

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 5月12日から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 5月26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 6月16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 5月28日 午前10時00分から 令和 8年 5月28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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5☆	1,800,000 1,440,000	一括	360,000	68,373	12,489
1	490,000				
2	40,000				
3	220,000				
4	820,000				
5	230,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 富岡市上高瀬
地 番 3 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 5. 0 7 平方メートル
所有者 A

☆ 2 所 在 富岡市上高瀬
地 番 3 5 3 番 3
地 目 畑
地 積 1 8 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A

3 所 在 富岡市上高瀬 3 5 3 番地 1
家屋 番号 3 5 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2. 1 0 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 5. 1 0 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル
所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 富岡市上高瀬

地 番 3 5 9 番 2

地 目 宅地

地 積 4 7 3. 2 1 平方メートル

所有者 A

5 所 在 富岡市上高瀬 3 5 9 番地 2

家屋 番号 3 5 9 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 4. 4 6 平方メートル
2 階 2 8. 9 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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1～5】

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。

【物件番号4】

本件土地の一部につき、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。同人所有の売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦・スレート葺平家建、床面積：約50平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号5】

本件所有者（共有者）A清算人E及び本件所有者（共有者）C清算人Fが管理占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番353番2）との境界が不明確である。

《 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 富岡市上高瀬
地 番 3 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 0 7 平方メートル
所有者 A

☆2 所 在 富岡市上高瀬
地 番 3 5 3 番 3
地 目 畑
地 積 1 8 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A

3 所 在 富岡市上高瀬 3 5 3 番地 1
家屋 番号 3 5 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 5 . 1 0 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
所有者 B



物 件 目 録

4 所 在 富岡市上高瀬
地 番 359番2
地 目 宅地
地 積 473.21平方メートル

所有者 A

5 所 在 富岡市上高瀬359番地2
家屋 番号 359番2の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.46平方メートル
2階 28.98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 約17平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1



農地等の現況に関する照会に対する回答書（調査結果）

富農委第 116 号
令和 7 年 1 月 7 日

前橋地方裁判所高崎支部
裁判所書記官 本多 光浩 様

富岡市農業委員長 ㊦

令和 6 年 12 月 25 日付け照会書【事件番号：令和 6 年(ケ)第 49 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	現地調査日	令和 7 年 1 月 6 日						
2	土地の表示 と現況地目	所 在	地 番	登記簿 地 目	面積 (㎡)	土地所有者の 氏名・住所		現 況 地 目
		富岡市上高瀬	353 番 3	畑	18	A		宅地
3	転用許可等 の有無と その内容	有	許可年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の住所・氏名		
						(譲渡人) (譲受人)		
		無	該当する 欄に○印	○	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（現時点）			
4	県知事から の指示事項	該当する 欄に○印	○	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、 賃借権等、 その他の使用 及び収益を 目的とする 権利について の許可に関す る事項	無	有	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所・氏名	
6	その他の 参考事項	都市計画法関係				農振法関係		その他
		線引都市計画		非線引都市計画		農振地域内		都市計画 区域外
		市街化 区 域	市 街 化 調整区域	用 途 地 域	用 途 地域外	農用地 区域内	農用地 地域外	
7	買受適格証明書の要否	要	否	備考	農地転用許可基準を満たすことが見込まれるため、追認許可が可能と考える。			

※ 記載上の注意

- ① 2 の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは、4 欄の記入はしない。
- ② 3 の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- ③ 4 の「現状回復命令」は、対象土地を農地の状況に回復すべきことを命ずるものをいう。
また、4 の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- ④ 6 及び 7 の欄は、該当箇所に○印を付す。6 の「その他」の欄には、条件違反転用の内容その他の参考となる事項を記載する。

令和 6 年(ケ)第 49 号
令和 6 年12月25日受理
令和 7 年 2 月28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 富岡市上高瀬
地 番 3 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 0 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富岡市上高瀬
地 番 3 5 3 番 3
地 目 畑
地 積 1 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富岡市上高瀬 3 5 3 番地 1
家屋 番号 3 5 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

所有者 B

4 所 在 富岡市上高瀬
地 番 3 5 9 番 2
地 目 宅地
地 積 4 7 3 . 2 1 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 富岡市上高瀬 3 5 9 番地 2

家屋 番号 3 5 9 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県富岡市上高瀬353番地1 外 (住居表示未実施)		
土地	物件1、2、4		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、4) ☐ 公衆用道路(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4上に下記建物の外に物件5の建物が存在する。		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約65.10平方メートル 2階 44.71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			
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

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■B ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■E(A清算人弁護士)、B(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	平成11年9月2日(登記記録上)		
最初の契約日	年 月		
契約等期間	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 ☐ 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 円 (毎 限り 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
(4枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(地番) 群馬県富岡市上高瀬 3 5 9 番地 2 (住居表示未実施)		
土 地	物件 4		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 4) ☐ 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A ☒ その他の者C A及びCが本土地上に下記建物を所有し、占有している。Cの占有権原は使用 借権である。		
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	☒ 本土地上に下記建物の外に物件3の建物の増築部分が存在する。		
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 :		
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類 : 物置 構 造 : 鉄骨造スレート葺平家建 床面積 : 約 1 7 平方メートル		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)

所 在	富岡市上高瀬 3 5 9 番地 2
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造瓦・スレート葺平家建
床 面 積（概 略）	約 5 0 平方メートル
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（B） □不明
建 築 時 期	■平成 2 年ころ □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項	■本建物は物件 3 の建物と接合しているが、相互に往来もできないので物件 3 の附属とはいえず、単独での利用も可能であるので、件外建物とする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)

