

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月27日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中 野 直 美

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 6月23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 8年 7月28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 8年 7月 9日 午前10時00分から 令和 8年 7月 9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 5月27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 | 富岡市富岡字城 |
| | 地 番 | 31番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市富岡字城 |
| | 地 番 | 31番12 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 185平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 富岡市富岡字城31番地10 |
| | 家屋 番号 | 31番10 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.83平方メートル
2階 116.07平方メートル
3階 8.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月25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】

本件所有者相続財産清算人Bが管理占有している。

【物件番号3】

本件所有者相続財産清算人B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1～3】

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 | 富岡市富岡字城 |
| | 地 | 番 | 31番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 201.65平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富岡市富岡字城 |
| | 地 | 番 | 31番12 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 185平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 富岡市富岡字城31番地10 |
| | 家屋 | 番号 | 31番10 |
| | 種 | 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床面積 | | 1階 109.83平方メートル |
| | | | 2階 116.07平方メートル |
| | | | 3階 8.51平方メートル |



令和7年(ケ)第65号
令和7年12月2日受理
令和8年1月22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 | 富岡市富岡字城 |
| | 地 番 | 31番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市富岡字城 |
| | 地 番 | 31番12 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 185平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富岡市富岡字城31番地10 |
| | 家屋 番号 | 31番10 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.83平方メートル
2階 116.07平方メートル
3階 8.51平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県富岡市富岡31番地10（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地に冷凍庫がある（写真⑩）。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地に電柱がある（写真⑩参照）。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅（空き家）として占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 屋上に工作物がある（写真⑨）。 <input checked="" type="checkbox"/> 屋上階段室の屋根に看板がある（写真⑧⑨参照）。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	群馬県富岡市富岡31番地10付近														
土地	物件2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地上にカーポート(約16㎡、写真⑩)がある。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地上に看板及び電柱がある(写真⑫参照)。														
建物	物件														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ B (亡A相続財産清算人)	<p>(以下は令和7年12月26日到着の回答書を当職において要約したものである。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 本件建物がいつから空き家かは不明です。2 本件建物内に残置されている動産類（調理器具、家具等）の所有者が誰かは不明です。 残置動産類については買受人が廃棄処分してもよいと考えています。3 本件土地にある電柱について東京電力から地代をもらっているかどうかは知りません。4 本件土地と隣地とで境界の争いがあるかどうかですが、現在確認できる範囲ではありません。5 亡Aが本件建物内で亡くなったかどうかは知りません。6 本件建物の鍵については亡Aが存命中から存在していません。7 本件土地入口にかけられているチェーンは他人がつけたようですので、買受人が廃棄してもかまいません。 <p style="text-align: right;">以上</p>

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 相続財産清算人

本件土地については、所有者のAが令和7年2月26日に亡くなった後、相続人全員が相続を放棄したことから相続財産法人所有となり（民法951条）、相続財産清算人として弁護士Bが選任されている（民法952条1項）。

相続財産清算人の地位は相続財産法人の代表者と解されている。

3 本件建物の状況等

(1) 本件建物の鍵がなかったことから、解錠業者に解錠させて立入調査を実施した。

(2) 1階店舗内のカレンダーが令和7年3月となっていたことから、本件建物が空き家となった時期はその頃だと思われる。

(3) 本件建物には浴室がない。

(4) 屋上の防水シートが破損している（写真⑧）。

4 売却対象範囲

(1) カーポート（約16㎡、写真⑩）

物件2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。

(2) 看板（写真⑨、⑫参照）

物件2の土地にある看板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。
物件3の建物屋上にある看板は建物に附合しているとはいえないことから売却対象外の動産となる。

