

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30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3.3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 7月30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

3 所 在 藤岡市中島字下鮎窪
 地 番 341 番 2
 地 目 宅地
 地 積 100.00 平方メートル

4 所 在 藤岡市中島字下鮎窪 341 番地 2
 家屋 番号 341 番 2
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 20.15 平方メートル

☆6 所 在 藤岡市中島字下鮎窪
 地 番 341 番 1
 地 目 畑
 地 積 365 平方メートル

(現況)

地 目 畑・一部雑種地



物 件 明 細 書

令和 6年 6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3, 4, 6】

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6】

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

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

3 所 在 藤岡市中島字下鮎窪
地 番 3 4 1 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 0 平方メートル

4 所 在 藤岡市中島字下鮎窪 3 4 1 番地 2
家屋 番号 3 4 1 番 2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 0 . 1 5 平方メートル

☆6 所 在 藤岡市中島字下鮎窪
地 番 3 4 1 番 1
地 目 畑
地 積 3 6 5 平方メートル
(現況)
地 目 畑・一部雑種地



農地等の現況に係る照会に対する回答書（調査結果）

前橋地方裁判所高崎支部
裁判所書記官 本多 光浩 様

令和 5 年 12 月 28
藤岡市農業委員会
会長 D

令和 5 年 1 2 月 2 6 日付け照会書【事件番号：令和 5 年（ケ）第 6 3 号】をもって当農業委員会に照会のあった件について、下記のとおり回答（調査結果を報告）します。

記

1、現地調査年月日	令和 5 年 1 2 月 2 8 日									
2、土地の表示と 現況地目	所 在		地番	登記 地目	面 積	土地所有者の住所、氏名		現況 地目		
						氏 名	住 所			
	藤岡市 中島字下鮎窪		341 番 1	畑	365	A		畑 ※ 一 部 雑種地		
3、転用許可等の有 無とその内容	有	許可等 年月日	許可条項		転用目的	許可を受けた者の住所、氏名				
	無	該当に ○	○ 許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 許可を得る必要がない案件である。							
4、藤岡市からの 指示事項	該当 に○	○ 原状回復命令を行わない。								
		近く原状回復命令を行う。								
5、永小作権、賃借 権その他使用収益を 目的とする権利につ いての許可関係	無	有	許可年月日	許可条項	権利内容	申請者の住所、氏名				
6、その他参考	都 市 計 画 法 関 係				農 振 法 関 係			その他		
	線引き都市計画		未線引き都市計画		農 振 地 域 内					
	市街化 区 域	市 街 化 調整区域	用 途 区 域	用 途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	農振地域外			
7、買受適格者証明の要否	要	否	備考							

令和5年（ケ）第63号
令和5年12月26日受理
令和6年2月7日提出

現 況 調 査 報 告 書

（物件3、4、6）

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 根 岸 喜代志（印）

（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

3 所 在 藤岡市中島字下鮎窪
地 番 341番2
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 藤岡市中島字下鮎窪341番地2
家屋 番号 341番2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 20.15平方メートル

所有者 A

6 所 在 藤岡市中島字下鮎窪
地 番 341番1
地 目 畑
地 積 365平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県藤岡市中島341番地2 (住居表示未実施)		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地(物件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	☒ 別紙「執行官の意見」のとおり		
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:		
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店舗(営業停止中)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	☒ 別紙「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和元年()第 号 保管開始日 令和元年 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(地番) 群馬県藤岡市中島341番地2 付近 (住居表示未実施)			
土地	物件6			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑、一部雑種地 (物件6) ☐ 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。 ☒ 上記の者が畑 (不耕作地)、一部雑種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	☒ 別紙「執行官の意見」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和元年()第 号 保管開始日 令和元年 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

