

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29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 8月25日から 令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 8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 9月29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 9月10日 午前10時00分から 令和 8年 9月10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 7月29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, 2	2, 040, 000 1, 632, 000	一括	408, 000	26, 757	0
1	850, 000				
2	1, 190, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤岡市森新田字寺東 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0. 1 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市森新田字寺東 2 4 4 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5. 1 3平方メートル
2 階 2 6. 4 9平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5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 中 野 直 美

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤岡市森新田字寺東 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市森新田字寺東 2 4 4 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 1 3 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 5 9 号
令和 7 年 1 1 月 1 4 日受理
令和 8 年 3 月 1 6 日提出

現況調査報告書

(物件 1、2)

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 藤岡市森新田字寺東

地 番 2 4 4 番 2 2

地 目 宅地

地 積 1 9 0 . 1 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤岡市森新田字寺東 2 4 4 番地 2 2

家屋番号 2 4 4 番 2 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 1 3 平方メートル

2 階 2 6 . 4 9 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	群馬県藤岡市森新田244番地22（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の土地上に物置（スチール製、約3.3㎡、写真⑤）がある。		
建物	物件 2		
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家族と共に住居として使用占有している ☒ 「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			
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
 （2枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者の妻))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年5月1日	
最初の	契約日	令和7年5月1日	
契約等	期間	令和7年5月1日から ■令和9年4月31日までの2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	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		毎月金5万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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		■賃料の滞納はない。	
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	
■上記賃借権は抵当権に後れる。 ■契約書には契約期間が4月31日までとあるが、4月に31日は存在しないので4月末日のことだと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ D (占有者Cの妻)	1 本件建物に住んでいるのは私たち夫婦と子供3人の合計5人です。 2 本件建物に雨漏りはありません。 3 本件土地の東側部分は水はけが悪いです。 4 近隣から異臭騒音はありません。
■ A (所有者)	(以下は令和8年1月27日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件建物をCに貸していますが、契約内容は3枚目記載のとおりです。 2 家賃の滞納はありません。 3 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 以 上

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 売却対象範囲

本件土地上にある物置（スチール製、約3.3㎡、写真⑤）は土地に定着していな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、本件土地上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11月20日(木) -	執行官室	☒ 藤岡市役所へ家屋平面図を郵送請求 ☒ 藤岡市役所へ土地家屋現況図を郵送請求 ☒ (切手110円×2枚使用。上記書類11月27日到着。)
令和7年11月20日(木) 14:00 - 14:08	物件所在地 (物件1、2)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 占有者Cの妻Dから聴取 ☐
令和7年11月20日(木) 14:53 - 15:00	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 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11月20日(木) -	執行官室	☒ A宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和7年12月24日(水) 15:00 - 15:23	物件所在地 (物件1、2)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 占有者Cの妻Dから聴取 ☐
令和8年1月15日(木) -	執行官室	☒ A宛に照会書発送 (切手110円×2枚使用) ☒ (上記照会に対する回答書令和8年1月27日到着) ☐
-		☐ ☐ ☐
(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12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

(6 枚目)



地区外

公衆用道路
藤岡市地番
区域見出

森新田

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

請 求 部 分	所 在 藤岡市森新田字寺東					地 番 244番22				
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 1 4 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 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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年9月4日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：25-3

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

登記年月日：昭和63年1月22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。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和7年11月20日 前橋地方方法務局