(3) 工作物（写真⑨）

物件3の建物屋上にある工作物（壁がないので建物とはいえない）については、建物に附合していることから売却対象となる。

(4) 冷凍庫（写真⑪）

物件1の土地にある冷凍庫は所有者が不明であることから本件建物の附属設備と判断できないので、売却対象外の動産となる。

5 その他

前橋地方法務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

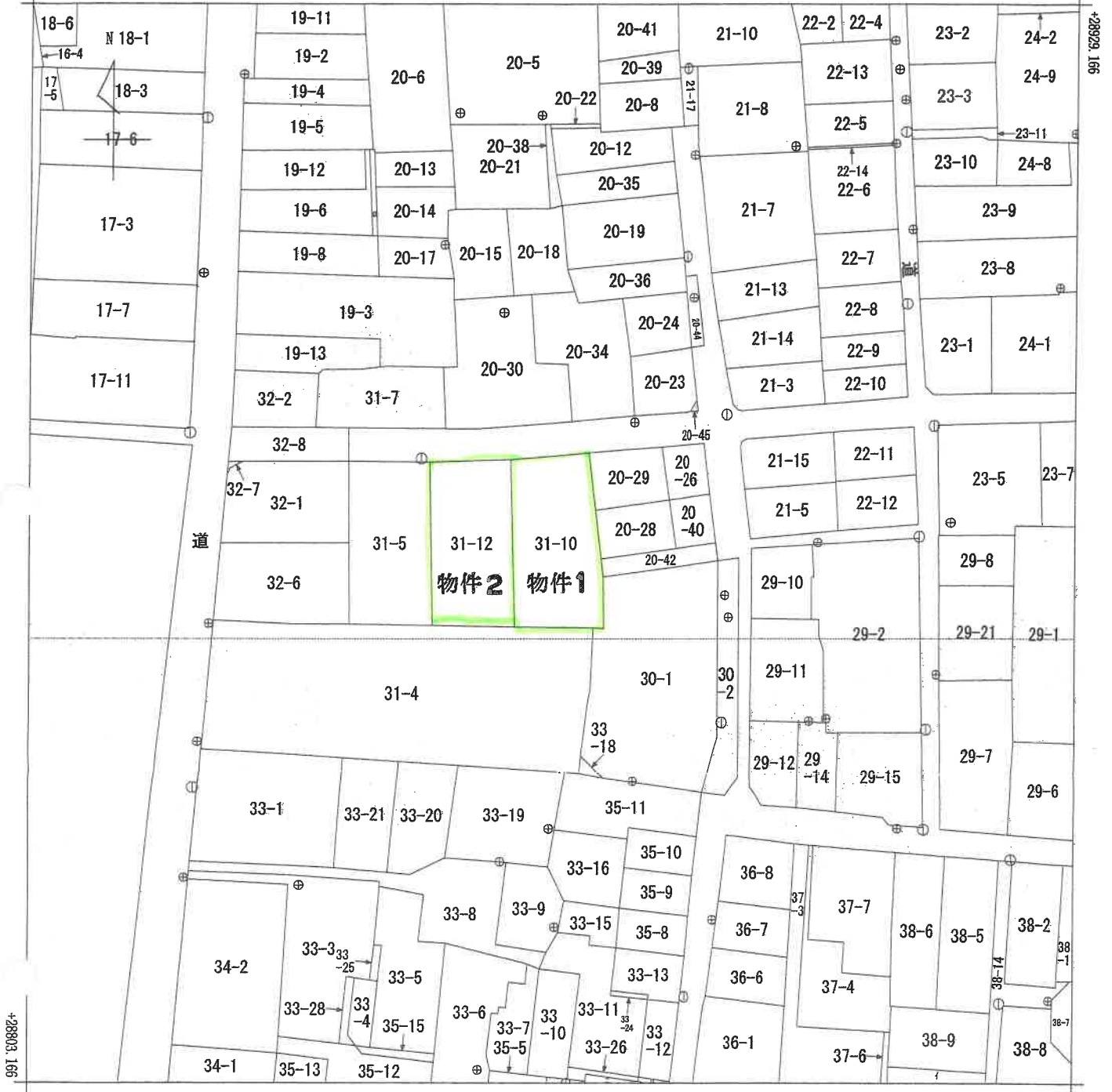
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年12月5日(金) 15:15 - 15:22	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和7年12月5日(金) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 富岡市役所へ家屋平面図・土地家屋現況図を郵送請求 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円×2枚使用。上記書類12月11日到着) <input type="checkbox"/>
令和7年12月8日(月) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 相続財産清算人へ事務連絡発送(切手110円使用) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年12月10日(水) 12:05 - 12:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年12月23日(火) 13:50 - 14:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年12月24日(水) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 相続財産清算人へ照会書発送(切手110円×2枚使用) <input checked="" type="checkbox"/> (上記回答書12月26日到着) <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月23日 目的物件は空き家で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月23日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「

(6 枚目)

イ 38-13
 □ 19-7
 ハ 33-27
 ニ 35-3

(座標値種別：測量成果) -84757.286



-84882.286 (座標値種別：測量成果)
 (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	所在	富岡市富岡字城		地番	31番10				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成20年2月		備付年月日(原図)	平成22年9月		補記事項			