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Aの母)	1 私は、本件不動産の所有者Aの母です。 2 本建物は、Aが肉屋の店舗として使用していましたが、現在では営業はしていません。冷凍庫や冷蔵庫が作動するかどうかは不明です。 3 物件6の土地は、登記簿上は畑ですが、耕作は全くしておりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件3の土地は南側で公道に接面しており、物件6の土地は、直接公道に接面していない。
- 2 登記上、本件土地には物件4の建物以外に登記ある建物は存在しない。
- 3 物件6の土地の登記簿上の地目は畑であり、現在、耕作が全く行われていない。農業委員会は、同土地の買受申出の際には、農業委員会の買受適格証明書が必要であるとしている。
- 4 物件4の建物は、かつては所有者であるAが肉屋の店舗として利用しており、建物内には作業スペースや冷凍室、冷蔵室になっている部屋もあるが、現在は、営業を全く行っておらず、営業を行っていない店舗の状態でAが占有している。A以外の者が占有している様子は見受けられなかった。なお、冷凍室や冷蔵室が作動するかどうかは不明である。
- 5 **本件** 土地には、使えなくなったショーケースや冷蔵庫など大型の廃棄物や産業廃棄物などが多数残置されていた。価値のない動産であり、売却対象外として扱うのが相当である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月4日(木) 10:35-10:41	前橋地方法務局高崎支局	☒ 実測図を請求したが不存在 ☒ 本件土地上の登記ある建物の存否を確認 ☒ 周辺土地の登記事項証明書(要約書)を取得
令和6年1月5日(金) 12:21-12:34	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ 全戸不在。次回調査日の事務連絡及び賃貸借についての照会の書面を郵送(郵送料84円×2×2)
令和6年1月5日(金) 13:18-13:48	藤岡市役所	☒ 間取図を取得 ☒ 接面道路の状況を調査
令和6年1月19日(金) 13:21-14:23	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ Bから聴取 ☒ 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		☐
令和 年 月 日() : - :		☐
令和 年 月 日() : - :		☐

(特記事項)

☐ 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、立会人及び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 を立ち会わせ、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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

登記年月日：令和2年2月14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。
令和5年11月27日 前橋地方方法務局高崎支局

登記官

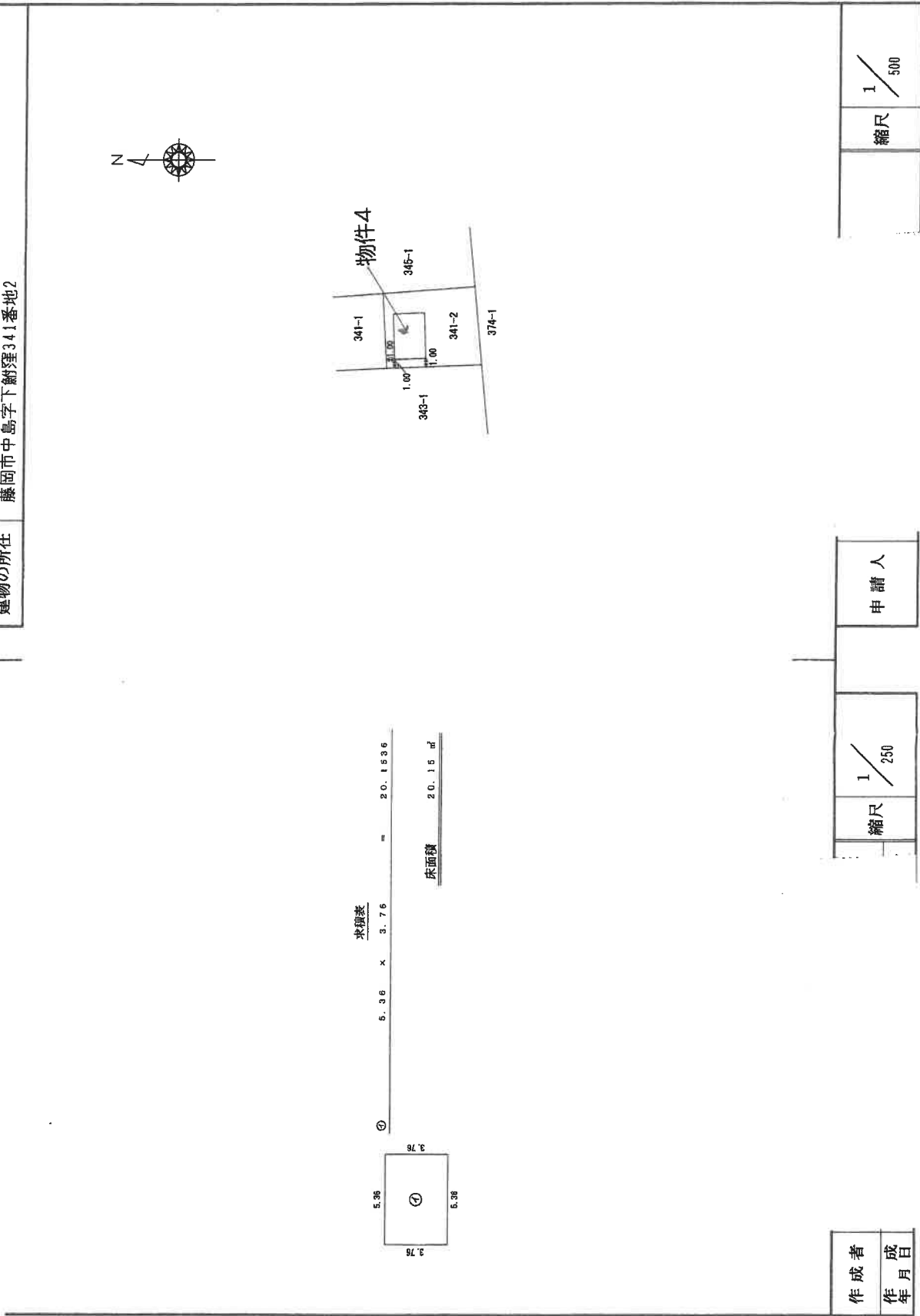
(8 枚目)