登記号

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：25-3

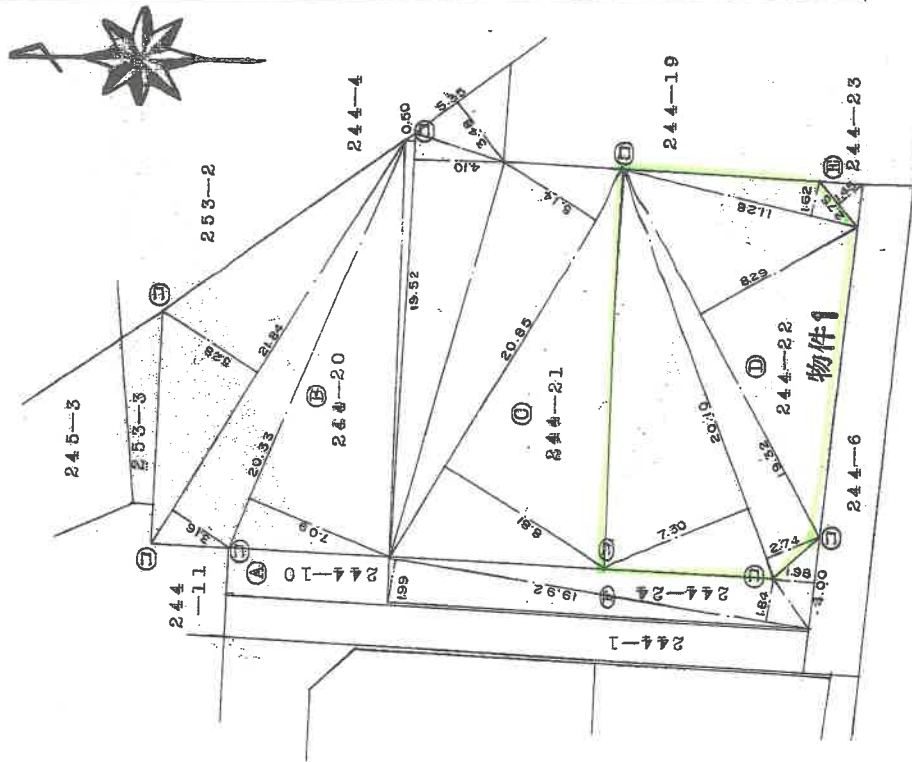
凡例	登記簿の種別	記号	境界線の種別
⑤	石積	⑤	合成杭
⑥	コンクリート杭	⑥	金属杭
⑦	測ミ		

地番	244-10 244-20 ~244-24
土地の所在	藤岡市森新田字寺東

地積測量図

1374771

③ 244-20	
21.84 X 5.28 = 115.3152	
21.84 X 3.16 = 69.0144	
20.33 X 7.09 = 144.1397	
19.52 X 0.50 = 9.7600	
338.2293	
1/2 169.11465m ²	
④ 244-21	
19.52 X 4.10 = 80.0320	
5.35 X 3.48 = 18.6180	
20.85 X 5.14 = 107.1690	
20.85 X 8.81 = 183.6885	
389.5075	
1/2 194.75375m ²	
⑤ 244-22	
20.10 X 7.30 = 146.7300	
20.10 X 2.74 = 55.0740	
19.32 X 8.29 = 160.1628	
11.28 X 1.62 = 18.2736	
380.2404	
1/2 190.1202m ²	
⑥ 244-23	
2.75 X 1.45 = 3.9875	
1/2 1.99375m ²	
⑦ 244-24	
19.92 X 1.99 = 39.6408	
19.92 X 1.84 = 36.6528	
4.00 X 1.98 = 7.9200	
84.2136	
1/2 42.1068m ²	



作製者
土地家屋調査

13年 / 月 / 日 作製

申請人

縮尺
1/250

(群馬土地家屋調査士会用紙)

図入換年管月式武国

登記年月日：昭和63年12月8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。

(前橋地方方法務局高崎支局管理)

令和7年9月4日

さいたま地方方法務局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：25-4

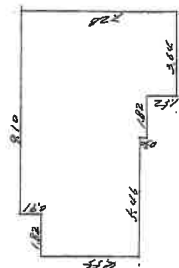
建物図面図

家屋番号 244-22

建物の所在 藤岡市森新田字寺東244番地22

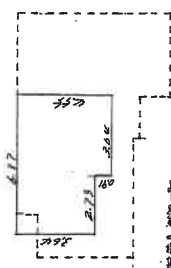
各階平面図

2346637



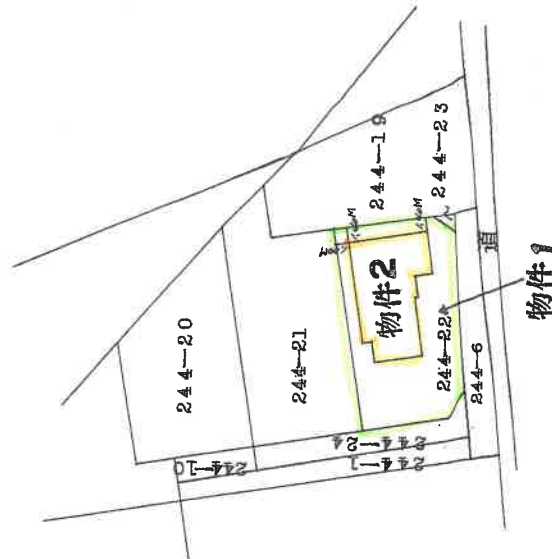
2階床面積計算書

9.10	×	0.91	=	8.2890
4.55	×	5.46	=	24.8430
1.82	×	4.85	=	8.8270
3.64	×	6.37	=	23.1868
				<u>65.1378 m²</u>



