

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2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 9月 29日から 令和 8年 10月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 10月 13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 11月 2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 10月 15日 午前 10時00分から 令和 8年 10月 15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 9月 2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）
1～4	3,600,000 2,880,000	一括	720,000	67,152	0
1	1,640,000				
2	230,000				
3	1,050,000				
4	680,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西
 地 番 1034 番 11
 地 目 宅地
 地 積 330.81 平方メートル

- 2 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西
 地 番 1034 番 12
 地 目 宅地
 地 積 20.13 平方メートル

- 3 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西 1034 番地 11
 家屋 番号 1034 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 109.74 平方メートル

- 4 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西 1034 番地 11
 家屋 番号 1034 番 11 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 82.10 平方メートル
 2 階 82.10 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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 中 野 直 美

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

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 ～ 4】

現況調査報告書及び評価書作成後に、破産管財人が本件土地及び建物を破産財団から放棄したことが判明している。

《 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 藤岡市藤岡字高崎道西
 地 番 1034 番 11
 地 目 宅地
 地 積 330.81 平方メートル

- 2 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西
 地 番 1034 番 12
 地 目 宅地
 地 積 20.13 平方メートル

- 3 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西 1034 番地 11
 家屋 番号 1034 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 109.74 平方メートル

- 4 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西 1034 番地 11
 家屋 番号 1034 番 11 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 82.10 平方メートル
 2 階 82.10 平方メートル



令和7年(ケ)第78号
令和8年1月22日受理
令和8年4月7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 藤岡市藤岡字高崎道西
 地 番 1034番11
 地 目 宅地
 地 積 330.81平方メートル
- 2 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西
 地 番 1034番12
 地 目 宅地
 地 積 20.13平方メートル
- 3 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西1034番地11
 家屋 番号 1034番11
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 109.74平方メートル
- 4 所 在 藤岡市藤岡字高崎道西1034番地11
 家屋 番号 1034番11の2
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 82.10平方メートル
 2階 82.10平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県藤岡市藤岡1034番地11（住居表示未実施）			
土地	物件 1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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（物件3及び4）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2の土地は登記上は本件建物の底地ではないが、道路への出入口として物件1の土地と一体となって利用されている。 ☒ 本件土地は土壌汚染のおそれがあり汚染除去対策が必要となる可能性がある。 ☒ 本件土地上にカーポート（約13.7㎡、写真①参照）及び電柱がある（写真②参照）。			
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 { 種類： 構造： 床面積： ☐ ある			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（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	☒ 破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県藤岡市藤岡1034番地11 (住居表示未実施)		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を元工場・倉庫(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	☒ 破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。 ☒ 物件4の建物内には売却対象となる機械器具等は存在しない(詳細は5枚目の「執行官の意見」欄記載のとおり)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 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 (破産管財人弁護士)	(以下は令和8年2月25日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件各建物が空き家となった時期は令和7年10月ころです。 2 私が本件土地建物を管理占有しています。 3 物件4の建物は印刷工場として使用していました。そのときには土壤汚染の可能性がある特定有害物質は使用していませんでした。ただし、有限会社ヤマギシプロセスの前身である吉田産業株式会社において、平成13年6月までベンゼンを使用していました。 4 本件各建物内の動産類はすべてゴミです。 5 本件土地にある電柱の地代として東京電力から5年に1回4000円くらいをもらっています。 6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 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 破産管財人

本件土地建物の所有者であり本件債務者でもある有限会社ヤマギシプロセスについては令和7年10月10日に破産手続開始となり破産管財人として弁護士Aが選任されている

3 工場抵当法の適用対象となる建物（物件4）

(1) 物件4の建物の登記上の種類は「倉庫」だが、課税上は「工場」となっている。

(2) 工場抵当法は、営業のため物品の製造もしくは加工または印刷もしくは撮影の目的に使用する場所を工場と定義しているところ（1条1項）、本件所有者である有限会社ヤマギシプロセスの主要な会社目的は「印刷業」であり、物件4の建物内には印刷業で使用される「希釈溶剤テトロン」の容器が残されていた。

(3) 破産管財人の陳述によれば物件4の建物は実際に印刷工場として使用されていたとのことである。

(4) 以上のことから物件4の建物は工場抵当法の対象となる「工場」となる。

その場合建物内の機械器具等は売却対象の動産となるが、物件4の建物内には機械器具等は存在しなかった。

4 土壌汚染

土壌汚染対策法及び土壌汚染対策法施行令で定められている「特定有害物質」である「ベンゼン」が物件4の建物で使用されていたことから、本件土地については土壌汚染のおそれがある。そのため、調査費用・汚染除去対策費用が発生する可能性があるので買受人は留意されたい。