占有範囲		■件外建物アの敷地部分、物件3の増築部分の一部	
占有者		■B □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■E(A清算人弁護士)、B(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		平成2年頃(件外建物アの敷地部分)、平成12年頃(物件3の増築部分の一部)	
最初の契約等	契約日	年 月	
	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	
	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 円(毎 限り 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
(7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
■ E (A 清算人弁護士)	(令和 7 年 1 月 1 6 日に電話で聴取した。) 1 物件 1、2、4 は私が管理しています。物件 5 は F と共同で管理しています。 2 C から物件 4 の地代はもらっていません。 3 B から物件 1、2、4 の地代は貰っていません。
■ D (B の父)	(令和 7 年 1 月 2 4 日に聴取した。) 1 物件 3 と 5 は現在空き家です。 2 物件 3 は、B が物件 4 上の未登記建物アを建築した後に自分の子供ができたので建てました。 3 最初は未登記建物アと物件 3 は、内部を行き来できましたが、その後行き来できるドアを封鎖して行き来できないようにしました。 4 未登記附属建物イは A と C の共有で、生前物件 5 の常用に供していました。
■ F (C 清算人弁護士)	(令和 7 年 2 月 1 2 日に電話で聴取した。) 1 物件 5 は E と共同で管理しています。地代は払っていません。
■ B (物件 3 所有者)	(令和 7 年 2 月 1 7 日に電話で聴取した。) 1 私は物件 3 の所有者です。物件 3 を建ててから A に地代を払ったことはありません。 2 物件 3 は現在空き家です。物件 3 と未登記建物ア（件外建物）の件は、D が述べたとおりです。 3 未登記建物ア（件外建物）は私の所有です。建てたのは、平成 2 年頃です。A に地代を払ったことはありません。 4 物件 3 を増築したのは平成 1 2 年頃です。

(注) チェック項目中の調査結は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1上に物件3以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件2上に登録された建物は存在しない。
- 3 物件4上に物件5以外に登録された建物は存在しない。
- 4 物件1上に下記土地の定着物が存在する。下記オ及びキは土地に強固に接着しているので、土地の定着物と認定した。
オ：カーポート 約26平方メートル
キ：屋敷稲荷
- 5 物件4上に下記土地の定着物が存在する。下記カは土地に強固に接着しているので、土地の定着物と認定した。
カ：サイクルポート 約3平方メートル
- 6 物件4上に下記売却対象外動産が散在する。下記ウ及びエは土地に強固に付着しておらず、容易に搬出できるので、動産と認定した。
ウ：スチール製簡易物置 約5平方メートル
エ：スチール製簡易物置 約1平方メートル
- 7 物件1の隣地(353番2)は墓地であるが境界が不明確であり、現況墓地を取り囲むブロック塀が越境している可能性がある。
- 8 物件2の登記記録上の地目は畑であるが、富岡市農業委員会の農地等の現況に関する照会に対する回答書(調査結果)によれば、買受適格証明書は必要であるが、備考欄には、農地転用許可基準を満たすことが見込まれるため、追認許可が可能と考えると記載してある。
- 9 物件4上にある未登記建物イは、物件5と同様にAとCの共有で、生前物件5の常用に供されており、物件5に近接しているので、物件5の附属建物と認定した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月7日 (火) 10:30-10:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年1月7日 (火) 11:00-11:10	■富岡市役所	■間取図交付申請
令和7年1月16日 (木) 11:45-11:55	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項証明書交付申請
令和7年1月16日 (木) 14:20-14:25	■当庁	■Eから電話で事情聴取
令和7年1月24日 (金) 9:40-10:45	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年2月12日 (水) 15:30-15:35	■当庁	■Fから電話で事情聴取
令和7年2月17日 (月) 14:30-14:35	■当庁	■Bから電話で事情聴取

(特記事項)