3階床面積計算書

3.64	×	2.73	=	9.9372
3.64	×	4.55	=	16.5620
				<u>26.4992 m²</u>



作製者

作製年月日

昭和63年12月7日

縮尺

持分2分の1

申請人

持分2分の1

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用品)

昭和六十年四月八日

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第59号



ア:売却対象外動産・スチール製簡易物置・約3.3㎡

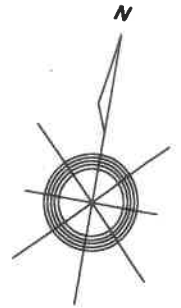
←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)

建物間取図

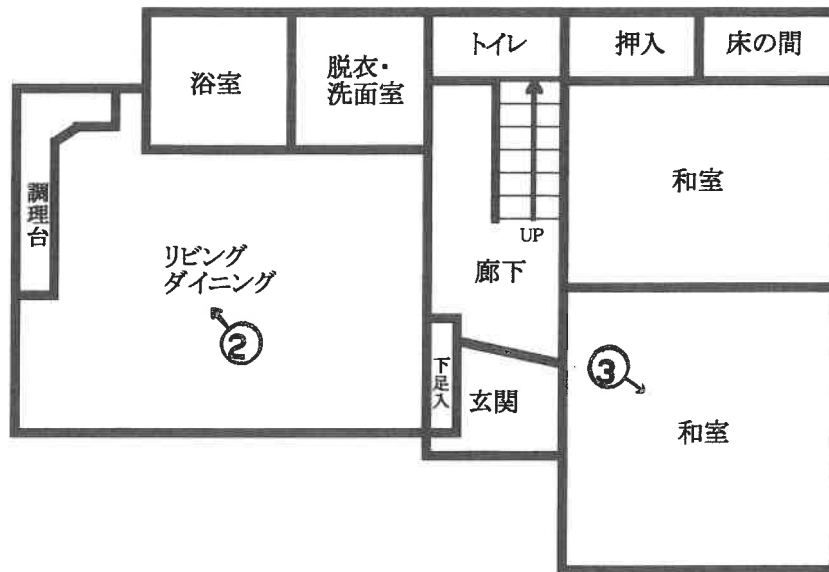
令和7(ケ)第59号

物件2

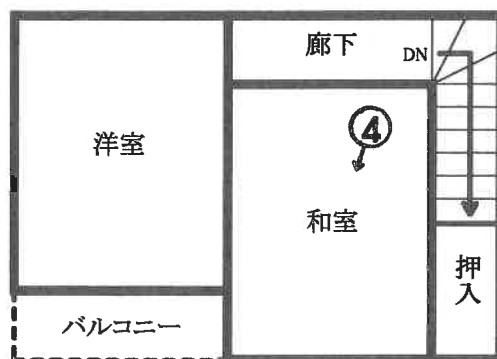


S=1/100

1階



2階



(11枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階和室



④ 2階和室



⑤物置

ブロックの上に設置



⑥道路

本件土地

令和 7年（ケ）第 59号
【物件1, 2】
令和 7年12月24日 現地調査
令和 8年 3月30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, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 1 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1, 2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	藤岡市森新田字寺東 244番22 宅地 190.12m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市森新田字寺東244番地2 2 244番22 居宅 木造瓦葺2階建 1階 65.13m ² 2階 26.49m 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）