5 売却対象範囲

本件土地上にあるカーポート（約13.7㎡、写真①参照）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。

6 その他

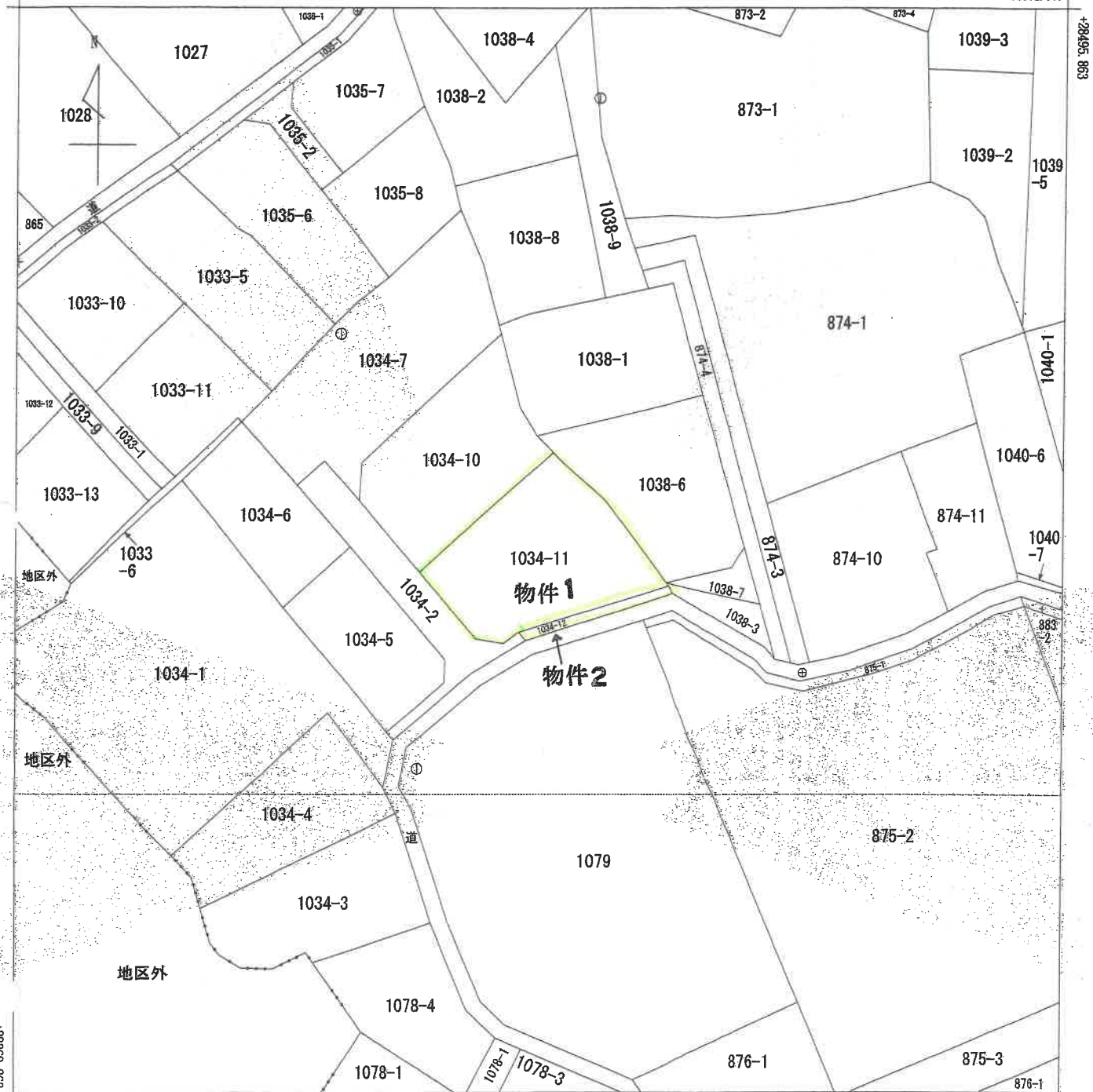
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には本件各建物以外の登記建物は存在しなかった。

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8年1月28日(水) 11:52 - 12:02	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8年1月28日(水) 12:15 - 12:23	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和8年1月28日(水) -	執行官室	☒ 破産管財人宛に事務連絡をファックス送信 ☐ ☐
令和8年1月29日(木) 14:22 - 14:31	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件各建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和8年2月16日(月) 13:45 - 14:25	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 ☐ ☐
令和8年2月18日(水) -	執行官室	☒ 破産管財人宛に照会書発送(切手110円使用) ☒ (上記照会に対する回答書2月25日到着) ☐
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。 ☒ 令和8年2月16日 目的物件は空き家で施錠されていたので、所有者破産管財人から借り受けた鍵で解錠して、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8年2月16日 評価人同行		