A 3 から A 4 に縮小

請求番号：36-5

各 階 平 面 図 建 物 階 平 面 図

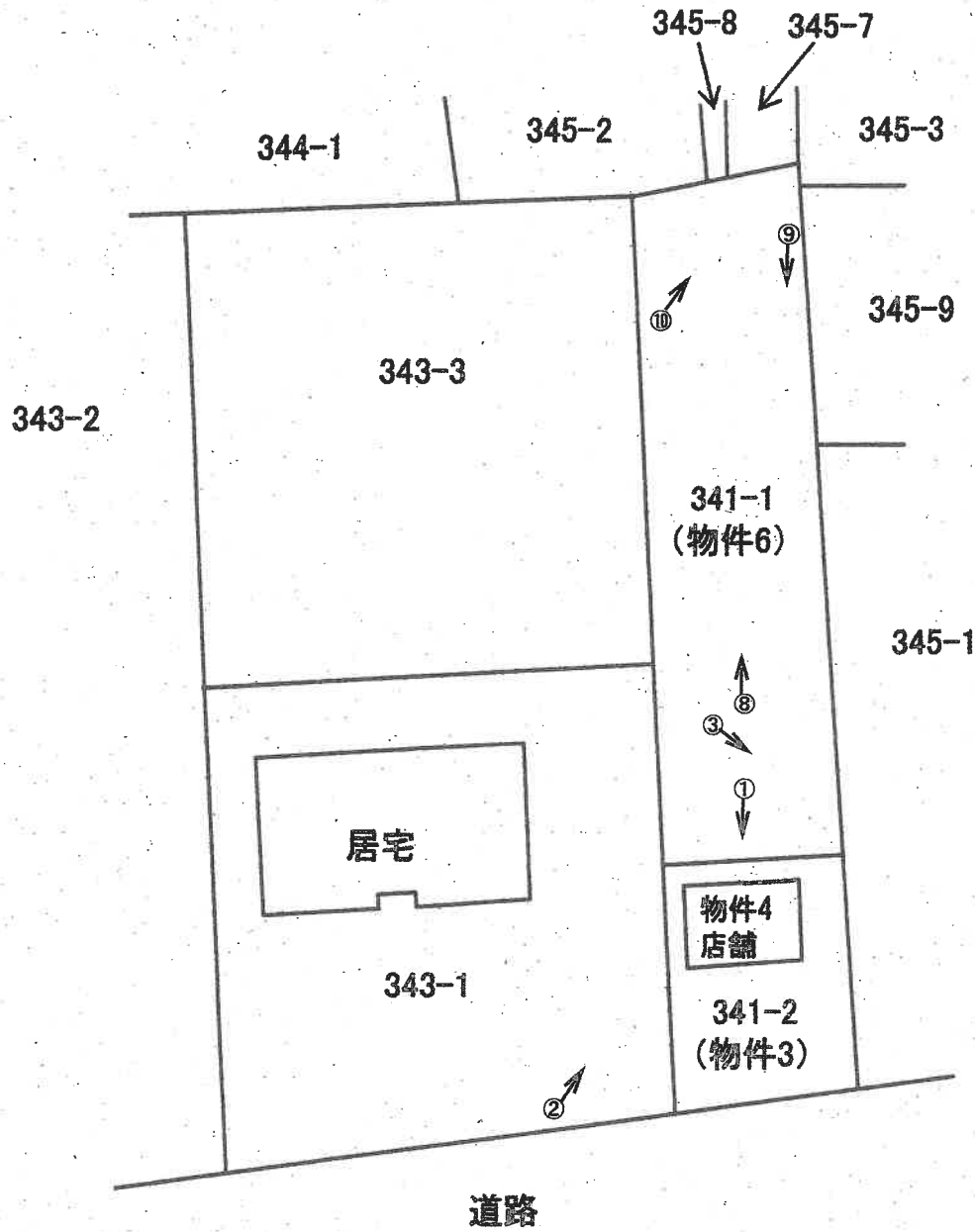
家屋番号	341番2
建物の所在	藤岡市中島字下船窪341番地2



(群馬土地家屋調査士会)

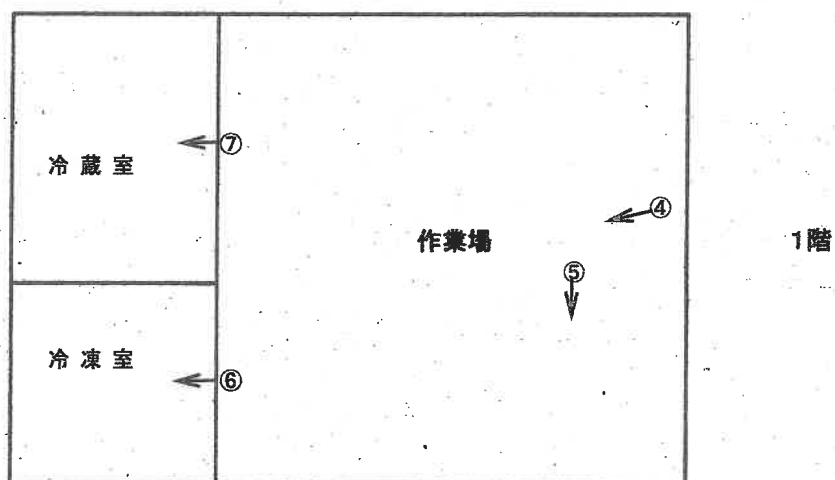
土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第63号



間取図

令和5年(ケ)第63号
物件4





NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10

令和 5 年 (ケ) 第 63 号
令和 7 年 6 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 19 日 評 価
評価書番号 第 2511 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

再 評 価 書

(物件3, 4, 6)

評価人 不動産鑑定士

菅 谷 隆 雄 印

第1 評価額

一括価格		
金 570,000 円		
内訳価格		
物件3	(土地)	金 220,000 円
物件4	(建物)	金 210,000 円
物件6	(土地)	金 140,000 円

- 1 一括価格は、物件3, 4, 6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
3	所在地 地番 地目 地積	藤岡市中島字下鮎窪 341番2 宅地 100.00 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市中島字下鮎窪343番地2 341番2 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 20.15 m ²	同左
6	所在地 地番 地目 地積	藤岡市中島字下鮎窪 341番1 畑 365 m ²	畑、一部雑種地
番号	特記事項		
6	藤岡市農業委員会によると、転用許可なしだが、原状回復命令は行わないとのことである。		

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3及び6）

西側隣接地（343番1及び343番3）との間に低い塀ができた以外は、
前回調査時から特段の変化はみられない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

前回調査時から特段の変化はみられない。

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3及び6)

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	21,300	0.72	100.00	0.90	1,380,000
6	21,300	0.10	365	-	777,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤岡 -6

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
3,6 22,900 円/㎡ × 99.4 / 100 × 100 / 102 × 100 / 105 = 21,300 円/㎡

◇ 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 : 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

3 : 0.72 南方位、間口奥行の関係 等

6 : 0.10 地目農地

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4)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	170,000	20.15	0.303	1,038,000

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
4 : (5.0%)⁵ / (5 + 25) × (1 - 0.50) = 0.303

