

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月14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 2月10日から 令和 8年 2月17日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月24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 3月17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 2月26日 午前10時00分から 令和 8年 2月26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 8年 1月14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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,280,000 7,424,000	一括	1,856,000	112,815	27,360
1	2,110,000				
2	30,000				
3	7,140,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤岡市森字泉 |
| | 地 番 | 580 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 253.01 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市森字泉 |
| | 地 番 | 580 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.46 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 藤岡市森字泉 580 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 580 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.96 平方メートル
2 階 48.23 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月11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 藤岡市森字泉
 地 番 580 番 9
 地 目 宅地
 地 積 253.01 平方メートル

- 2 所 在 藤岡市森字泉
 地 番 580 番 8
 地 目 宅地
 地 積 15.46 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 藤岡市森字泉 580 番地 9
 家屋 番号 580 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
 2 階 48.23 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 4 3 号
令和 7 年 8 月 2 0 日受理
令和 7 年 1 0 月 1 4 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 藤岡市森字泉
 地 番 580番9
 地 目 宅地
 地 積 253.01平方メートル

- 2 所 在 藤岡市森字泉
 地 番 580番8
 地 目 宅地
 地 積 15.46平方メートル

- 3 所 在 藤岡市森字泉580番地9
 家屋 番号 580番9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 48.23平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県藤岡市森580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	☒ 物件1の土地上にカーポート（スチール製、約29㎡、写真⑦）及び物置（約3.9㎡、写真⑩）がある。		
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住居（空き家）として占有している ☐ 「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	☒ 本件建物の附属設備として太陽光発電設備（写真⑧参照）、蓄電池（写真⑨）及びヒートポンプ給湯機（写真⑩）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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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	群馬県藤岡市森580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	☒ 物件2の土地は道路と一体となって舗装されており（写真⑫）、地域の住民等が自由に通行している。		
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の土地上に電柱がある（写真⑫参照）。		
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 本件建物には私と妻と子供2人の合計4人で暮らしていましたが、全員本件建物から転居しましたので、令和7年5月には空き家になっていたと思います。 2 太陽光発電設備、蓄電池、ヒートポンプ給湯機及び物置の所有者はいずれも私です。 3 電柱の地代として3年に1回2000円くらいを東京電力からもらっていたと思います。 4 本件土地や本件建物に不具合はありません。 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。 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、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) 太陽光発電設備及び蓄電池

本件建物及びカーポートの屋根にソーラーパネルを確認することができた(写真⑧参照)。
また蓄電池も本件建物北西側に設置されている(写真⑨)。

太陽光発電設備及び蓄電池は建物及びカーポートには附合しないが、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

本件建物の北東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⑩)。

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) カーポート(スチール製、約29㎡、写真⑦)

物件1の土地にあるカーポート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。

(4) 物置(約3.9㎡、写真⑪)

物件1の土地にある物置(自転車置場も兼ねている)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なく、物件2の土地には登記建物はなかった。