位 置 ・ 交 通	JR八高線「北藤岡」駅北西方・道路距離1,100m	
付 近 の 状 況	本件不動産は、中小規模一般住宅が建ち並ぶ、「烏川」の堤防近くの住宅地域に存する。 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	市街化調整区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 190.12㎡ 間 口 : 約16.0m 奥 行 : 約11.0m 形 状 : ほぼ長方形 接道状況: 角地、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	・ 南側4.3m舗装市道(1008号線)〔建築基準法42条2項道路〕に等高に接面 ・ 西4.0m舗装私道〔建築基準法上の道路に該当せず〕に等高に接面 ※南側市道は、全体としては42条2項道路の指定であるが、本件土地前面は、幅員4.0m以上あるため、再建築等に当たっては、道路後退は生じない。 ※西側私道は、不特定多数の通行の用に供されていることから、上記画地条件においては、角地として扱った。	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 物件1土地所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 ◆隣接地の状況 ・ 東側: 居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・ 北側: 居宅の敷地であり、約0.2m本件土地が低く接面している。	
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 本件土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、現況居宅であり、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 本件土地は市街化調整区域に存する。線引年月日は昭和62年7月1日。藤岡市建築指導係で確認したところ、既存宅地確認(昭和63年2月17日)がなされていた。同規模・同用途の建物であれば、再建築可能と思料されるが、詳細は建築指導係で確認願いたい。 ④ 本件土地の東側は、大雨の時に水が溜まりやすいとのこと。 ⑤ 洪水浸水想定区域(3.0～5.0m未満)に該当する。 ⑥ 物件1の土地上に売却対象外の動産(スチール製物置、約3.3㎡)が存する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 昭和63年12月 4日 新築 約37年 満了
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外 壁 リシン吹付、タイル貼り等 内 壁 ビニールクロス、京壁、タイル等 天 井 ビニールクロス、ジプトーン、合板等 床 フローリング、畳、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	その他の者が、物件2建物を家族と共に住居として占有している。占有権原は賃借権である。詳細は、現況調査報告書の「占有者及び占有権原」に記載の通り。
特 記 事 項	①本件賃貸借契約の締結は、最先の抵当権に劣後するため、買受人である第三者には対抗できない。 ②雨漏りはないとのことであるが、1階リビングダイニングの南東側の床がやや緩んでおり、リビングダイニングの窓の閉まりが悪いとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	16,400	1.04	190.12	0.80	2,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102 \times 100/135 = 16,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和8年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位東向き等を考慮した。

◇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、角地)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	91.62	0.05	820,000

ウ 現 価 率

経過年数約37年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.050)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＝ $0.050 \times (1 - 10\%) \div 0.05$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,590,000	0.45	法定地上権	1,170,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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±イ)×ウ×エ×オ カ
1	2,590,000	-1,170,000		1.00	0.60	—	850,000
2	820,000	+1,170,000	1.00	1.00	0.60	0	1,190,000
一括価格（合計）							2,040,000