観察減価 : 物件4建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

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
3	1,380,000	0.10	場所的利益	138,000
6	777,000	0.00	所有権	0
土地利用権等価格 (合計)				138,000

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
3	1,380,000	-138,000	-	0.30	0.60	220,000
4	1,038,000	+138,000	1.00	0.30	0.60	210,000
6	777,000	0	-	0.30	0.60	140,000
一括価格 (合計)						570,000

ウ 占有減価： 特にない

エ 市場性修正： 物件3については用途変更が困難なこと、また物件6については、買受適格証明書が必要になること等による市場性の減退の程度を考慮の上査定した。
さらに、期間入札や特別売却を行っても売却出来なかった事実をも考慮して査定した。

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

地 価 公 示 : 藤岡 - 6
所 在 : 藤岡市本動堂字新堀 2 0 2 番 1 0
価 格 : 22,900 円/㎡
位 置 : J R 八高線「群馬藤岡」駅の西方 道路距離約3,200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 184 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、用途指定なし
(建ぺい率 70 % 、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い郊外の分譲住宅地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図
- 4 現況写真

位置図

令和5年(ケ)第63号

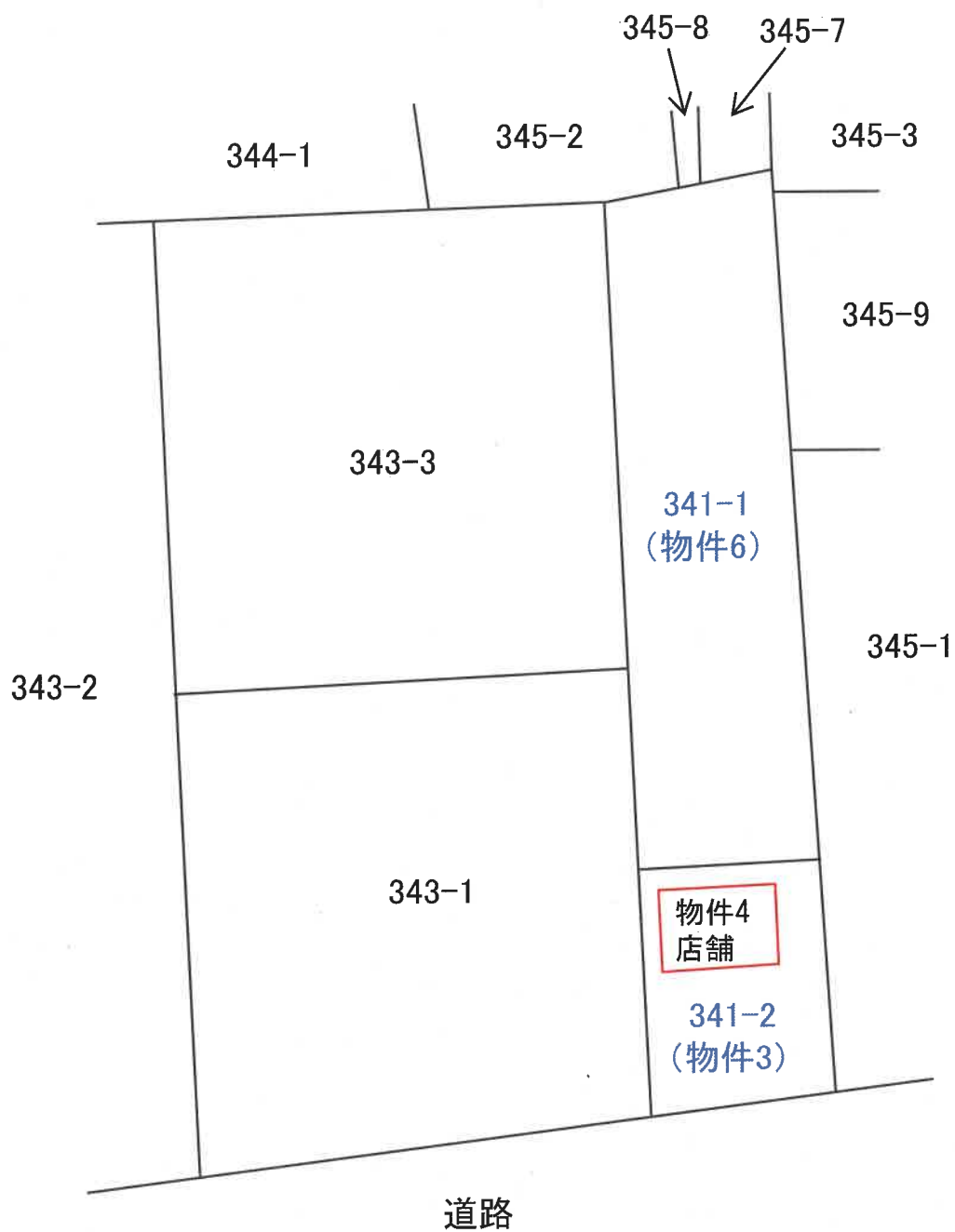


受命物件

藤岡市白地図
1 / 10000

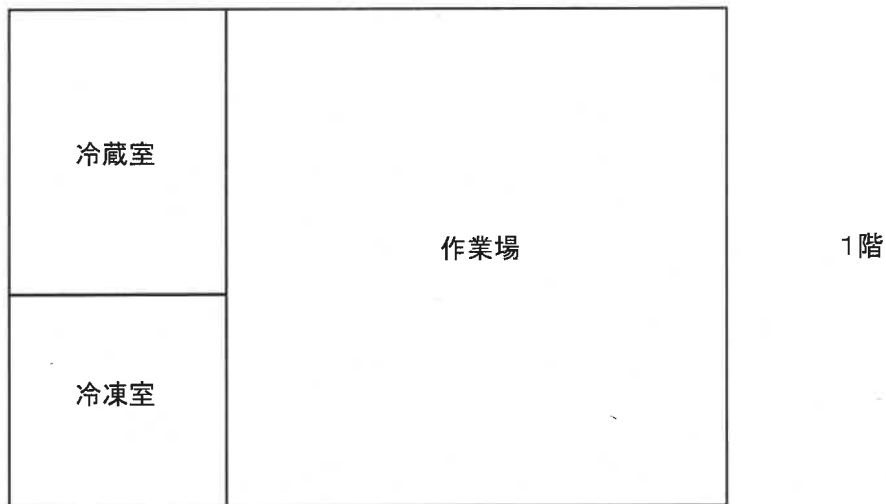
土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第63号



間取図

令和5年(ケ)第63号
物件4





1
物件3
南方より



2
物件4
北側より
店舗



3
物件6
南西方より

求 意 見 書

菅 谷 隆 雄 殿