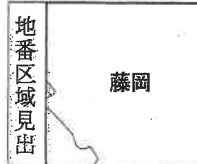
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



-68817.909 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	藤岡市藤岡字高崎道西				地番	1034番11			
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)			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。

A3をA4に縮小コピー

令和7年12月22日
前橋地方方法務局高崎支局
登記官

登記年月日：昭和54年5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。
令和7年12月22日 前橋地方方法務局高崎支局

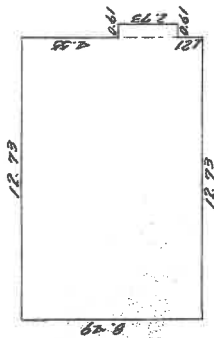
登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：17-2

各階平面図

2330868



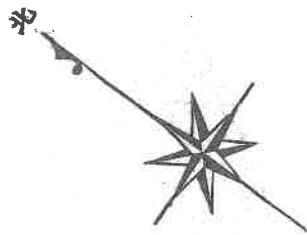
面積計算表

$12.73 \times 8.49 = 108.0777$
 $0.61 \times 2.73 = 1.6653$
合計 109.7430
床面積 109.74

建物各階平面図

家屋番号 1034~111

建物の所在 藤岡市藤岡字高崎道西1丁目



作製者

作製年月日 昭和54年5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)

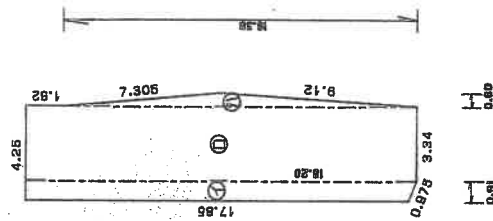
各階平面図

西道高字田藤市田藤

建物の所在

2000

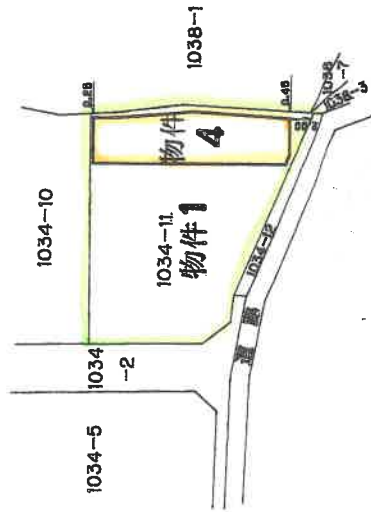
1 階 - 2 階 (各階同型)



求槽麦

c) $(-17.85 + 18.20) \times 0.91 / 2 = 16.40275$
 d) $3.34 \times 18.20 = 60.7880$
 e) $0.60 \times 16.38 / 2 = 4.9140$

合床面	計	82.10475
	積	82.10m ²



作

月

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500

(群馬土地家屋調査士会)