ウ 占有減価修正：対抗要件のない賃貸借であること、賃料の額等を考慮し、必要なしと判定した。

エ 市場性修正：必要なし。

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。

カ その他の控除減価：必要なし。

第6 参考価格資料

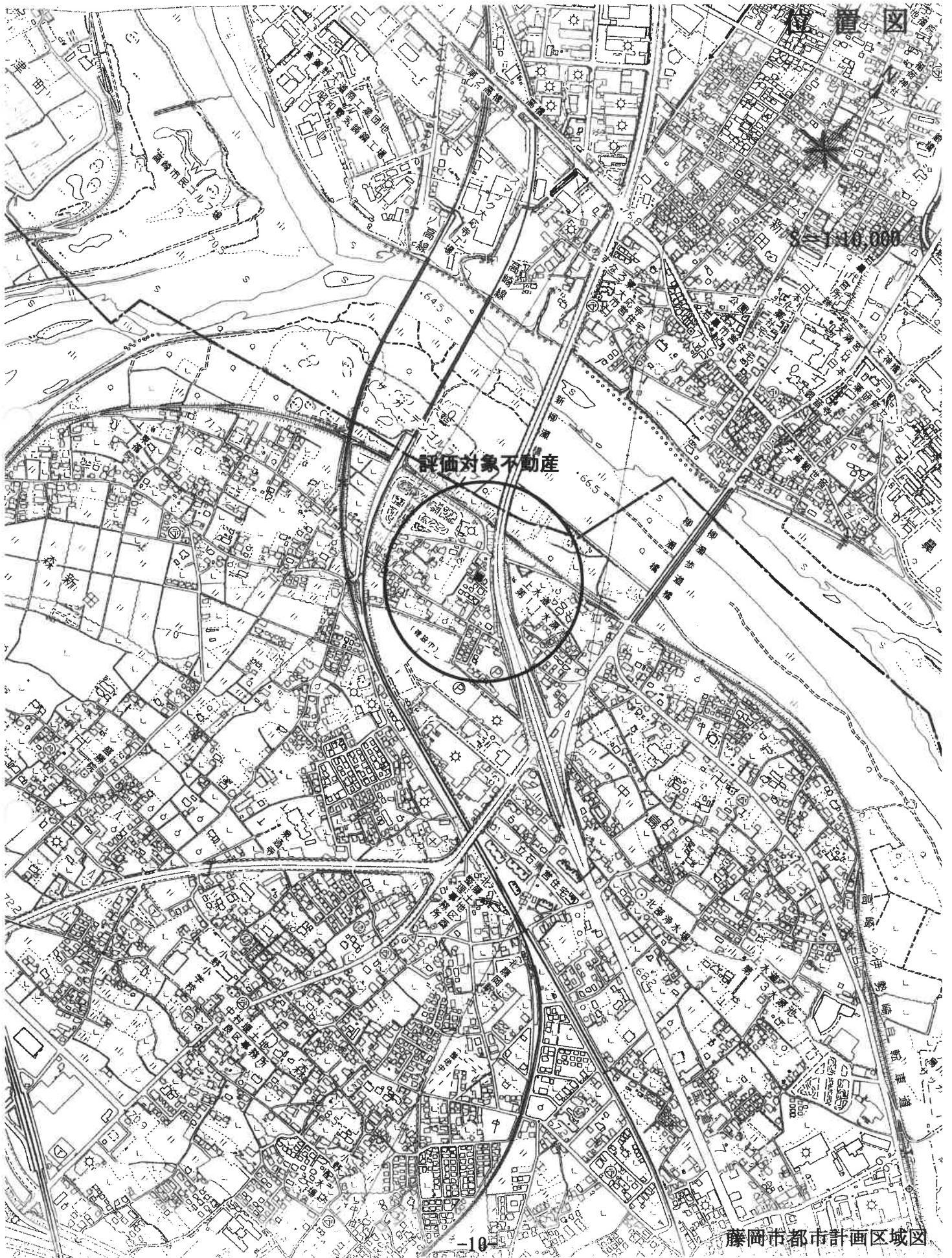
1 地価公示価格

所 在：藤岡市本動堂字新堀202番10
地 目：宅地
価 格：22,600円／m²
位 置：JR八高線「群馬藤岡」駅北西方・道路距離3,200m
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：184m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側4.0m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率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

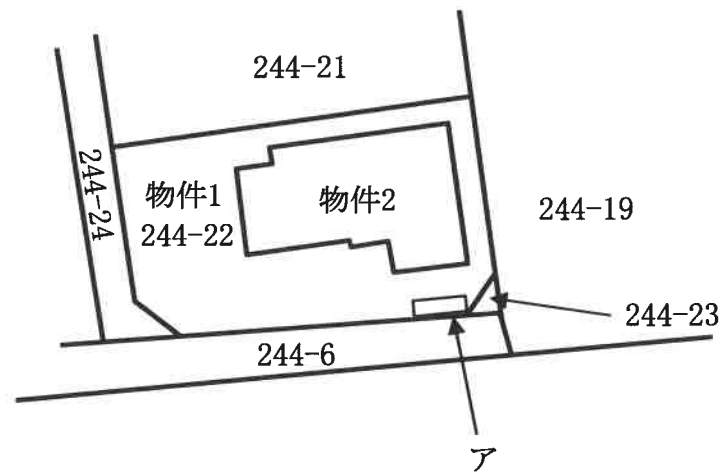
- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上



土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第59号

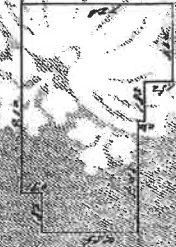


ア:売却対象外動産・スチール製簡易物置・約3.3㎡

登記年月日：昭和53年12月8日

各階平面図

2346637



床面積計算表

9.00	×	0.91	=	8.2800
4.55	×	3.66	=	24.8430
1.82	×	4.65	=	8.8270
3.64	×	6.37	=	23.1868
				65.1378㎡