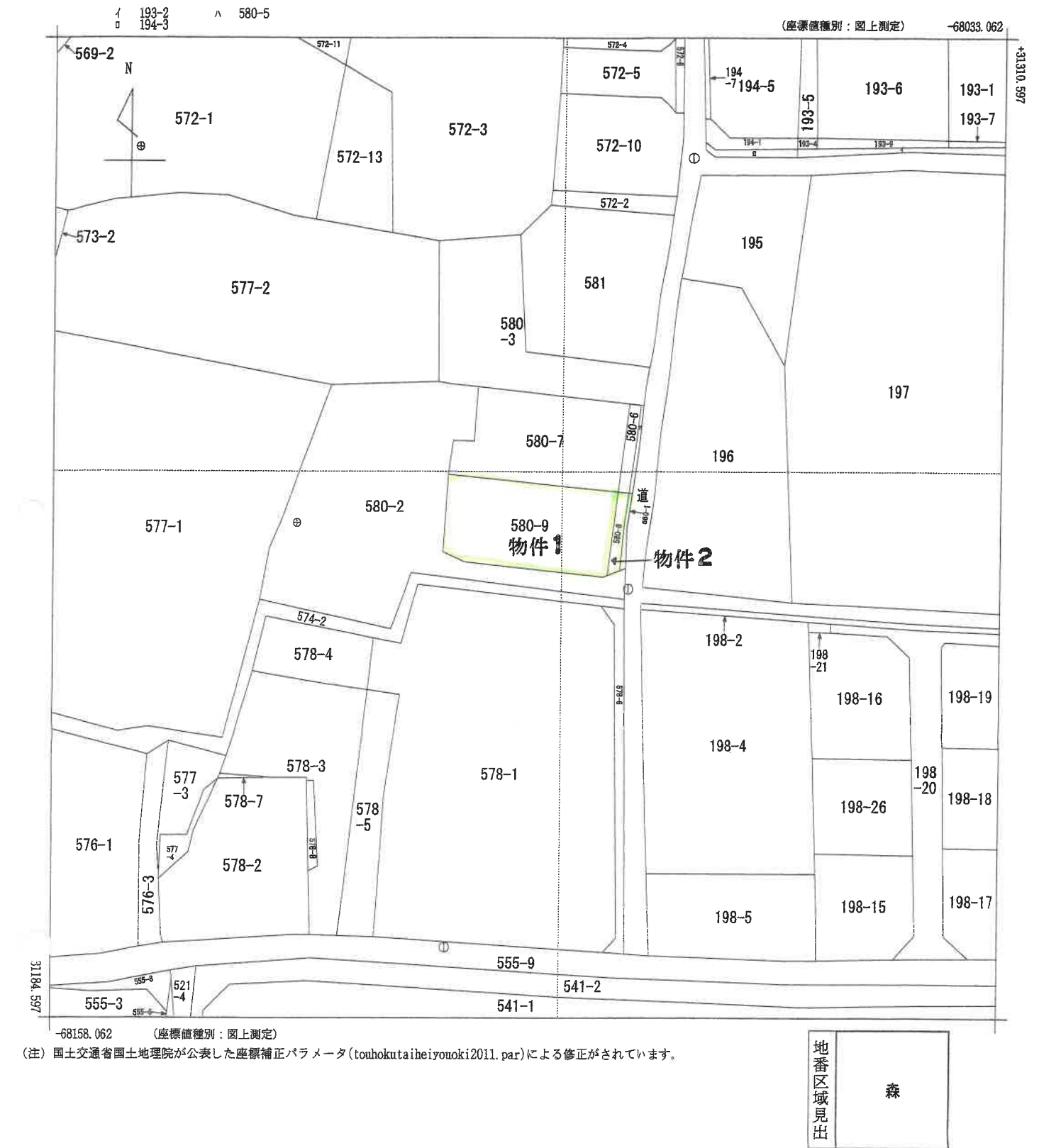
以上

(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8月26日(火) 14:54 - 15:02	前橋地方法務局	☒ 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8月27日(水) 14:40 - 14:46	藤岡市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請 ☐
令和7年8月27日(水) -	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8月29日(金) 14:52 - 15:13	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 近隣者から聴取 ☐
令和7年9月12日(金) 9:55 - 10:23	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9月12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)



請 求 部 分	所 在 藤岡市森字泉					地 番 580番9				
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40年7月20日		補 事 記 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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和7年7月23日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

(7枚目)

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。

(前橋地方法律局寄附文庫蔵)