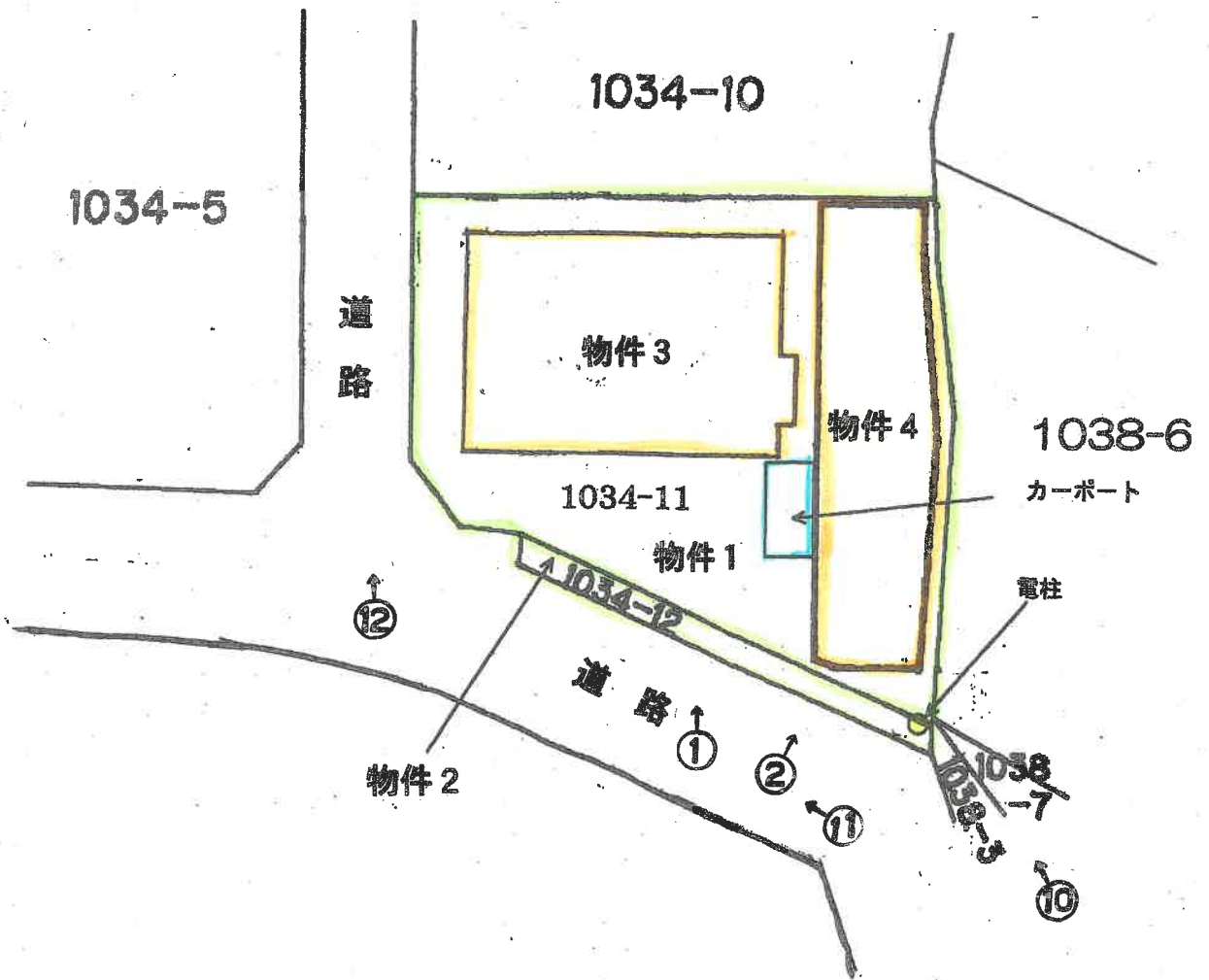
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月22日 前橋地方方法務局 高峰 支局

幾何品類

A3をA4に縮小コピー

(9 枚目)

土地建物位置関係図



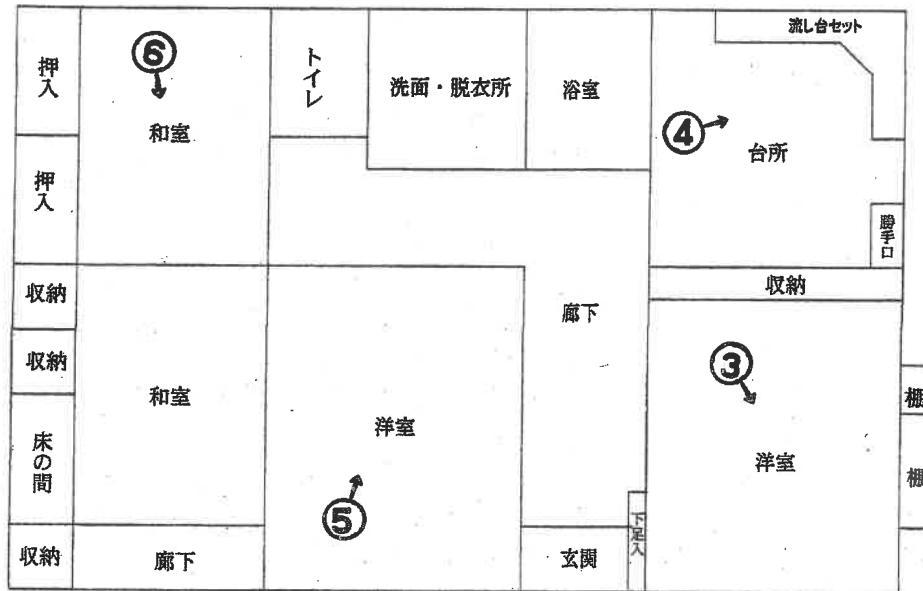
略1/250

(10枚目)