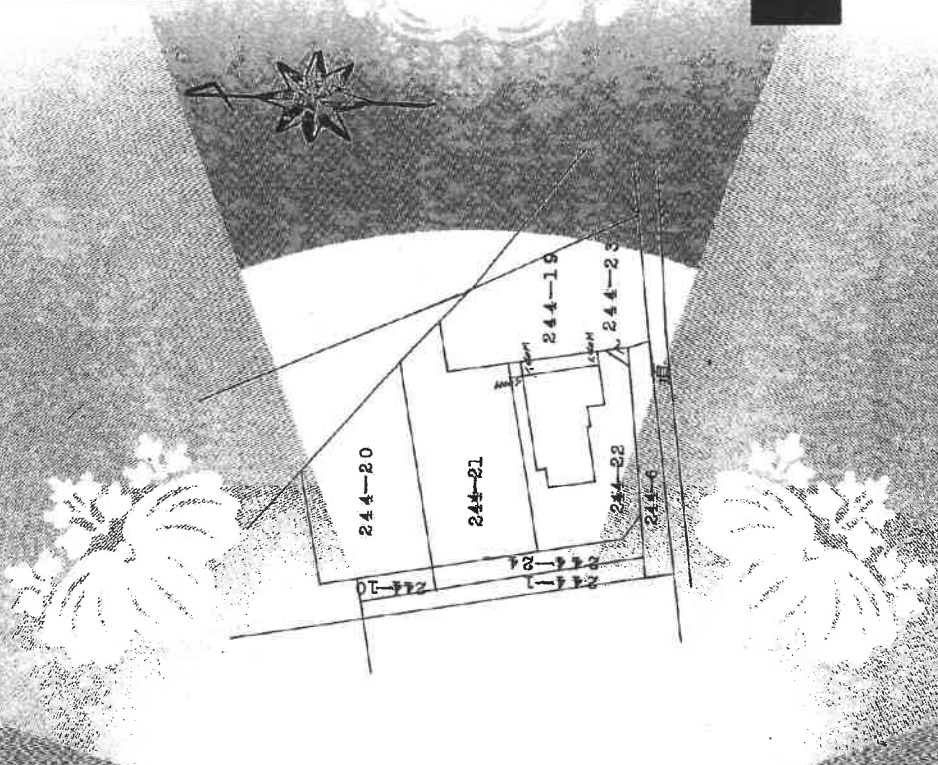
床面積計算表

5.61	×	2.73	=	9.9372
3.64	×	4.55	=	16.5620
				26.4992㎡

建物平面図

244-22

建物の所在
藤岡市森野田字寺奥244番地244-22



縮尺
1/500

申請人

1/250

作製
年月日

(群馬土地家屋調査士会印)

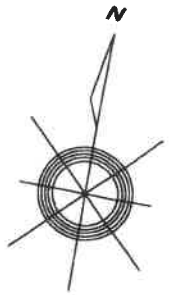
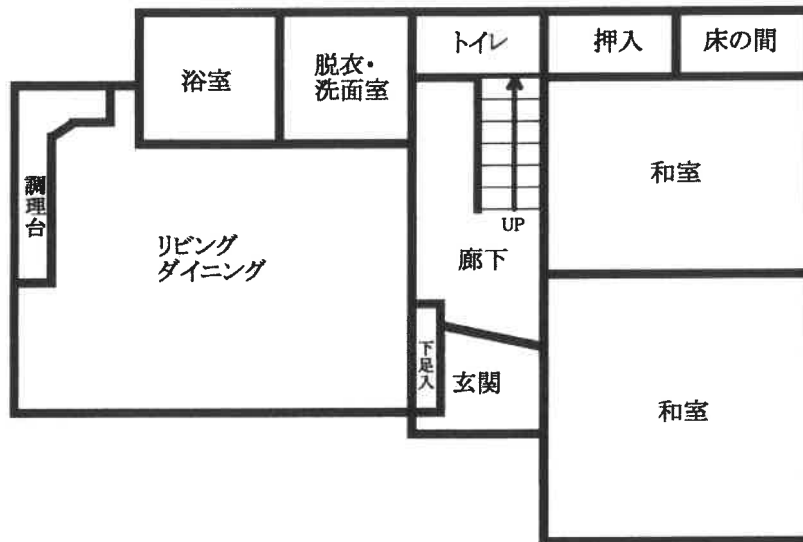
A3をA4に縮小

建物間取図

令和7(ケ)第59号

物件2

1階



S=1/100

2階