これは地図に記載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10月24日
 前橋地方務局高崎支局

A3をA4に縮小コピー

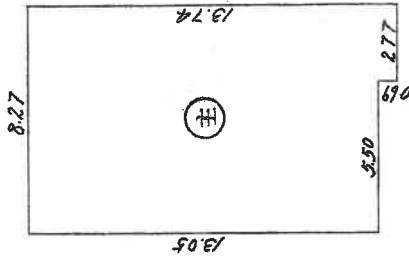
登記年月日：昭和48年5月12日

2016298

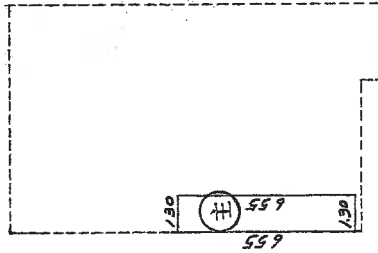
家屋番号 31-10

建物の所在 富岡市豊岡字城 31-10

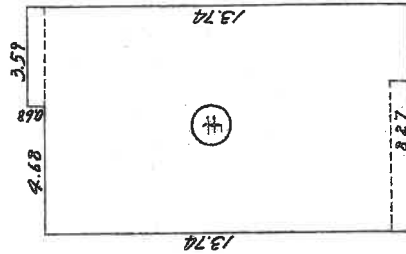
(一階平面図)



(三階平面図)



(二階平面図)



一階床面積

$$\begin{aligned} 8.27 \times 13.05 &= 107.9235 \\ 0.69 \times 2.77 &= 1.9113 \\ \hline \text{計} &= 109.8348 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

二階床面積

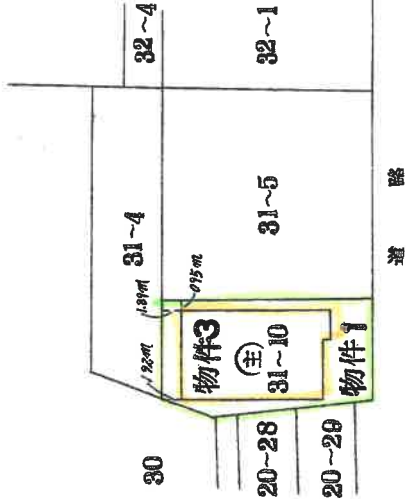
$$\begin{aligned} 0.68 \times 3.59 &= 2.4412 \\ 8.27 \times 13.74 &= 113.6298 \\ \hline \text{計} &= 116.0710 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

三階床面積

$$\begin{aligned} 1.90 \times 6.55 &= 12.4450 \\ \hline \text{計} &= 12.4450 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(日調基15)

建築物図面



道路

昭和48年5月11日
製作年月日

製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 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。

(前橋地方方法務局富岡支局管轄)