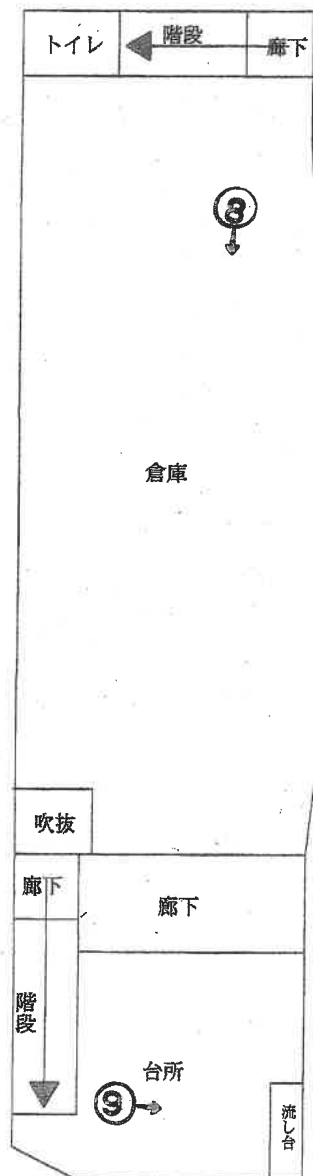
←○ 写真撮影位置・方向

間取図

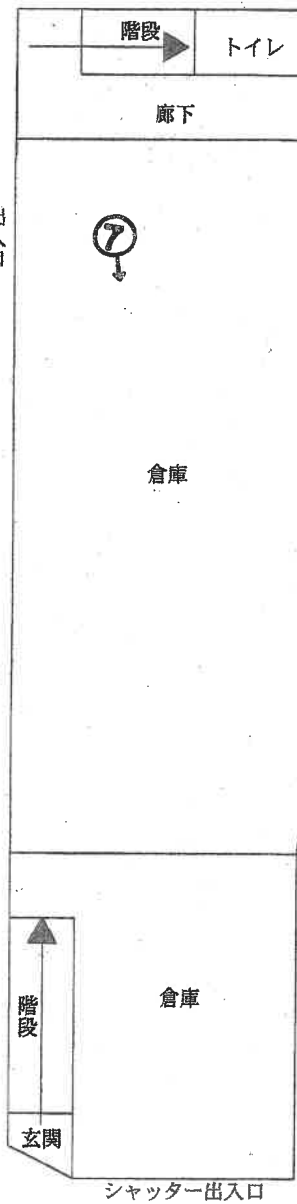
物件 3



物件 4



2 階



1 階



カーポート

① 外観
(物件3)



電柱

② 外観
(物件4)



③ 洋室
(物件3)



④台所
(物件3)



⑤洋室
(物件3)



⑥和室
(物件3)



⑦ 1階倉庫
(物件4)



⑧ 2階倉庫
(物件4)



⑨ 2階台所
(物件4)



物件 4 の建物

⑩東側境界

物件 2 の土地



物件 3 の建物

⑪南側道路



⑫西側道路

令和 7 年 (ケ) 第 78 号
令 8 年 2 月 16 日 現 地 調 査
令 8 年 4 月 6 日 評 価
評価書番号 第 2025-040 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 3,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,640,000 円
物件2（土地）	金 230,000 円
物件3（建物）	金 1,050,000 円
物件4（建物）	金 680,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、4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、4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	所在地目地積	藤岡市藤岡字高崎道西 1034番11 宅地 330.81 m ²	同左
2	所在地目地積	藤岡市藤岡字高崎道西 1034番12 宅地 20.13 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市藤岡字高崎道西1034番地11 1034番11 居宅 木造瓦葺平家建 109.74 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市藤岡字高崎道西1034番地11 1034番11の2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 82.10 m ² 2階 82.10 m ²	同左
特記事項			
	・ 物件1～4の所有者は法人である。		

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	J R八高線「群馬藤岡」駅の北西方道路距離約1,600m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並び、作業所、市民プールの駐車場等も存する住宅地域。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の南東側で間口約22～23m、奥行約14～20mの規模が350.94㎡の形状が不整形地の角地。敷地内は概ね平坦で道路地より約0～0.2m高く、東側および北側隣地とも概ね等高。	
接面道路の状況	物件2の南東側で現況幅員約5.3～6.4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路および建築基準法第42条2項道路）に、物件1の南西側で現況幅員約4～4.2mの未舗装一部舗装私道（建築基準法第42条1項5号の位置指定道路）にそれぞれ接面する形状がほぼ不整形地の角地。藤岡市建築課の建築指導係で位置指定道路の指定番号は昭和53-2、指定年月日は昭和53年6月3日、幅員は4m、総延長は29.05mと確認した。 物件2は公課証明では地目は公衆用道路であるが、藤岡市土木課の道路管理係によれば市道認定はなく認定幅員に算入していない。藤岡市建築課の建築指導係では物件2が接面する市道のうち東側一部は建築基準法第42条2項道路であるが、再建築の際にセットバック不要との事である。	
土地の利用状況等	物件1は物件3、4の敷地として一体利用されている。物件2は物件3、4の出入口および駐車場として利用されている敷地の一部であるので、登記地目と同じ宅地として扱う。 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、作業所、市民プールの駐車場、寺院等。占有者は現況調査報告書参照。	