令和 6 年 11 月 22 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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 5 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6 年 11 月 22 日
評価人

菅 谷 隆 雄



物 件 目 録

- 3 所 在 藤岡市中島字下鮎窪
地 番 341番2
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル
- 4 所 在 藤岡市中島字下鮎窪341番地2
家屋 番号 341番2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 20.15平方メートル
- ☆6 所 在 藤岡市中島字下鮎窪
地 番 341番1
地 目 畑
地 積 365平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
3	600,000	360,000	1
4	380,000	230,000	1
6	620,000	370,000	1
3, 4, 6	1,600,000	960,000	一括
(備 考)			



令和 5 年 (ケ) 第 63 号
令和 6 年 1 月 19 日 現 地 調 査
令和 6 年 2 月 14 日 評 価
評価書番号 第 2401-2 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評 価 書

(物件3, 4, 6)

評価人 不動産鑑定士

菅 谷 隆 雄 印

第1 評価額

一括価格		
金 1,600,000 円		
内訳価格		
物件3	(土地)	金 600,000 円
物件4	(建物)	金 380,000 円
物件6	(土地)	金 620,000 円

- 1 一括価格は、物件3, 4, 6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
3	所在地 地番 地目 地積	藤岡市中島字下鮎窪 341番2 宅地 100.00 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市中島字下鮎窪343番地2 341番2 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 20.15 m ²	同左
6	所在地 地番 地目 地積	藤岡市中島字下鮎窪 341番1 畑 365 m ²	畑、一部雑種地
番号	特記事項		
6	藤岡市農業委員会によると、転用許可なしだが、原状回復命令は行わないとのことである。		