令和7年10月24日

前橋地方方法務局富岡支局

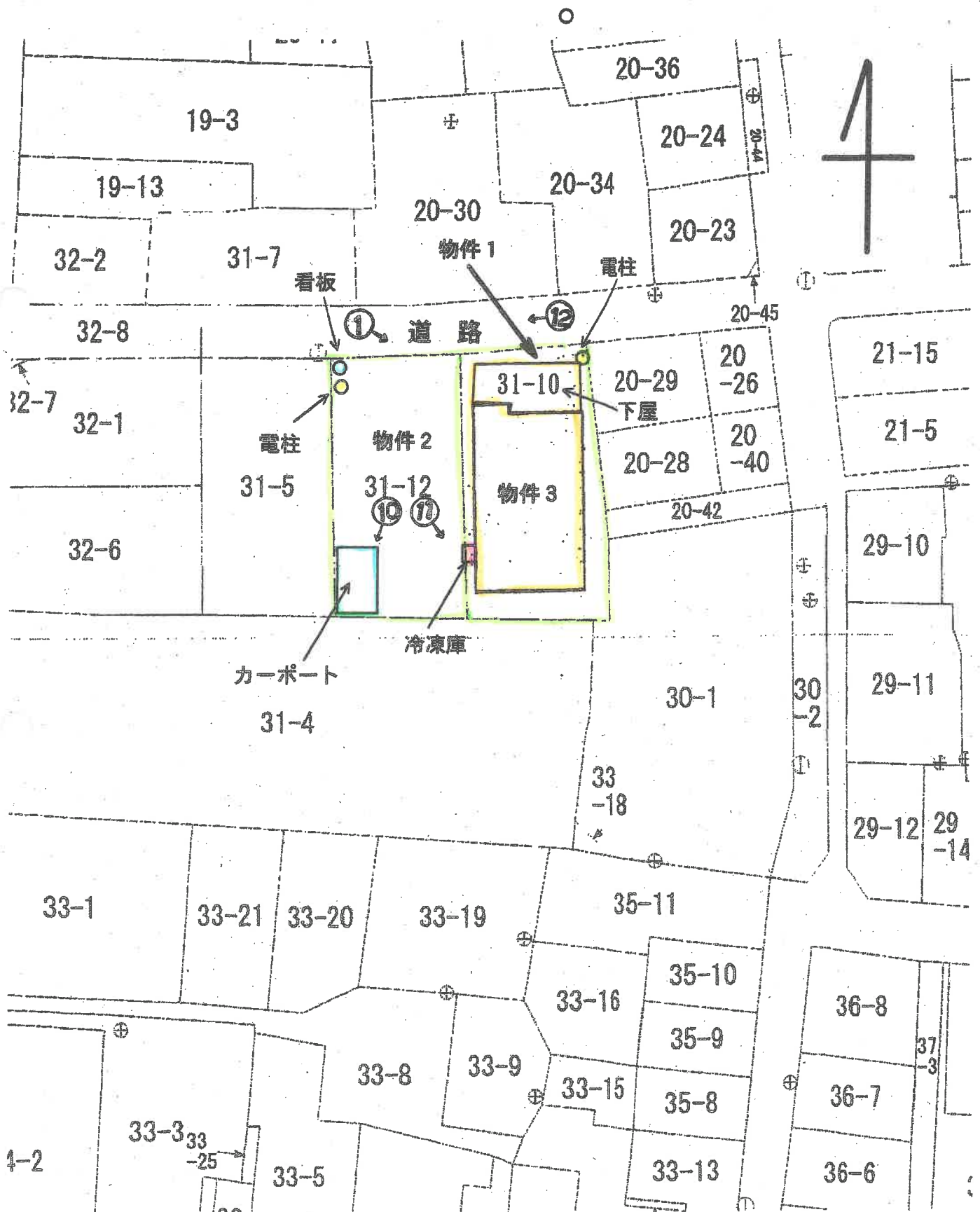
登記官

(3枚目)