供給処理施設	水 道	あり	(特記事項参照)
	ガス配管	あり	(特記事項参照)
供給処理施設	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、通常の費用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。		
特 記 事 項	・ 物件1の最先根抵当権設定時に物件3, 4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2は所有権に留まる。 ・ 物件1に2棟の建物が存し、建ぺい率を超過しているが、藤岡市建築課の建築指導係によれば物件3および4の建築時の用途地域は非線引都市計画区域、用途無指定で建ぺい率は充足しており、既存不適格建築物扱いとの事である。 ・ 藤岡市の水道工務課によれば物件3は市道から上水道管を引き込んでいるが、物件4は履歴がないため詳細な状況は不明との事である。 ・ 藤岡市の水道工務課によれば物件1, 2は下水道処理区域であるが、引き込んでおらず浄化槽との事である。 ・ 東京ガス(株)本管埋設状況確認センターによれば物件1, 2は都市ガスパイプを供給していないが、接面市道の西側数メートルまで低圧管は敷設されている。 ・ 物件2および一部物件1に跨る形で電柱が1本存する。 ・ 物件1の南東側に土地定着物としてカーポート(約13.7㎡)が存する。 ・ 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。 ・ 物件1, 2は土壤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。破産管財人弁護士への照会書に対する回答によれば、物件4は印刷工場として利用していたが、土壤汚染の可能性のある特定有害物質(有機溶剤等)は使用していない。但し、平成13年6月までは債務者兼所有者の前身である法人においてベンゼンを使用していたとの事であり、本件では専門機関による机上の土壤汚染リスク簡易評価を実施した。土壤汚染リスク判定評価では有害物質の使用・埋立の可能性が高く、想定汚染物質はベンゼン、六価クロム化合物、鉛、油との事で、土壤汚染浄化を前提とした想定対策費用等を考慮して市場性修正を行った。 ・ 西部環境森林事務所の環境保全係によれば水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届け出はない。		

2-1 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54年3月4日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 47 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	木造 瓦葺 サイディング等 クロス、化粧合板等 クロス、化粧合板等 合板、畳、タイル、ビニル床シート等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 109.74 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	・空家である。	

2-2 建物の概況及び利用状況（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等	建築年月日（登記記載）	昭和60年9月1日 新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 41 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	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 鋼板 クロス、化粧合板等 クロス、化粧合板等 コンクリート床、合板、ビニル床シート等 電気設備、給排水設備等 シャッター出入口あり。
床面積（現況）	延 164.20 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	倉庫 執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	やや劣る	
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	・ 机、有機溶剤缶、冷蔵庫等の動産が若干残置されているが機械器具等は存在しない。 ・ 課税地目は工場である。 ・ 2階の吹抜は小荷物専用昇降機の跡と思料される。	

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-物件3の 敷地	31,400	0.92	189.24	0.80	4,373,000
1-物件4の 敷地	31,400	0.92	141.57	0.80	3,272,000
2	31,400	0.92	20.13	1.00	582,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 藤岡-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 33,000 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 105.0 × 100 / 100 = 31,400 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 : 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, 2 : 0.92 方位、形状、角地、規模、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。物件1には物件3と4が存在するため物件3と4の建築面積、利用状況等を勘案して地積を按分査定した。

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は建付地価格に含めて査定。

(2) 建物価格(物件3, 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
3	190,000	109.74	0.035	730,000
4	110,000	164.20	0.015	271,000
計				1,001,000

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。

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-物件3 の敷地	4,373,000	0.45	法定地上権	1,968,000
1-物件4 の敷地	3,272,000	0.45	法定地上権	1,472,000
2	582,000	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	7,645,000	-3,440,000	-	0.65	0.60	1,640,000
2	582,000	0	-	0.65	0.60	230,000
3	730,000	+1,968,000	1.00	0.65	0.60	1,050,000
4	271,000	+1,472,000	1.00	0.65	0.60	680,000
一括価格 (合計)						3,600,000

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が、土壤汚染除去費用の存在など、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 : 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 - 1)
- 所 在 : 群馬県藤岡市藤岡字高崎道西1043番31
- 価 格 : 33,000 円/m²
- 位 置 : JR八高線「群馬藤岡」駅の北西方道路距離約1,500m。
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 187 m²
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接 面 街 路 : 南東 4.0 m 市道
- 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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ小学校に近い住宅地域

