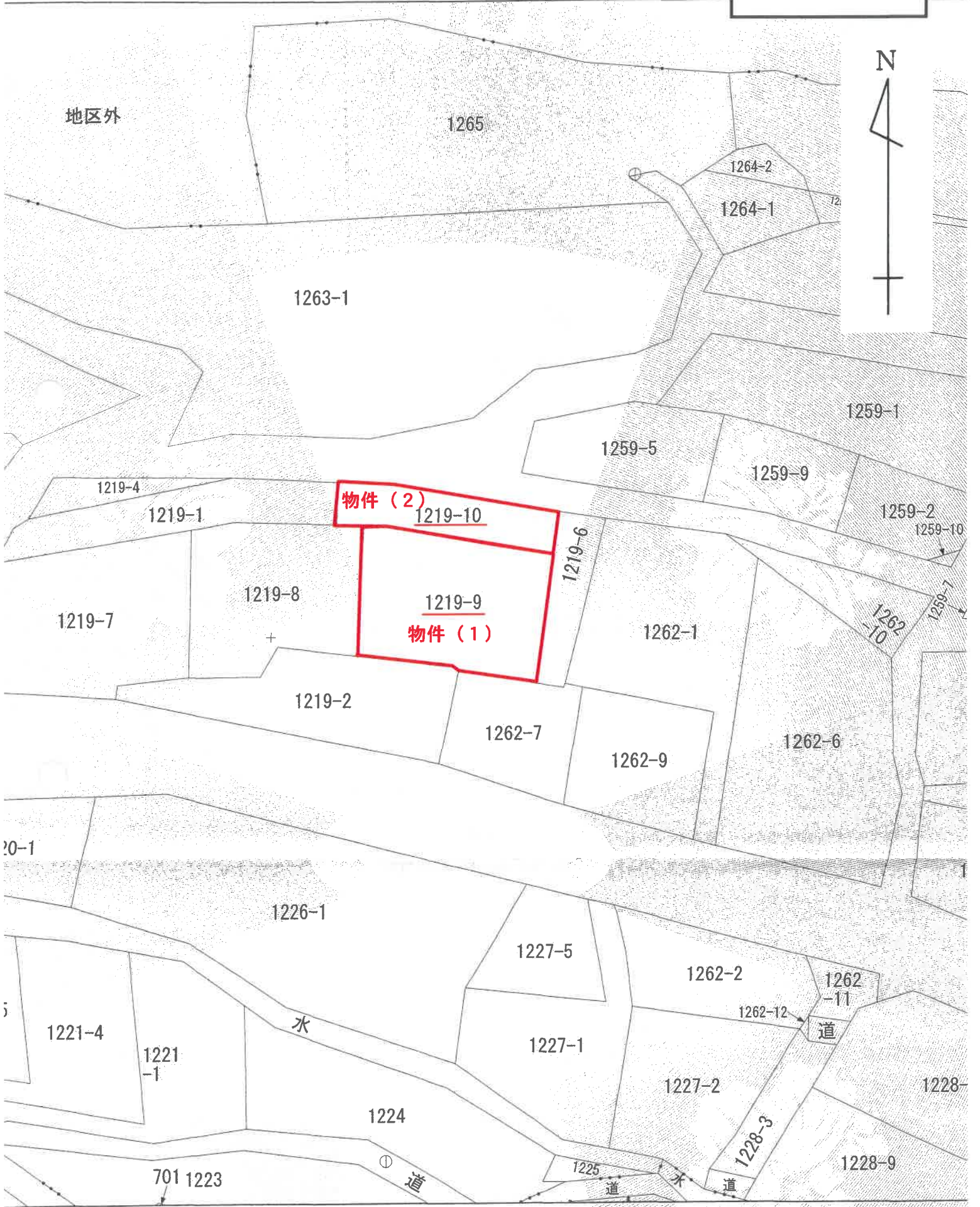
富岡市役所 白図

1 : 10,000



評価対象不動産





登記年月日：平成21年8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。

(前橋地方司法書局富岡支局管轄)