令和7年7月23日

東京法律局倉庫出張所

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

凡例	境界線の類別	記号	境界線の類別	記号
石	コンクリート杭	金	金	金
石	コンクリート杭	金	金	金
石	コンクリート杭	金	金	金

地番 580-1, -9
土地の所在 藤岡市森字泉

地積測量図

求積表

地 番	⑤ 580-1				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
K7	510.105	496.693	-1.068	-544.792140	
K8	505.307	496.449	-0.868	-434.058713	
S84	505.048	496.834	-0.144	-72.728912	
S83	510.131	496.306	1.223	623.890213	
S82	515.140	497.057	1.212	624.349550	
K2	515.087	497.517	-0.394	-187.481668	
			合計	9.170460	
		合計面積	合計地積	4.5852300	4.58 m ²

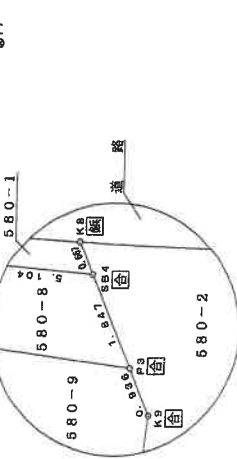
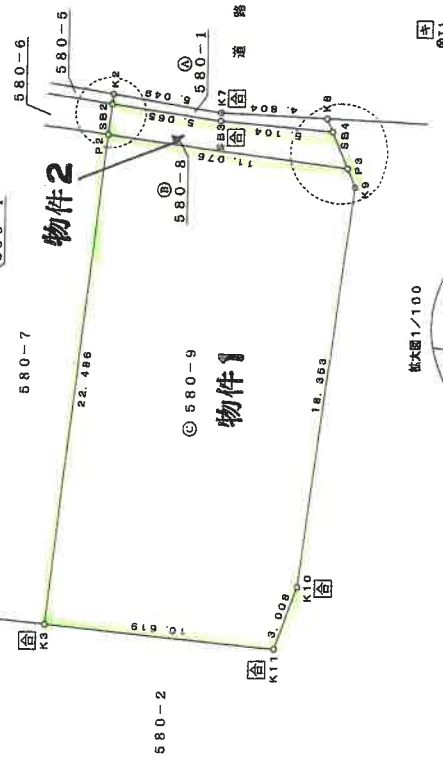
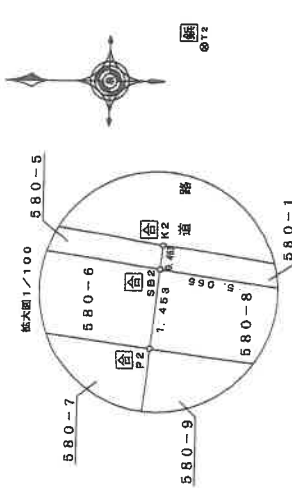
地番	⑥ 580-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
P2	515.307	495.613	2.925	1507.272975	
S82	515.140	497.067	0.682	356.476880	
S83	510.131	496.305	-1.223	-623.890213	
S84	506.048	495.834	-2.173	-1097.469304	
P3	504.930	494.132	-0.221	-111.456930	
合計			面積	30.938408	
合計			地積	15.4667040	m ²
				15.46	

地番		㊦ 580-9			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
P2	515.307	495.613	20.858	10748.273406	
P3	504.930	494.132	-2.344	-1182.149520	
K9	503.966	493.269	-19.068	-9609.629888	
K10	506.297	475.064	-21.036	-10650.463582	
K11	507.314	472.233	-1.780	-908.092060	
K3	517.882	473.274	28.260	12108.081150	
合計			606.029606		
合計面積			253.0128080		
合計地積			253.01		

総合計面積 273.0647370 m

＜トラバース基準点＞

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	900.000	刻印
T2	524.307	499.616	設置



平成29年7月6日測量

作成者 土地家屋調査士

29年 8月29日作成

申請人

縮尺 1/250

(群馬十地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年2月13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。
(前橋地方事務局高崎支局管轄)
令和7年7月23日 東京法務局台東出張所