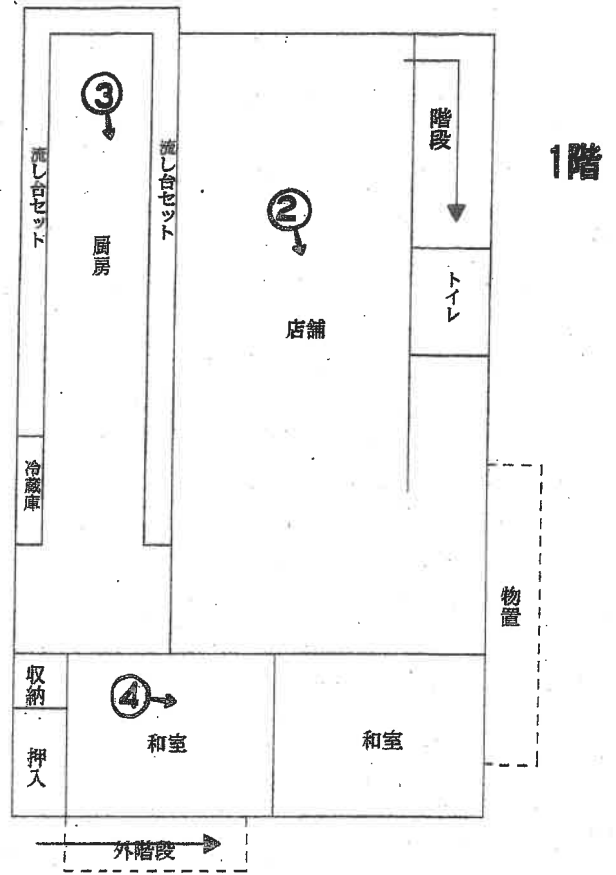
A3をA4に縮小コピー

請求番号：13-2

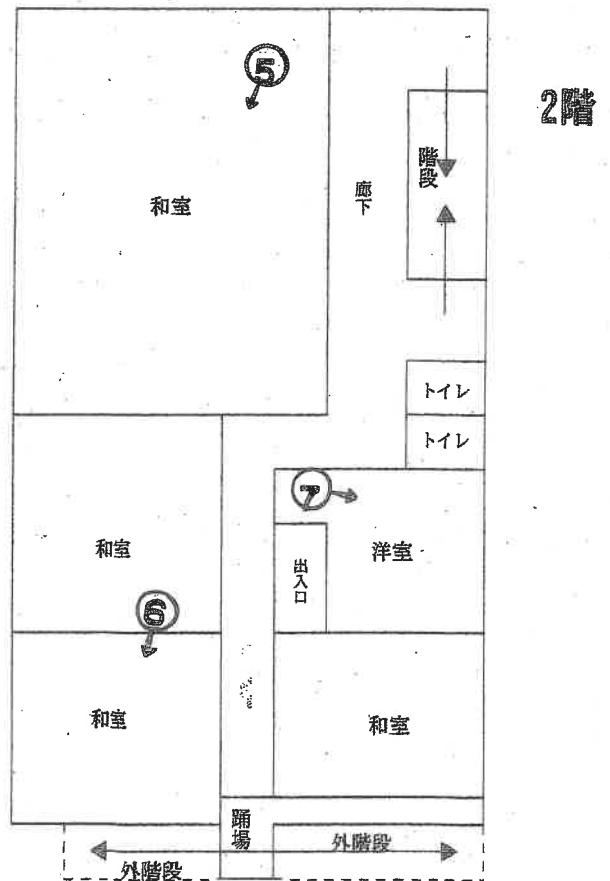
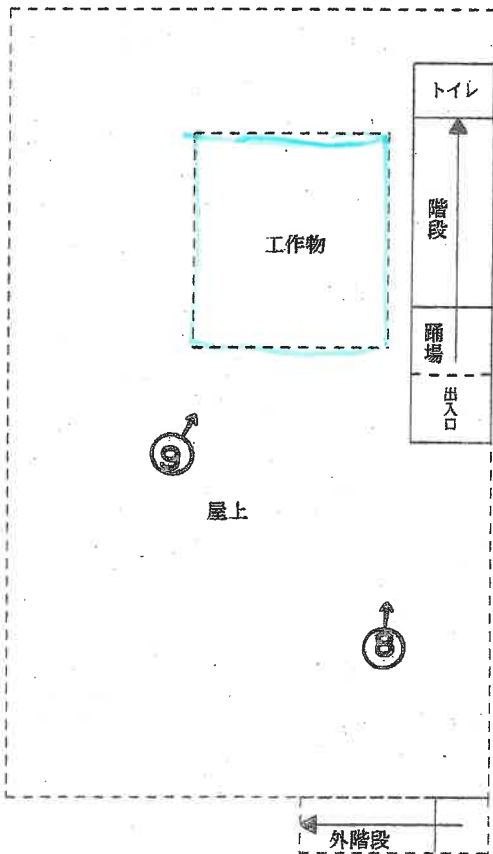
土地建物位置関係図



間取図



3階/屋上





電柱

① 外観

本件建物

物件2の土地



② 1階店舗



③ 1階厨房



④ 1階和室



⑤ 2階和室



⑥ 2階和室



⑦ 2階洋室



工作物

⑧ 屋上



⑨ 工作物



⑩カーポート



⑪冷凍庫



看板

電柱

⑫道路

令和 7 年 (ケ) 第 65 号
令 7 年 12 月 23 日 現地 調 査
令 8 年 1 月 22 日 評 価
評価書番号 第 2025-036 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 6,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,240,000 円
物件2 (土地)	金 3,170,000 円
物件3 (建物)	金 2,190,000 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	富岡市富岡字城 31番10 宅地 201.65 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	富岡市富岡字城 31番12 雑種地 185 m ²	宅地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	富岡市富岡字城 31番地10 31番10 店舗 居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 109.83 m ² 2階 116.07 m ² 3階 8.51 m ²	同左
特記事項			
・物件1～3の所有者は亡個人相続財産である。			