令和7年3月25日

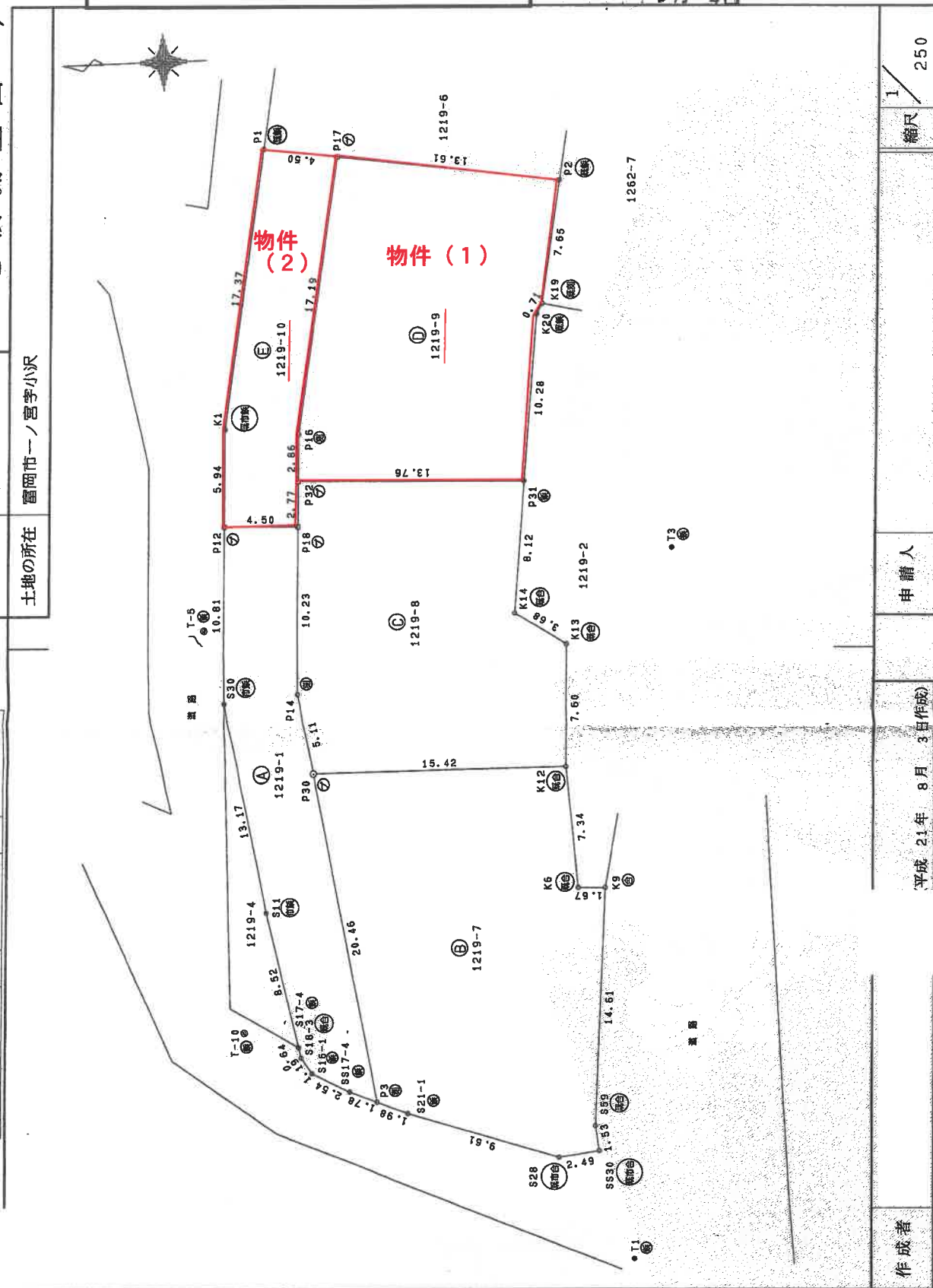
東京司法書士会 豊島出張所

登記書

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

前 1219-1
地 番 1219-1・1219-7
ない1219-10
1001807
地 積 測 量 図
1/2

土地の所在 富岡市一ノ宮字小沢



作成者

平成21年 8月 3日作成

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

物件(1)
物件(2)

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。
 (前橋地方法律局豊岡支局管轄)
 令和7年3月25日 東京法律局豊岡出張所