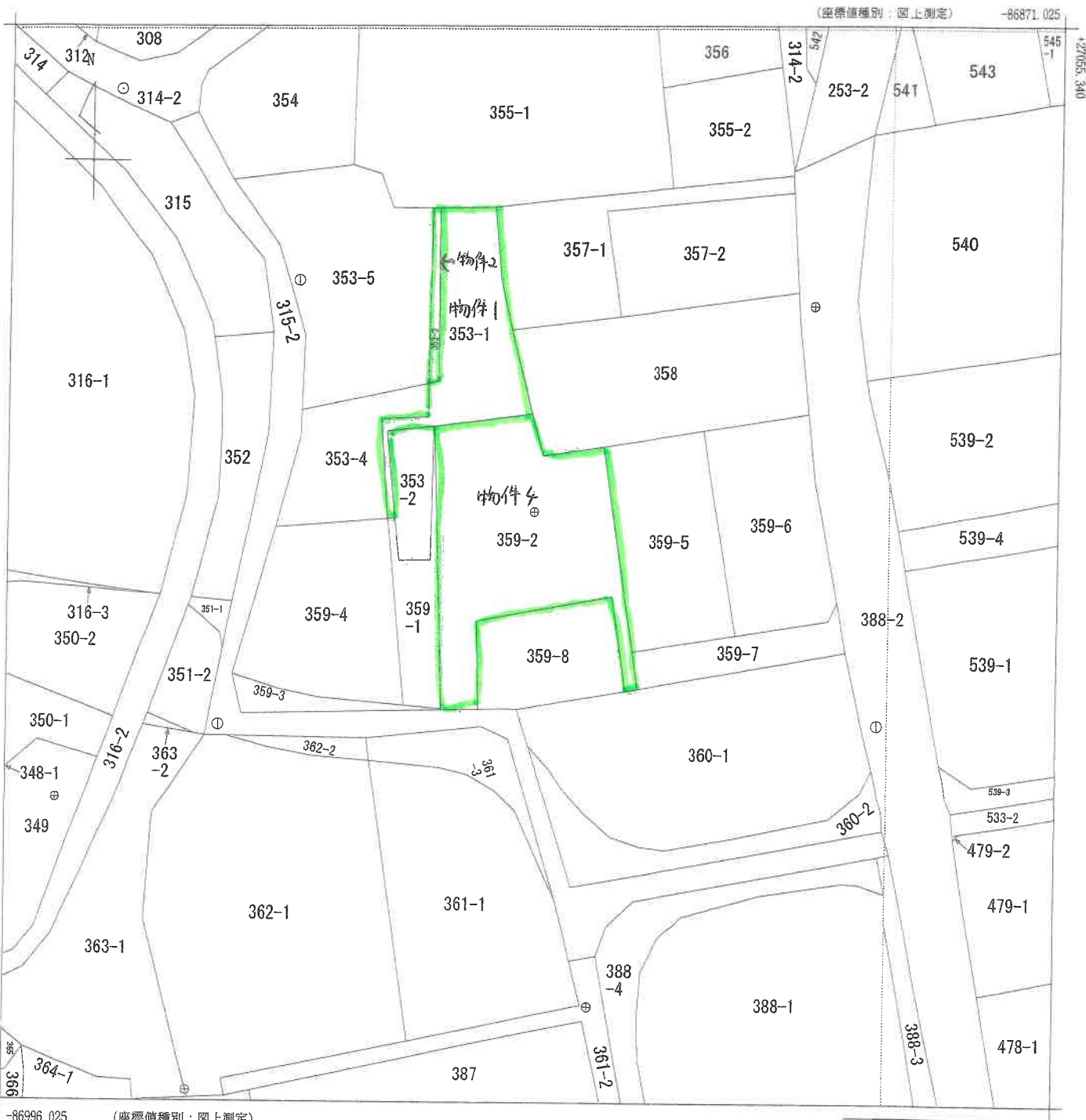
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ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7年1月24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
(10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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上高瀬

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	富岡市上高瀬				地番	359番2			
出力尺	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35年3月				備付年月日(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6年11月5日

前橋地方務局高崎支局

請求番号：3-1

登記官

(11枚目)

(1/1)

登記年月日：平成11年9月10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。

(前橋地方法務局富岡支局管轄)

令和6年11月5日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

(12枚目)

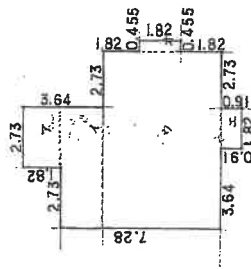
A3をA4に縮小コピー

請求番号：3-2

建物図面
各階平面図

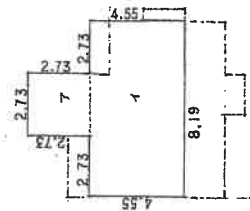
家屋番号	353 番 1
建物の所在	富岡市上高瀬 353 番地 1

2006141 各階平面図



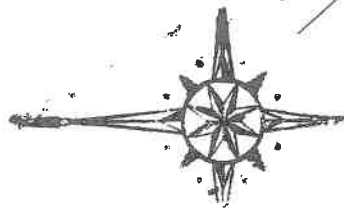
一階平面図 (求積表)

	m	m ²
7	2.730 × 1.820	= 4.9686
イ	5.460 × 1.820	= 9.9372
ウ	8.190 × 5.460	= 44.7174
エ	1.820 × 0.910	= 1.6562
オ	0.455 × 1.820	= 0.8281
合計		62.1075 m ²



二階平面図 (求積表)

	m	m ²
7	2.730 × 2.730	= 7.4529
イ	8.190 × 4.550	= 37.2645
合計		44.7174 m ²



平成拾壹年九月拾日

作製者	土地家屋調査士
作製年月日	平成11年9月10日

縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和56年8月3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。
(前橋地方支務局高崎支局管轄)
令和6年11月5日 前橋地方支務局高崎支局

登記官

(13 枚目)

A3をA4に縮小コピー

2006146

各 階 平 面 図

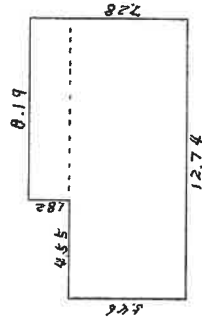
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号 359~2の1