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1, 2）

位置・交通	上信電鉄「上州富岡」駅の南西方道路距離約620m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	富岡製糸場近くの店舗、飲食店等が建ち並ぶなかに駐車場、戸建住宅等も見られる街路幅員がやや狭い既成商業地域。地勢は概ね平坦で等高。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	非線引都市計画区域 商業地域 80 % 400 % - 地区計画（富岡製糸場周辺地区）、景観計画（歴史的景観保全ゾーン）、屋外広告物特定禁止地域、景観保全型広告物整備地区、立地適正化計画（都市機能誘導区域内、居住誘導区域内）
画地条件	北側で間口約18.5～18.8m、奥行約19～20mの規模が386.65㎡の形状がほぼ台形地の中間画地。敷地内は概ね平坦、道路地とも等高。東側、西側および南側隣地とはほぼ等高である。	
接面道路の状況	北側で現況幅員約3.6mの舗装市道（建築基準法第42条3項道路）に接面する形状がほぼ台形地の中間画地。富岡市役所の建築課によれば、再建築の際には、道路中心線から1.35m道路後退を要し、外壁がある場合には道路中心線から2mの壁面後退が必要との事である。	
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は更地として利用されている。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。周辺土地は店舗、飲食店、戸建住宅、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	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
	（特記事項参照）	
	（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。	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1の最先根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主である建物の敷地利用権は法定地上権が成立すると思料される。 ・ 富岡市役所の下水道課によれば、前面道路に下水道の施設管は供給されているが、対象地に引込んでいないとの事である。 ・ 物件2の課税地目は、宅地である。 ・ 物件2の南西側に土地定着物としてカーポート（約16㎡）が所在する。 ・ 物件2の北西側端に土地定着物として看板が1本所在し、一部が市道に越境している可能性がある。富岡市役所の道路建設課によれば、道路占用の届出等の履歴はないとの事である。 ・ 物件1の北東側、物件2の北西側に電柱がそれぞれ1本所在する。 ・ 物件1の南西側に売却対象外の動産である冷凍庫が存する。 ・ 富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に該当しない。 ・ 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）	昭和48年5月11日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 53 年 約 0 年 ※耐用年数満了
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 陸屋根 モルタル、吹付タイル等 ビニルクロス、石膏ボード、化粧合板等 ビニルクロス、石膏ボード、化粧合板等 ビニル床シート、フローリング、タイル、合板、畳等 電気設備、給排水設備等 外階段がある。
床面積（現況）	延 234.41 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	店舗 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	劣る	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業されていない空店舗兼空家（浴室はない）である。 ・ 屋上にかつて居室で、現況3面壁がない工作物が存する。 ・ 屋上の防水シートは破損している。 ・ 3階建物の屋上に売却対象外の動産として看板が存する。 ・ 物件3の1階出入口に下屋が存する。 ・ 固定資産公課証明書では2階建である。 	

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	32,400	0.88	201.65	0.80	4,600,000
2	32,400	0.88	185	1.00	5,275,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 富岡5-1

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 46,800 円/㎡ × 98.4 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 142 = 32,400 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 : なし。
- ◇ 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

1,2 : 0.88 規模、形状、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。

土地定着物である物件2上のカーポート、看板は更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	190,000	234.41	0.025	1,113,000
計				1,113,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法及び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。

建物附属設備の工作物、下屋は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	4,600,000	0.55	法定地上権	2,530,000
2	5,275,000	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55%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	4,600,000	-2,530,000	-	1.00	0.60	1,240,000
2	5,275,000	0	-	1.00	0.60	3,170,000
3	1,113,000	+2,530,000	1.00	1.00	0.60	2,190,000
一括価格 (合計)						6,600,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