登記官

1枚目に同じ
 地番 1219-1, 1219-7
 1219-10
 土地の所在 富岡市一ノ宮字小沢

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
凡	石	杭	金
コ	コンクリート杭	ブ	金
合	合成杭	銀	金
例			

1001808
 地積測量図
 2/2

日本測地系
 直角座標法求積表

A3をA4に縮小

平成21年8月4日

物件(1)
 物件(2)

地番	①1219-1	②1219-7	③1219-10	④1219-11
NO	Xn	Yn	Xn	Yn
P18	28140.024	-87758.493	28140.024	-87758.493
P12	28144.529	-87758.334	28144.529	-87758.334
S30	28144.909	-87759.141	28144.909	-87759.141
S11	28142.666	-87762.122	28142.666	-87762.122
S17-4	28140.929	-87760.484	28140.929	-87760.484
S18-3	28140.798	-87791.091	28140.798	-87791.091
S16-1	28140.153	-87792.093	28140.153	-87792.093
S17-4	28137.994	-87793.287	28137.994	-87793.287
P3	28136.253	-87793.969	28136.253	-87793.969
P30	28139.557	-87773.768	28139.557	-87773.768
P14	28140.383	-87768.718	28140.383	-87768.718
合計				
面積				

地番	①1219-7	②1219-10	③1219-11	④1219-12
NO	Xn	Yn	Xn	Yn
K12	28124.132	-87773.903	28124.132	-87773.903
P30	28139.557	-87773.768	28139.557	-87773.768
P3	28136.253	-87793.969	28136.253	-87793.969
S21-1	28134.424	-87794.727	28134.424	-87794.727
S28	28125.293	-87797.729	28125.293	-87797.729
S30	28122.821	-87797.401	28122.821	-87797.401
S39	28123.014	-87795.880	28123.014	-87795.880
K9	28121.963	-87781.298	28121.963	-87781.298
K6	28123.534	-87781.231	28123.534	-87781.231
合計				
面積				

地番	①1219-9	②1219-10	③1219-11	④1219-12
NO	Xn	Yn	Xn	Yn
P31	28126.166	-87756.199	28126.166	-87756.199
P32	28139.926	-87758.716	28139.926	-87758.716
P18	28140.024	-87758.493	28140.024	-87758.493
P14	28140.383	-87768.718	28140.383	-87768.718
P30	28139.557	-87773.768	28139.557	-87773.768
K12	28124.132	-87773.903	28124.132	-87773.903
K13	28123.890	-87766.305	28123.890	-87766.305
K14	28126.975	-87764.284	28126.975	-87764.284
合計				
面積				

面積一覽表

点名	X座標	Y座標
T-5	28145.944	-87764.677
T-10	28144.209	-87789.448
T-11	28120.907	-87804.073
T-13	28117.304	-87764.575

(座標値小数第4位以下省略)

作成者

平成21年8月3日作成

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

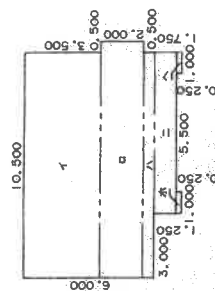
縮尺

A 3 を A 4 に縮小

建各階平面圖

家屋番号

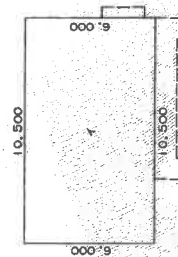
富岡市一ノ宮字小沢1219番地9
建物の所在



表續末

イ	10.500 X	3.500	=	36.750000
ロ	11.000 X	2.000	=	22.000000
ハ	10.500 X	0.500	=	5.250000
ニ	7.000 X	1.000	=	7.000000
ホ	1.000 X	0.250	=	0.250000
ヘ	1.000 X	0.250	=	0.250000
合計				72.000000
成面積				72.00㎡

2階平面図



求積表

Y	10.500 x 6.000	=	63.000000
合計			63.000000
床面積			63.00m ²

(単位:M)

申請人

縮尺 1/250

作成者 成田 昌
作成日 平成 22 年 8 月 6 日

縮尺 $\frac{1}{500}$

(群馬土地家屋調査士会)