建物の所在 富岡市上高瀬359番地2

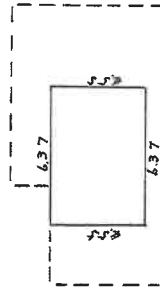
主

1 階



1.82 × 8.19 = 14.9058
5.46 × 12.74 = 69.5604
床面積 84.4662
84.46

2 階



2 階

4.55 × 6.37 = 28.98
床面積 28.98



県道

353

358

主

359~2

362

公道

作製者 土地家屋調査士

作製年 昭和56年8月1日

縮尺 1/250

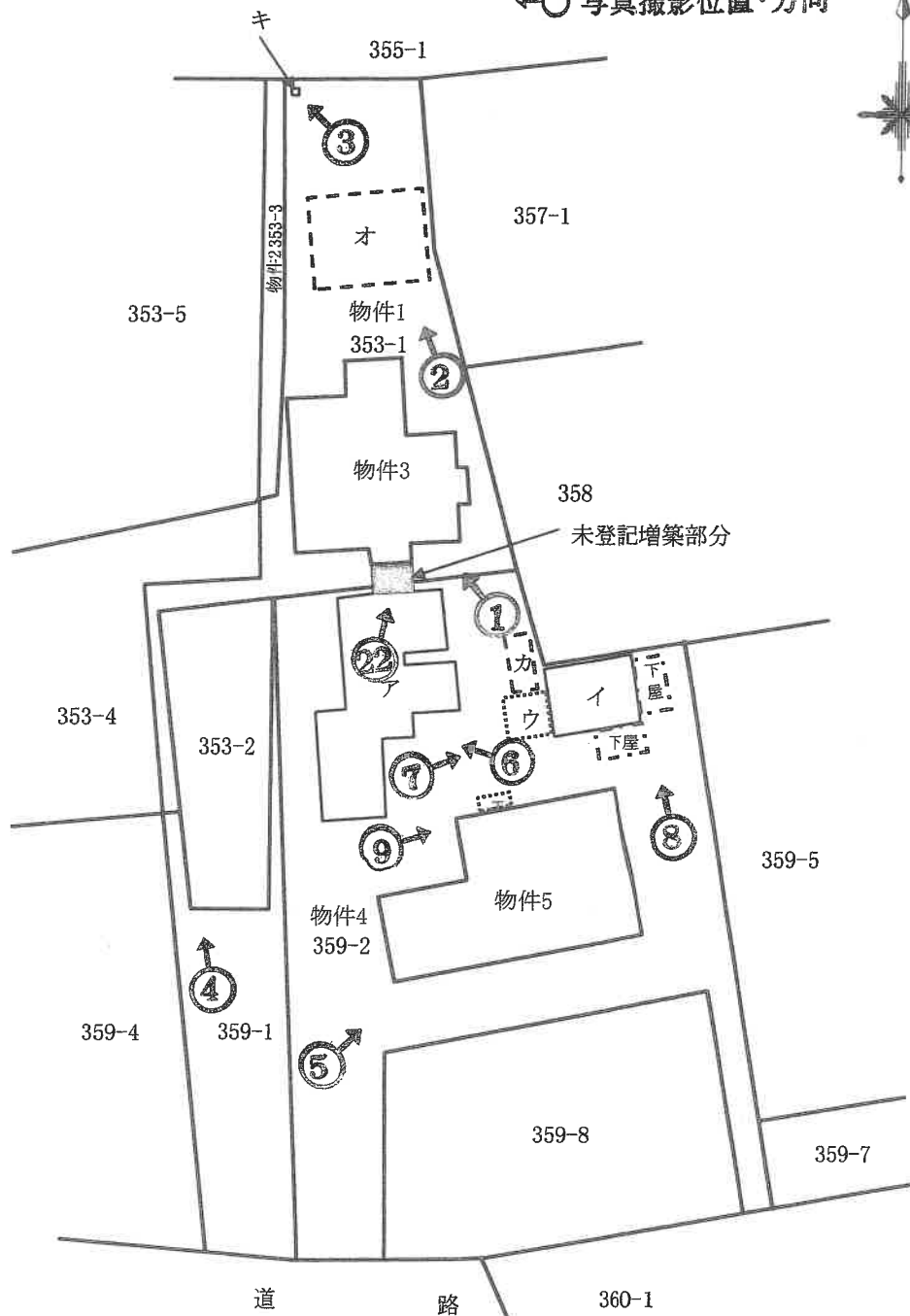
申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用品紙)

請求番号：3-3

令和6(ケ)第49号



(14 枚目)