令和7年7月23日

東京法務局台東出張所

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：13-3

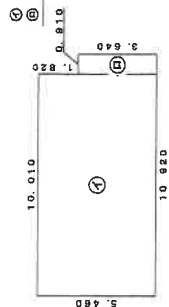
圖面階各

面
图
物
建

5809

建物の所在

第一



求積表

10. 010	x	5. 460	=	54. 9540
0. 910	x	3. 640	=	3. 3124
				57. 9670

57. 9670

床面積 57.96 m²

20

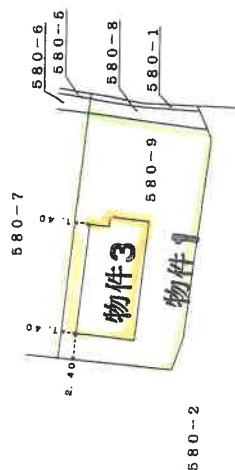
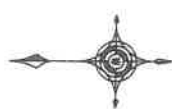


求積表

3. 185	x	4. 095	=	13. 0426
7. 736	x	4. 550	=	35. 1943
計				48. 2369

48. 2369

床面積 4 e. 23 m²



者成作

土地家屋調査士

平成 30 年 2 月 9 日

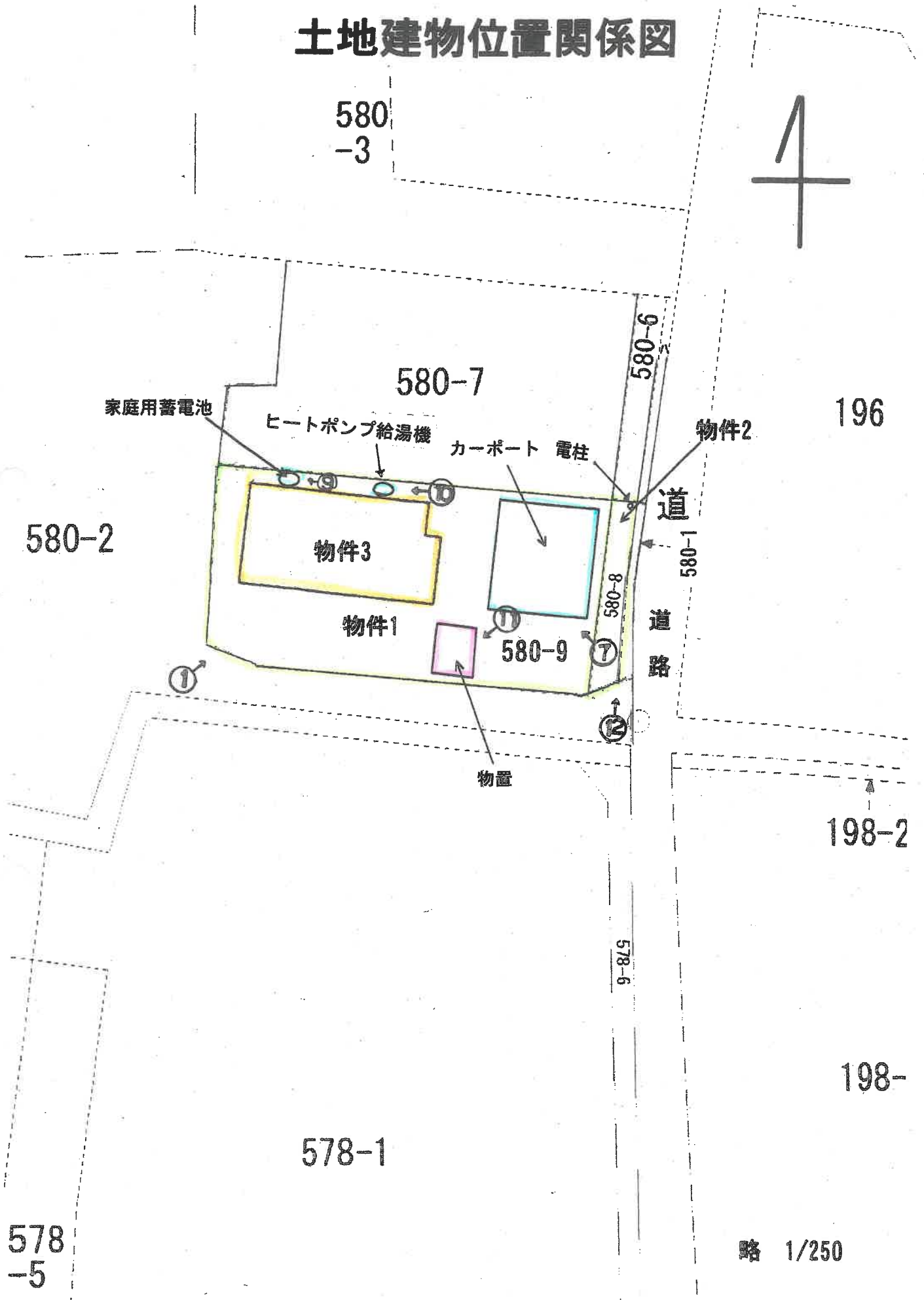
縮尺 1/250

申請人

縮尺

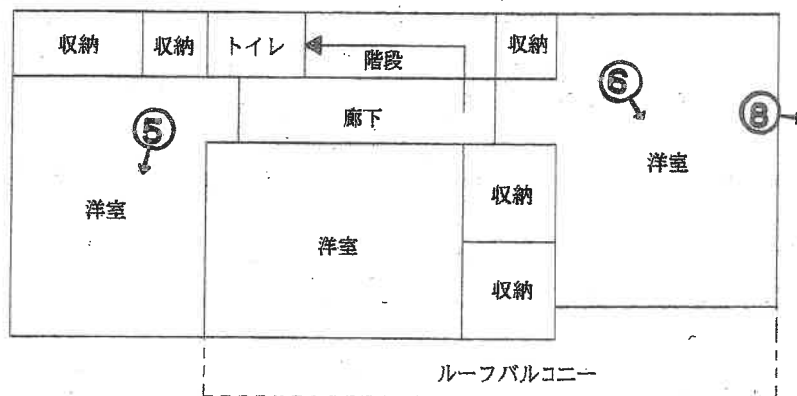
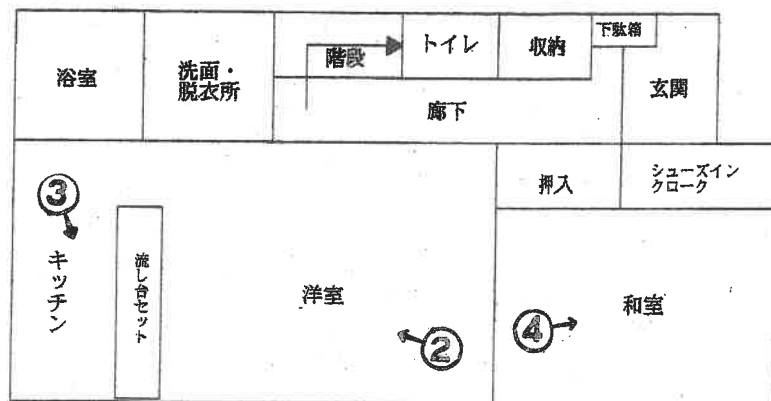
500

土地建物位置関係図



略 1/250

間取図





① 外観



② 1 階洋室



③ 1 階キッチン



④ 1 階和室



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦カーポート



⑧ソーラーパ
ネル



⑨蓄電池



貯湯ユニット

⑩ヒートポン
プ給湯機

ヒートポンプユニット



⑪物置



道路

⑫物件2の土
地

令和 7 年 (ケ) 第 43 号
令 7 年 9 月 12 日 現 地 調 査
令 7 年 10 月 14 日 評 価
評価書番号 第 2025-018 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