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。

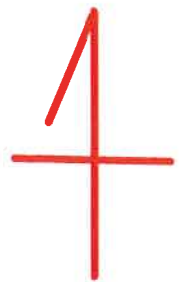
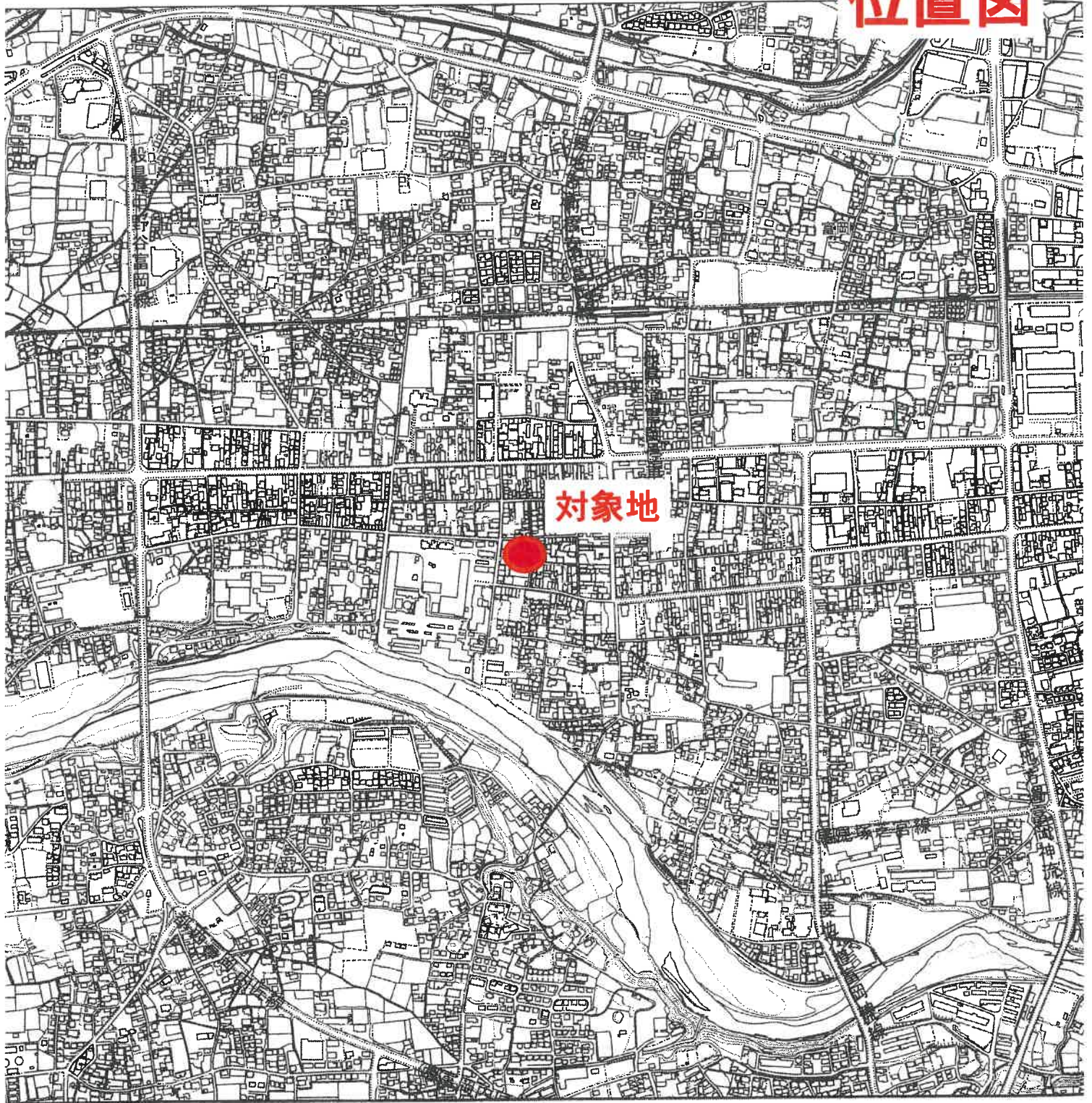
第6 参考価格資料

1	地価公示価格	(富岡 5 - 1)			
所	在	: 群馬県富岡市富岡字上町1052番10			
価	格	: 46,800 円/m ²			
位	置	: 上信電鉄「上州富岡」駅の南方道路距離約390m。			
価	格	時 点	: 令和7年1月1日		
地	積	: 123 m ²			
	供給処理施設	: 水道、ガス、下水			
接	面	街 路	: 東 8.0 m 県道		
用	途	指 定	等	: 非線引都市計画区域 商業地域 (建ぺい率 80 % 、 容積率 400 %)	
地	域	の	概	要	: 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ既成商業地域