建物間取図

令和6(ケ)第49号

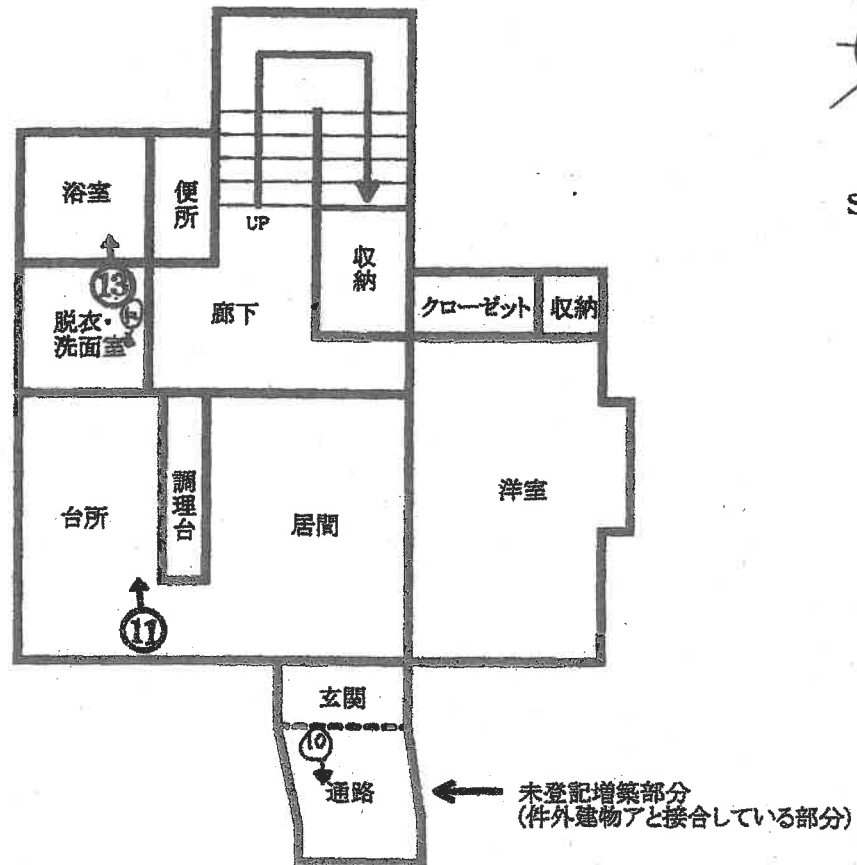
物件3

←○写真撮影位置・方向

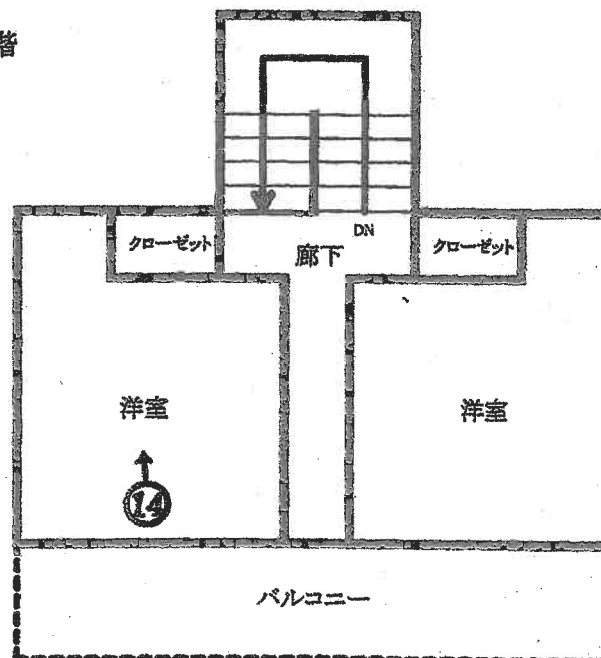


S=1/100

1階



2階

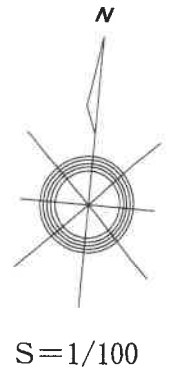
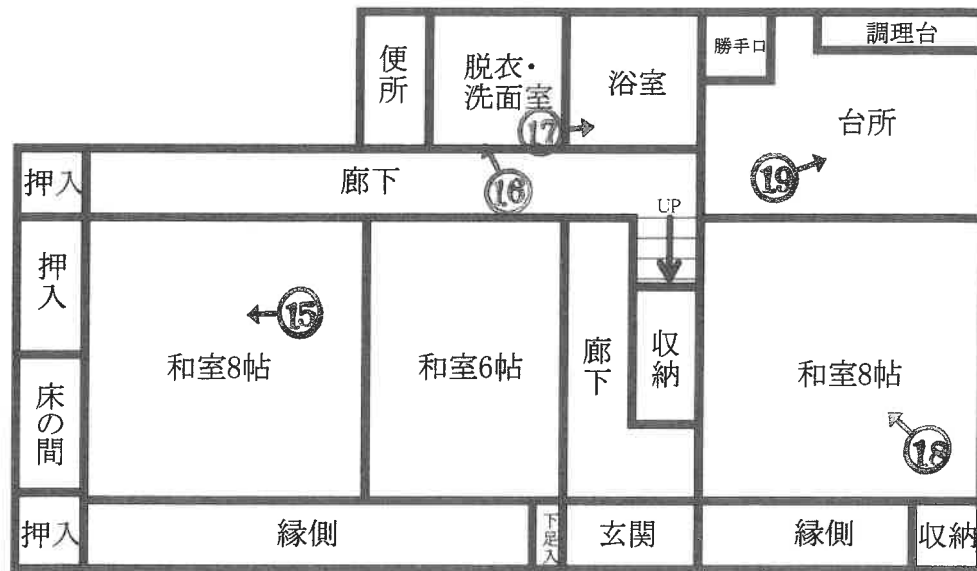


(15枚目)

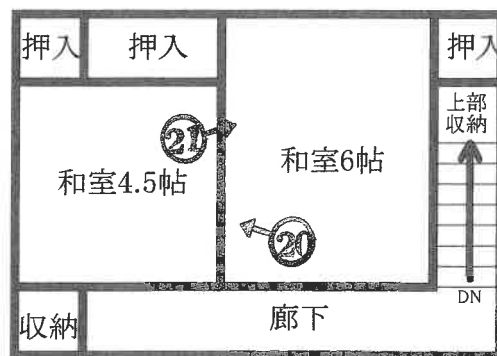
物件5

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



未登記附属建物イ



《16 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

求 意 見 書

岡 田 忠 彰 殿

令和 7年11月21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 7 年 11 月 23 日

評価人

岡田 忠彰

物 件 目 録

1 所 在 富岡市上高瀬
地 番 353番1
地 目 宅地
地 積 235.07平方メートル
所有者 A

☆2 所 在 富岡市上高瀬
地 番 353番3
地 目 畑
地 積 18平方メートル
所有者 A

3 所 在 富岡市上高瀬353番地1
家屋 番号 353番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 44.71平方メートル
所有者 B