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3及び物件6）

位置・交通	J R 八高線「北藤岡」駅の北方約450m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか農地も多く見られる調整区域内の地域。				
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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % — 物件6について、農業振興地域内の農用地区域外（白地）			
画地条件	南側間口約9.5m、奥行約43.5mのほぼ長方形の中間画地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	南側で幅員約4.0m舗装市道（2080号線・建築基準法第42条1項1号）に等高に接する。ただし、現況道路の南側がやや傾斜になっており、そこが有効幅員と認められない場合には4m確保が必要となる可能性があるとのこと。（藤岡市役所建築指導課）				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件3	100.00 m ²	物件4建物の敷地	土地所有者	所有権
	物件6	365 m ²	更地	土地所有者	所有権
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、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。				
特記事項	①物件3の土地は市街化調整区域内に存し、当該土地には店舗が建っているが、都市計画法第29条第11号の都市計画法施行令第22条第1項第6号に該当するため開発許可は不要であった。しかし、現況の用途以外の開発については、分家住宅として以外は困難である可能性が高いとのこと。（藤岡市役所建築指導課） ②上水道については、西側隣接地343-1が引き込んだものを經由して本件土地まで来ている可能性がある。 ③物件6については、買受適格者証明が必要である。 ④本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ⑤土壤汚染の可能性について西部環境森林事務所環境保全係で調査したところ、土壤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、現況も食肉加工店舗であることから、土壤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。				

2 建物の概況及び利用状況等（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（登記記載）： 令和2年1月24日 新築 経 過 年 数： 約 4 年 経済的残存耐用年数： 約 26 年
仕 様	構 造： 鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁： サイディング 等 内 壁： 断熱パネル 等 天 井： 断熱パネル 等 床： コンクリート 等 設 備： 電気、給排水設備 等 その他：
床面積（現況）	1階 20.15 m ²
現 況 用 途 等	階 層： 1 階 現況用途： 店舗 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	冷凍室及び冷蔵室が作動するかは不明。

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3及び6)

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	21,600	0.72	100.00	0.90	1,400,000
6	21,600	0.10	365	-	788,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤岡 -6

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
3,6 23,600 円/㎡ × 98.2 / 100 × 100 / 102 × 100 / 105 = 21,600 円/㎡

◇ 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 : 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

3 : 0.72 南方位、間口奥行の関係 等

6 : 0.10 地目農地

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4)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	170,000	20.15	0.335	1,148,000

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
4 : $(5.0\%)^{\frac{4}{4+26}} \times (1-0.50) = 0.335$

観察減価 : 物件4建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

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
3	1,400,000	0.10	場所的利益	140,000
6	788,000	0.00	所有権	0
土地利用権等価格（合計）				140,000

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
3	1,400,000	-140,000	-	0.80	0.60	600,000
6	788,000	0	-	0.80	0.60	380,000
4	1,148,000	+140,000	1.00	0.80	0.60	620,000
一括価格（合計）						1,600,000

ウ 占有減価： 特にない

エ 市場性修正： 物件3については用途変更が困難なこと、また物件6については、買受適格証明書が必要になること等による市場性の減退の程度を考慮の上査定した。

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

地 価 公 示 : 藤岡 - 6
所 在 : 藤岡市本動堂字新堀 2 0 2 番 1 0
価 格 : 23,600 円/m²
位 置 : J R 八高線「群馬藤岡」駅の西方 道路距離約3,200m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 184 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 、 用途指定なし
(建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い郊外の分譲住宅地域