神 林 宏 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,110,000 円
物件2（土地）	金 30,000 円
物件3（建物）	金 7,140,000 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 地番 地目 地積	藤岡市森字泉 580番9 宅地 253.01 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	藤岡市森字泉 580番8 宅地 15.46 m ²	公衆用道路
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市森字泉580番地9 580番9 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.96 m ² 2階 48.23 m ²	同左
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、2）

位置・交通	J R 八高線「北藤岡」駅の南西方道路距離約840m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	一般住宅が建ち並び、周辺には保育所や小学校も存する街路幅員がやや狭い箇所がある住宅地域。地勢は平坦。特段の変動要因はなく今後も現状維持で推移すると思われる。
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 市街化区域 第1種低層住居専用地域 40 % 80 % — 絶対高さ10m。洪水浸水想定区域（0.5～3.0m未満）
画地条件	物件2の東側で間口約10～10.2m、奥行約23.4～23.8mの規模が268.47㎡の形状がほぼ長方形地の中間画地。敷地内は概ね平坦で道路地と概ね等高、南側および北側、西側隣地とも概ね等高である。なお、物件1は建物敷地で東西約22～22.4m、南北約10.6～11.5mのほぼ長方形地、物件2は公衆用道路地で東西約1.2～1.4m、南北約10～11mの帯状画地。
接面道路の状況	物件2の東側で現況幅員約3.7～3.9mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に接面する形状がほぼ長方形地の中間画地。なお、舗装市道には580番1の土地が含まれている。藤岡市建築課の建築指導係では再建築の際にセットバック不要と回答。物件2はアスファルト舗装された公衆用道路で、物件2を含む現況幅員は約4.8～4.9m。藤岡市土木課の道路管理係で認定市道は約4.5～4.6mとの回答である。
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地として一体利用されている。物件2は課税地目は宅地であるが、現況はアスファルト舗装道路で、藤岡市土木課の道路管理係で認定市道の範囲に含まれる可能性が高いとの回答である。藤岡市建築課の建築指導係で確認した建築確認申請および登記記録でも物件3の敷地は物件1であり、物件2は公衆用道路とする。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。土地境界は概ね確定されている。周辺土地は一般住宅、保育所、駐車場等。占有者は現況調査報告書参照。

供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり なし なし
特記事項	(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施設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不明な場合をいう。 ・ 最先抵当権設定時に物件3の建物は存在し、土地所有者と建物所有者は同一であるので建物の敷地利用権で法定地上権が成立すると思料される。 ・ 物件1の東側に土地の定着物として屋根にソーラーパネルが敷設されたスチール製カーポート（約29㎡）が存する。 ・ 物件1の南側に評価対象外の動産であるスチール製物置（約3.9㎡）が存在する。 ・ 物件2の北東側端に電柱が1本存在する。 ・ 藤岡市教育委員会によれば、物件1、2は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 土壌汚染の可能性について調査したが、土壌汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。	

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等	建築年月日（登記記載）	平成29年10月16日 新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 8 年 約 22 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス、化粧合板等 天 井 クロス、化粧合板等 床 合板、畳、ビニル床シート等 設 備 電気設備、衛生設備、給排水設備等 その他 太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機、家庭用蓄電池	
床面積（現況）	延 106.19 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	・ 屋根に建物附属設備としてソーラーパネルがある。 ・ カーポート屋根のソーラーパネルは建物の附属設備とする。 ・ 空家である。	

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)または更地価格(物件2)

目的土地等の建付地価格または更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	建付地価格または更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,600	0.98	253.01	0.90	6,382,000
2	28,600	0.10	15.46	1.00	44,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤岡-3

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1, 2 31,700 円/㎡ × 100.3 / 100 × 100 / 104.0 × 100 / 107 = 28,600 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格等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 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.98 方位、形状、利用状況等