4 所 在 富岡市上高瀬
地 番 359番2
地 目 宅地
地 積 473.21平方メートル



物件目録

所有者 A

5 所 在 富岡市上高瀬359番地2

家屋 番号 359番2の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 84.46平方メートル
2階 28.98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約17平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	C	持分2分の1



(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 49号
令和 7年 1月24日 現地調査
令和 7年 3月12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 2, 9 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3 7 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1, 3 7 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 3 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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, 2, 4の内訳価格は物件3, 5及び件外建物ア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, 5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 地目 地積	富岡市上高瀬 353番1 宅地 235.07m ²	同左
2	所在地 地目 地積	富岡市上高瀬 353番3 畑 18m ²	宅地
3	所 家屋番 種 類 構造 床面積	富岡市上高瀬353番地1 353番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.10m ² 2階 44.71m ²	1階 約65.10m ² 2階 44.71m ²
4	所在地 地目 地積	富岡市上高瀬 359番2 宅地 473.21m ²	同左
5	所 家屋番 種 類 構造 床面積	富岡市上高瀬359番地2 359番2の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 84.46m ² 2階 28.98m ²	同左
	符 種 類 構造 床面積		(附属建物) 未登記イ 物置 鉄骨造スレート葺平家建 約17m ²
特記事項			
件外建物アの概要 所 在 : 富岡市上高瀬359番地2 家屋番号 : 未登記 種 類 : 居宅 構 造 : 木造瓦・スレート葺平家建 床面積 : 約50m ² 新築年月日 : 平成2年5月1日(建築計画概要書より) 所有者 : 物件3所有者と同じ ※本建物は物件3建物と接合しているが、相互に往来できず、単独で利用可能であること等から、件外建物として扱う。			

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, 4）

位 置 ・ 交 通	上信電鉄上信線「上州一ノ宮」駅南東方・道路距離2,000m	
付 近 の 状 況	本件不動産は一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ中、農地等も介在する住宅地域に存する。 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 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 726.28m² 間 口 : 約6.0m 奥 行 : 約58.0m 形 状 : 不整形 接道状況 : 中間画地、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	南側5.9m舗装市道(第8325号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 物件3建物が物件1, 2, 4上に、物件5建物、件外建物アが物件4上に存している。所有者及び占有権原等は、現況調査報告書を参照。 ◆隣接地の状況 ・北側：農地等であり、等高に接面している。境界はやや不分明であるが、関係者聴取により確認した。 ・東側：居宅の敷地、通路等であり等高に接面している。 ・西側：居宅の敷地、農地、墓地、通路等であり、等高に接面している。境界は不分明であり、墓地(地番353番2)を取り囲むブロック塀等が、物件1敷地に越境している可能性がある。	
供給処理施設	上水道：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、通常のコスト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に該当しない。 ② 土壌汚染の可能性について調査したところ、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、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはないと判断される。 ③ 敷地利用権の範囲は、下記のとおりとした。 ア. 物件1, 2については、全て物件3建物の敷地とした。 イ. 物件4については、(ア)物件3の増築部分(約3㎡のうち約1㎡が越境している)を含めた、南側市道に至るための通路としての部分約75㎡(≒間口2.0m×奥行37.5m)と概測した。(イ)物件4の面積から約75㎡を控除した面積に、物件5、件外建物アの建築面積比を乗じた面積を概測した。物件4土地上において、物件3の敷地を4-イ、物件5の敷地を4-ロ、件外建物アの敷地を4-ハとする。 ④ 物件2は登記地目が畑である。農業委員会に照会をかけたところ、転用許可等はないため、買受人は適格証明書が必要となるとのこと。但し、農地転用許可基準を満たすことが見込まれるため、追認許可が可能との記載があった。 ⑤ 上水道は、東側の市道から、他人地を介在して引き込みをしているとのこと。南側の市道下からの引き込みは可能であるが、現況は引き込みはないとのこと。 ⑥ 隣接地359番7は道路状となっているが、建築基準法上の道路としての扱いはない。 ⑦ 物件4上に下記売却対象外動産が存する。 ウ：スチール製簡易物置・約5㎡ エ：スチール製簡易物置・約1㎡ ⑧ 物件1上に下記土地の定着物が存する。 オ：カーポート・約26㎡ キ：屋敷稲荷 ⑨ 物件4上に下記土地の定着物が存する。 カ：サイクルポート・約3㎡
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数 平成11年 9月 2日新築 約26年 満了 平成12年頃増築 約25年 満了
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 ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、タイル等 設備 電気、水道等 その他 -
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	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件3建物所有者が、空き家として使用している。
特 記 事 項	ない

(物件5)

区 分	主たる建物
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56年 8月 1日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 塗壁、パネル等 天 井 ジブトーン、杉羽目板等 床 フローリング、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
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者らが空き家として使用している。
特 記 事 項	未登記附属建物イは、固定資産税の公課証明書に記載がない。 外部観察等より、物件5とほぼ同様の築後約44年が経過している ものとして、価格を査定した。なお、未登記附属建物イの仕様等 の詳細は省略する。

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, 2, 4-イ, 4-ロ, 4-ハ）

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	20,600	0.55	235.07	0.80	2,130,000
2	20,600	0.55	18.00	0.80	160,000
4-イ	20,600	0.55	約75.00	0.80	680,000
4-ロ	20,600	0.55	約266.75	0.80	2,420,000
4-ハ	20,600	0.55	約131.46	0.80	1,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 富岡(県)-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,300\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/126 = 20,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇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、規模、形状、間口・奥行の関係、墓地隣接)、環境条件(上水道引込の状況)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積であるが、物件4については、各建物の所在面積(建築面積)の比率等で按分している。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※ 土地の定着物であるカーポート、サイクルポート、屋敷稲荷については、個別に価値はなく、土地価格に含まれるものとした。