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

公図写

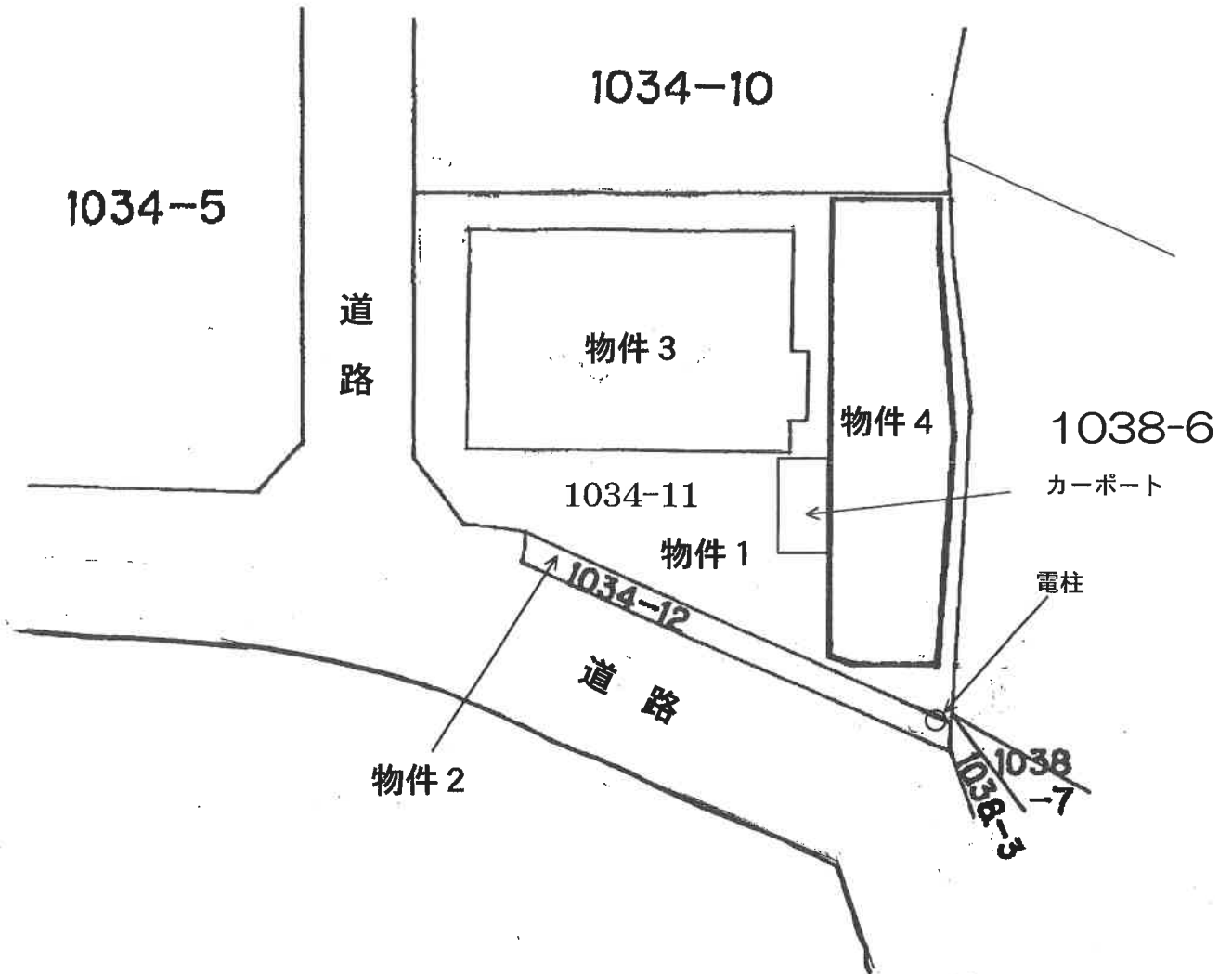
(座標値種別：図上測定)