2 : 0.10 公衆用道路、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。物件2は更地のためなし

土地の定着物であるカーポート(ソーラーパネル除く)は建付地価格に含めて査定。

(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。

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
3	210,000	106.19	0.405	9,031,000
計				9,031,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。
本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。
家庭用蓄電池、ヒートポンプ給湯機、ソーラーパネルは建物附属設備として建物価格に含めて査定した。

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	建付地価格または更地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,382,000	0.45	法定地上権	2,872,000
2	44,000	0.00	所有権	0

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。
- ・ 物件2 土地利用権等は所有権と判定し、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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	6,382,000	-2,872,000	-	1.00	0.60	2,110,000
2	44,000	0	-	1.00	0.60	30,000
3	9,031,000	+2,872,000	1.00	1.00	0.60	7,140,000
一括価格 (合計)						9,280,000

ウ 占有減価修正 ： 特にない

エ 市場性修正 ： この種の不動産の市場性等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結果、特段の市場性が劣る要因はないと判断した。

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

1 地価公示価格 (藤岡 - 3)
所在地 : 群馬県藤岡市森字北口166番10
価格 : 31,700 円/m²
位置 : JR八高線「北藤岡」駅の南西方道路距離約550m。
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 241 m²
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 西 5.0 m 市道 南 側道
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 : 一般住宅等が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



対象地



藤岡市 白地図より
縮尺1/10000

イ 193-2 △ 580-5
ロ 194-3

(座標値種別：図上測定)



土地建物位置関係図



580-3

580-7

家庭用蓄電池

ヒートポンプ給湯機

カーポート

電柱

196

580-2

物件3

物件1

580-9

道
道
路

物件2

物置

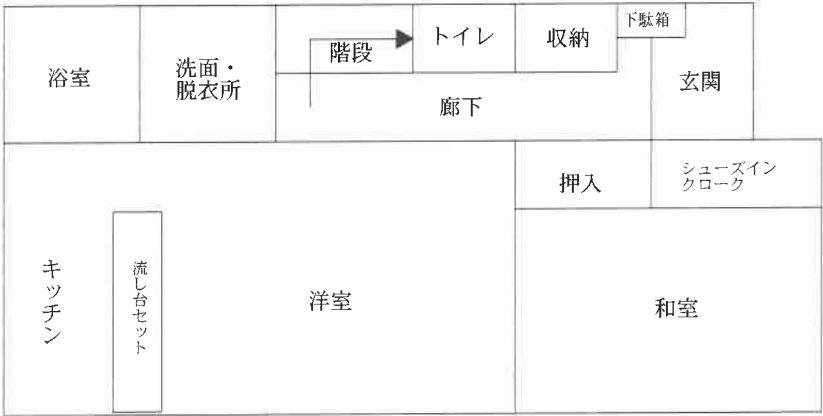
198-2

578-1

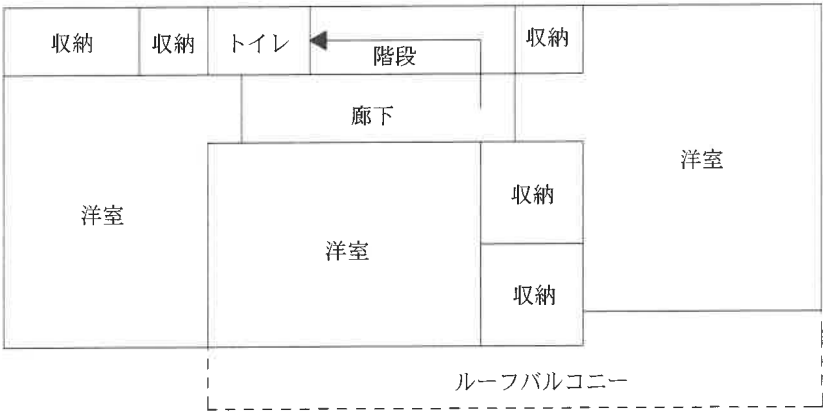
198-

578-5

間取図



1階



2階