② 建物価格（物件3, 5）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	175,000	109.81	0.03	580,000

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約26年，経済的全耐用年数25.0年，構成割合97%

(増築部分)経過年数約25年，経済的全耐用年数25.0年，構成割合3%

残価率3%とした定率法(0.030)と観察減価法(10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.030×(1-10%)÷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
5	15,000	113.44	0.02	30,000

ウ 現 価 率

経過年数約44年，経済的全耐用年数25.0年，
残価率3%とした定率法(0.030)と観察減価法（30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.030 \times (1 - 30\%) \div 0.02$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
未登記 イ	60,000	約17	0.02	20,000

キ 現 価 率

経過年数約44年，経済的全耐用年数25.0年，
残価率3%とした定率法(0.030)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＝ $0.030 \times (1 - 40\%) \div 0.02$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
5	30,000	20,000	50,000

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	2,130,000	0.10	使用借権	210,000
2	160,000	0.10	使用借権	20,000
4-イ	680,000	0.10	使用借権	70,000
4-ロ	2,420,000	0.35	法定地上権	850,000
4-ハ	1,190,000	0.10	使用借権	120,000

イ 土地利用権等割合：物件1 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。物件2 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。物件4-イ 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。物件4-ロ 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。物件4-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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	2,130,000	-210,000		0.70	0.60	—	810,000
2	160,000	-20,000		0.70	0.60	—	60,000
3	580,000	+300,000	1.00	0.70	0.60	0	370,000
4-イ	680,000	-70,000		0.70	0.60	—	260,000
4-ロ	2,420,000	-850,000		0.70	0.60	—	660,000
4-ハ	1,190,000	-120,000		0.70	0.60	—	450,000
5	50,000	+850,000	1.00	0.70	0.60	0	380,000
一括価格（合計）							2,990,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

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が、農家住宅地域の不動産流通の現状、複数建物の存在、墓地の一部越境の関係等を考慮すると、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)-4

所 在：富岡市上高瀬1283番5

地 目：宅地

価 格：26,300円／m²

位 置：上信電鉄線「西富岡」駅南西方・道路距離1,800m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：238m²

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：北側8.0m市道に接面

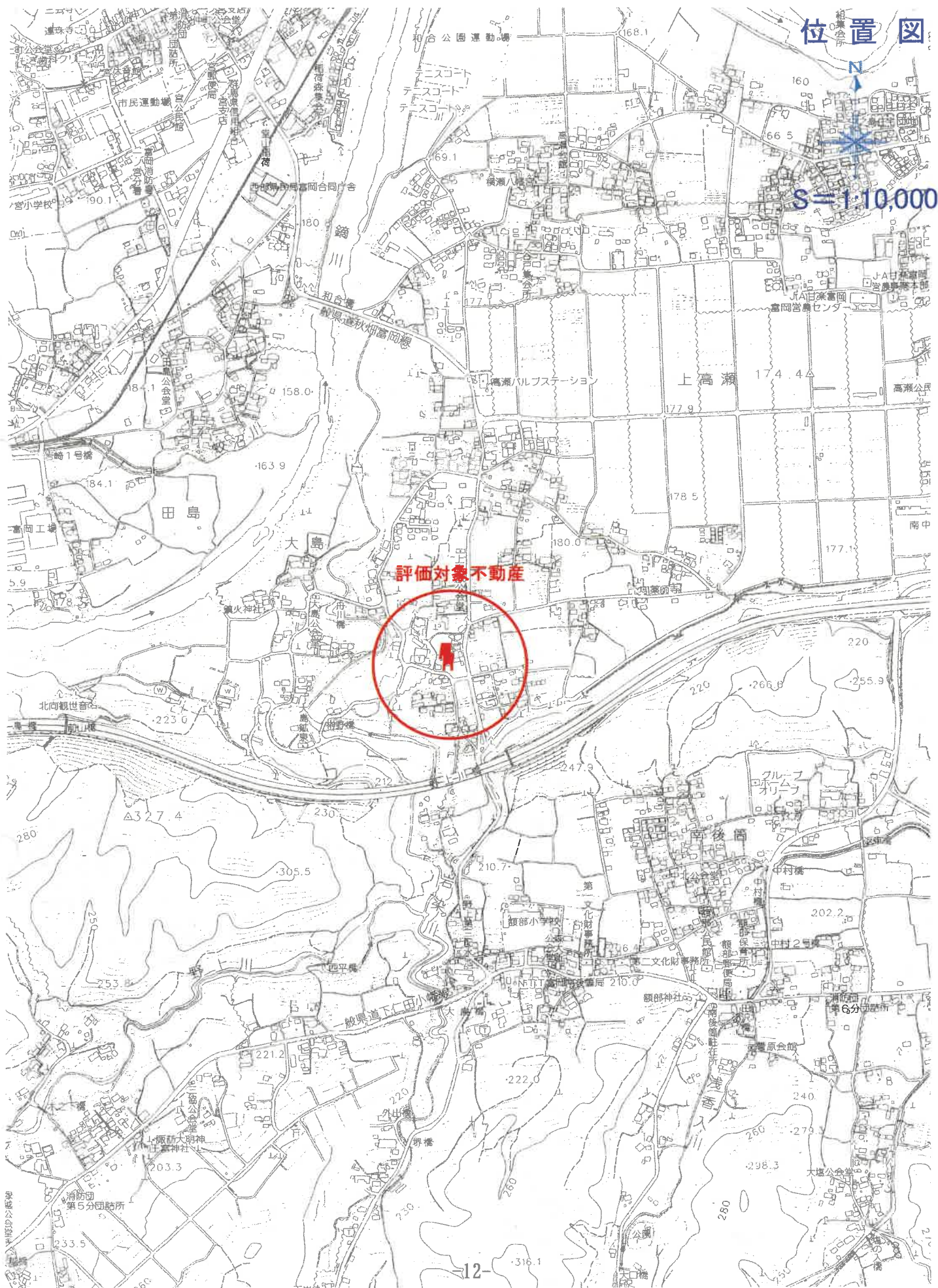
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほか小工場等も介在する空地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 建物間取図