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5年(ケ)第63号

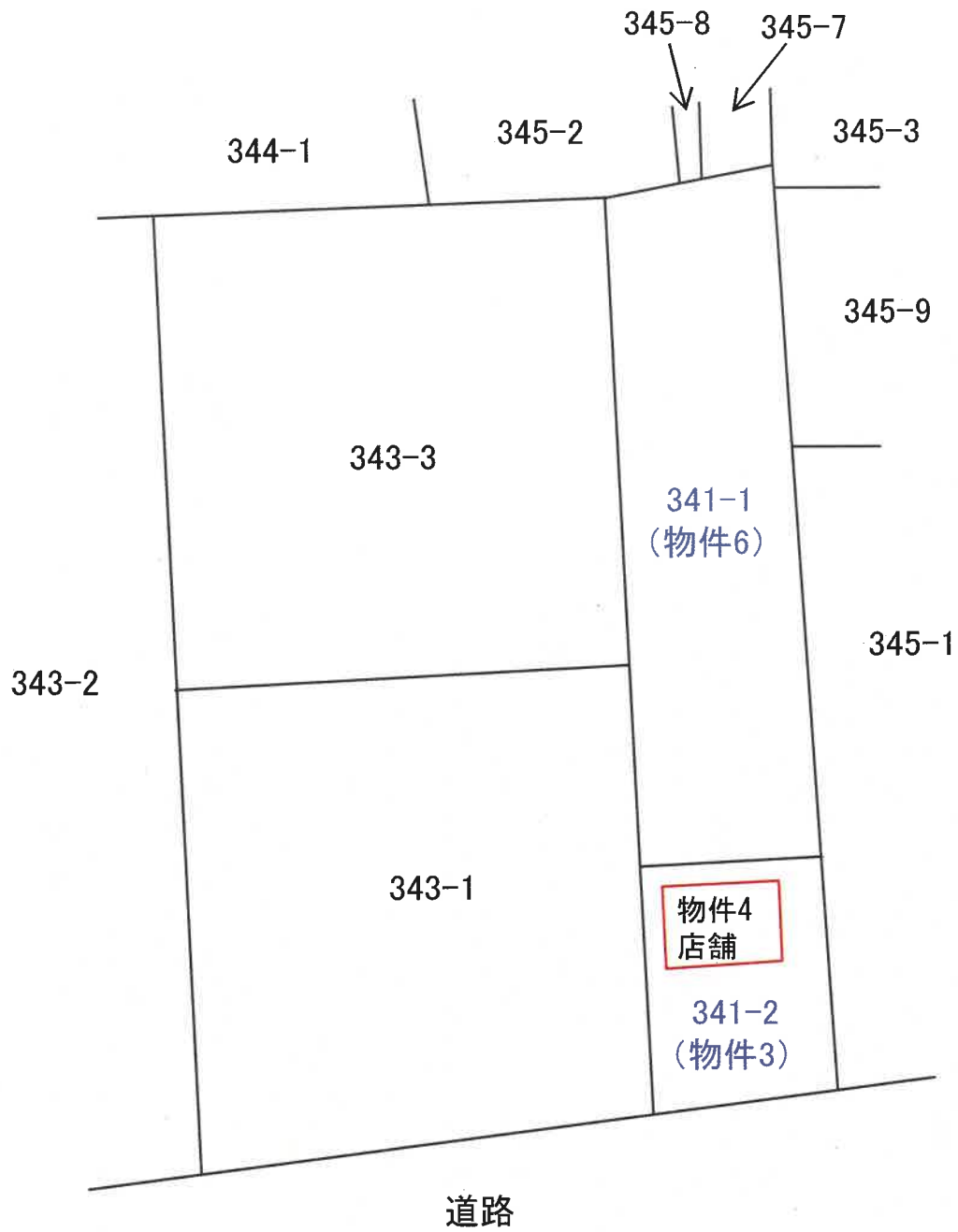


受命物件

藤岡市白地図
1 / 1000

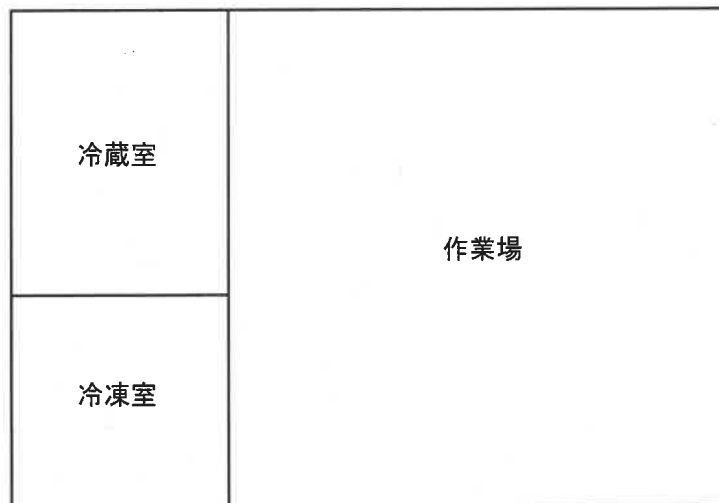
土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第63号



間取図

令和5年(ケ)第63号
物件4



1階