-68692.909



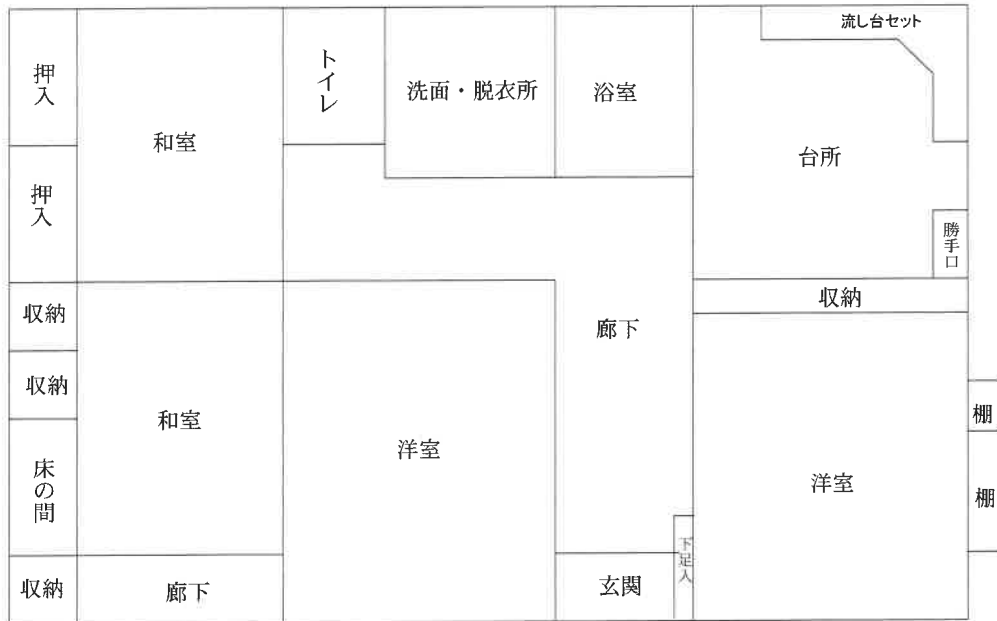
地籍図より
縮尺 略1/500

土地建物位置関係図

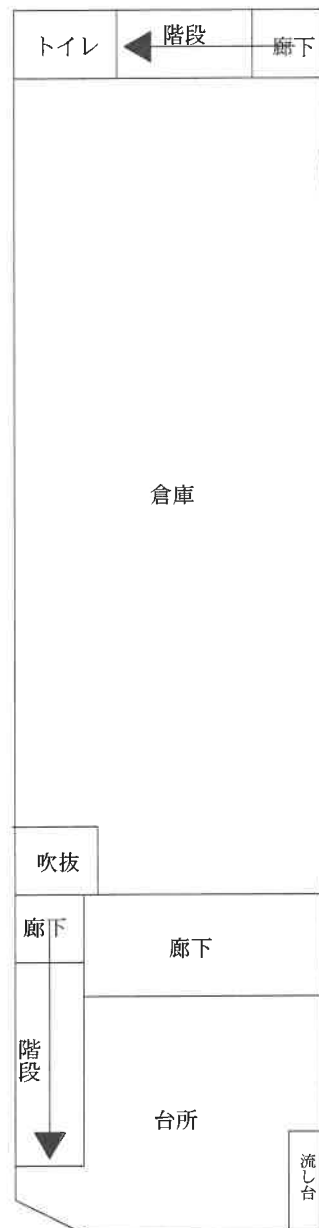


問取図

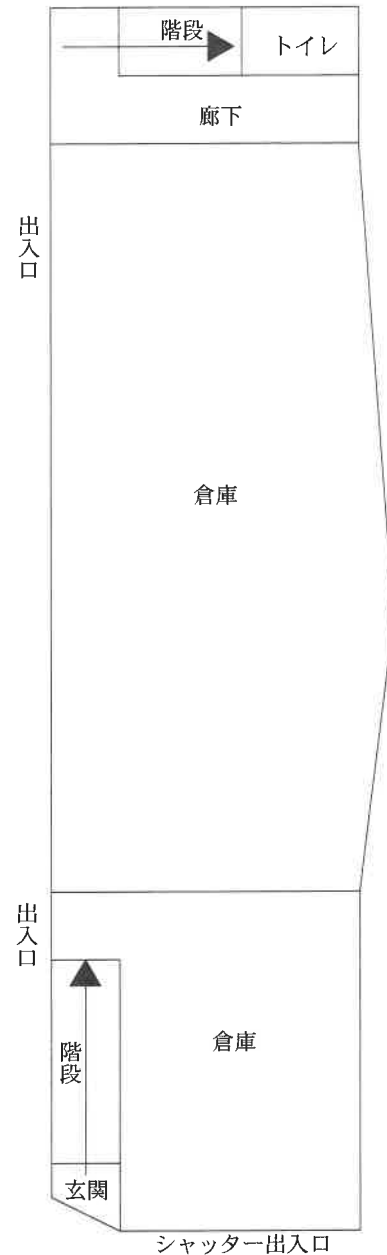
物件 3



物件 4



2 階



1 階