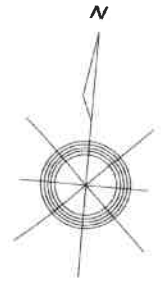
以 上



建物間取図

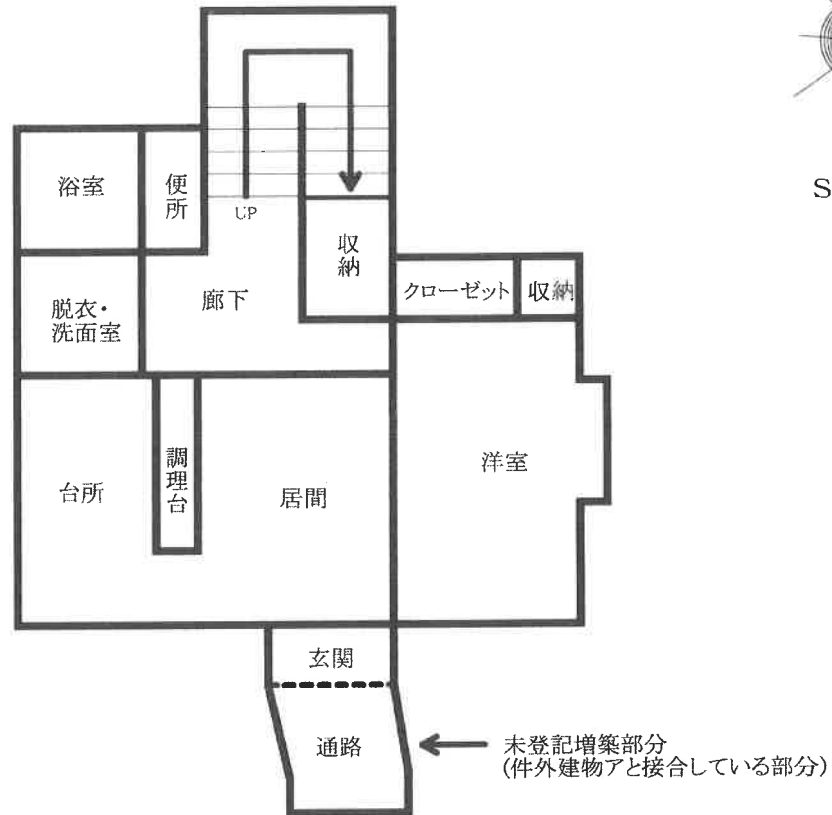
令和6(ケ)第49号

物件3

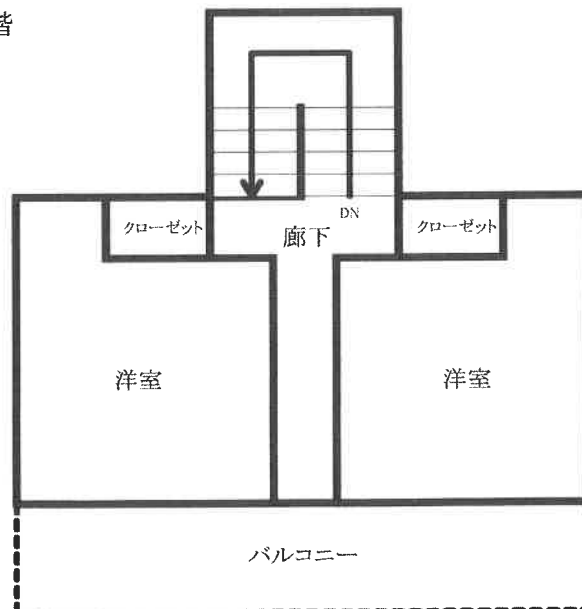


S=1/100

1階

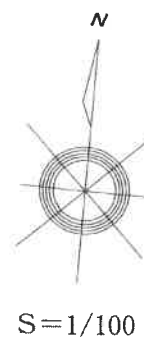


2階

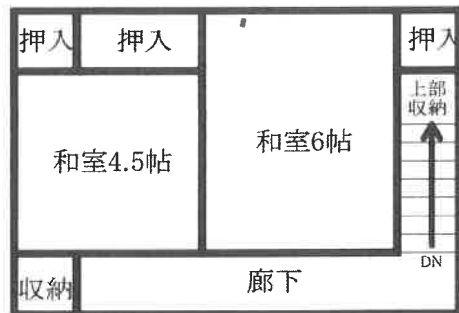


物件5

1階



2階



未登記附属建物イ