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



とみおかWebマップ 都市計画図より
縮尺 1/10000

公図写

表示年月日：2025/12/05

イ 38-13
ロ 19-7
ハ 33-27
ニ 35-3

座標

2

12-

22-

22-

22

21-

2

1

2

21-15

21-5

29-10

29-11

30-2

29-12

29-14

35-11

35-10

35-9

35-8

35-13

36-8

37-



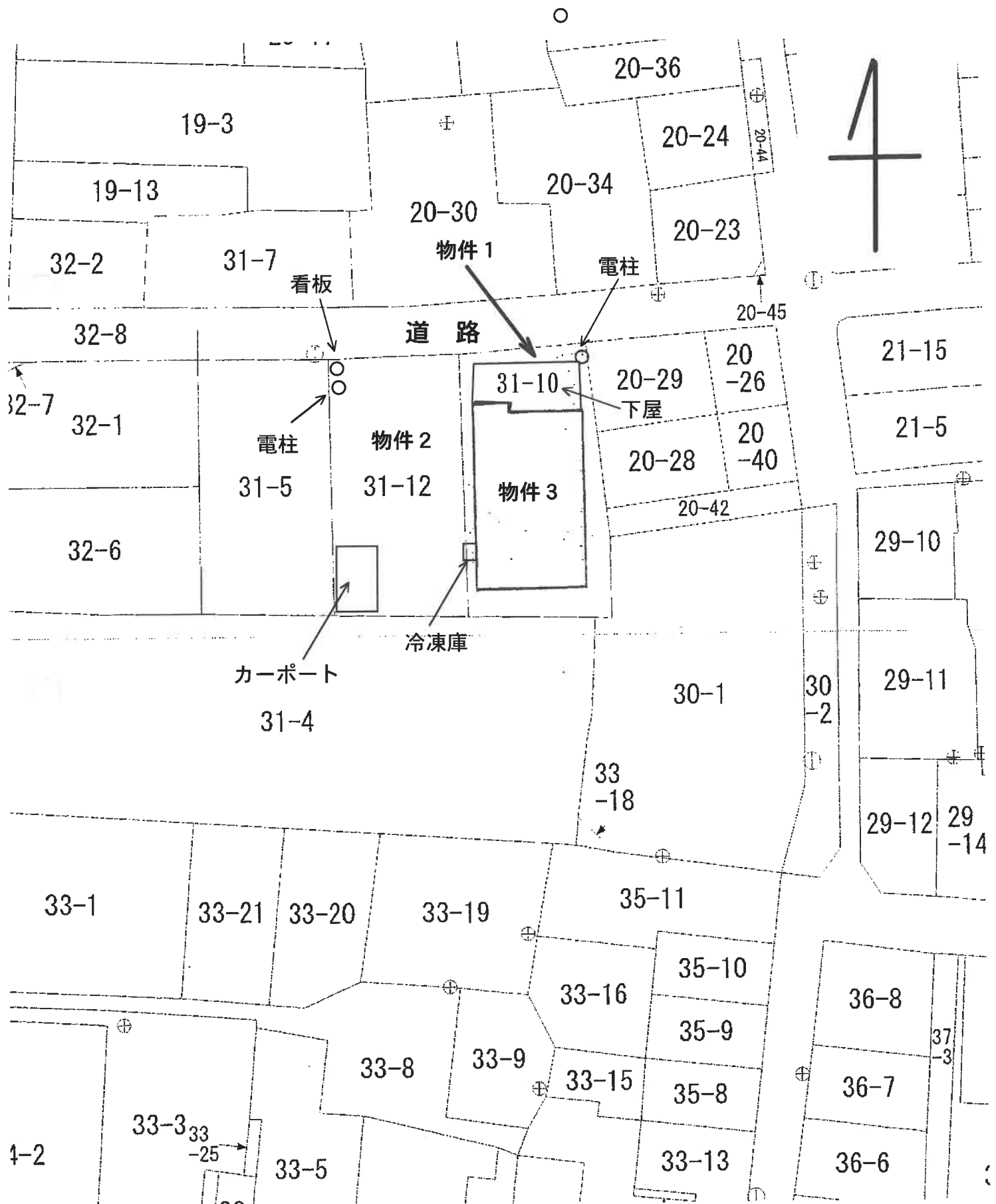
物件1

物件2

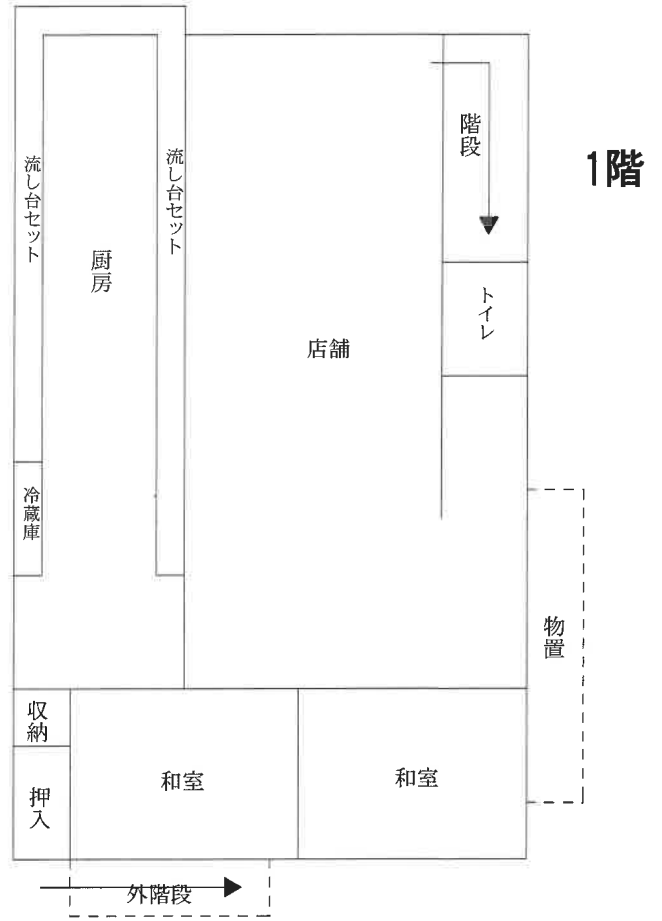
地籍図より
縮尺 略1/500

+28803.166

土地建物位置関係図



間取図



3階/屋上

