

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 7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11月 2日から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11月17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12月 8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11月19日 午前10時00分から 令和 8年11月19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10月 7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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,670,000 6,136,000	一括	1,534,000	111,256	18,204
1	2,090,000				
2	5,580,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 富岡市一ノ宮字小沢
 地 番 1 2 1 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 5 . 7 0 平方メートル

- 2 所 在 富岡市一ノ宮字小沢 1 2 1 2 番地 1
 家屋 番号 1 2 1 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
 2 階 4 7 . 6 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所・車庫
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 5 . 9 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・物置



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20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】

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

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 富岡市一ノ宮字小沢
 地 番 1 2 1 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 5 . 7 0 平方メートル

- 2 所 在 富岡市一ノ宮字小沢 1 2 1 2 番地 1
 家屋 番号 1 2 1 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
 2 階 4 7 . 6 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所・車庫
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 5 . 9 9 平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・物置



令和8年(ケ)第25号
令和8年6月10日受理
令和8年8月3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 富岡市一ノ宮字小沢
地 番 1 2 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 1 5. 7 0 平方メートル
- 2 所 在 富岡市一ノ宮字小沢 1 2 1 2 番地 1
家屋 番号 1 2 1 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 3. 8 2 平方メートル
2 階 4 7. 6 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所・車庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 5. 9 9 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県富岡市一ノ宮1212番地1（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	☒ 本件土地上にカーポート（アルミ製、約14㎡、写真⑩）及びウッドデッキ（写真⑪参照）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異なる（ ☐ 主である建物 ☒ 附属建物） ☒ 種類：車庫・物置 ☐ 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	☒ 本件建物の附属設備として太陽光発電設備（写真⑫参照）及びヒートポンプ給湯機（写真⑬）がある。		
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)

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 本件建物に住んでいるのは私一人です。令和8年1月に離婚するまでは妻と子供2人の合計4人で住んでいました。 本件建物内に元妻と子供の荷物は残っています。元妻は本件建物の鍵を持っていません。 2 本件建物に不具合はありません。ただ、天井のクロスの亀裂が1階と2階にあります。 3 本件土地は砂利の下に防草シートがしいてあるせいか水はけが悪いです。 4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。水路が自分の土地というのは初めて知りました。 5 近隣から異臭騒音はありません。ただ、周辺は交通量が多く危険です。 6 太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機及びウッドデッキの所有者は私です。本件建物はオール電化です。 7 附属建物は元々は車庫が2台分あったのですが、半分近くをプレイルームに改造しました。ただ、窓がなくエアコンもないので夏は居られません。 8 現在私は弁護士に破産申立を依頼中です。 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、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) 附属設備

以下の設備は建物には附合しないが、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

①太陽光発電設備（写真⑫）

本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。

②ヒートポンプ給湯機（写真⑩）

本件建物の北西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がある。

(2) 定着物

本件土地上にあるカーポート（アルミ製、約14㎡、写真⑪）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。

(3) 目的動産

本件土地上にあるウッドデッキ（写真①参照）は土地建物には定着や附合はしていないが、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。

3 その他

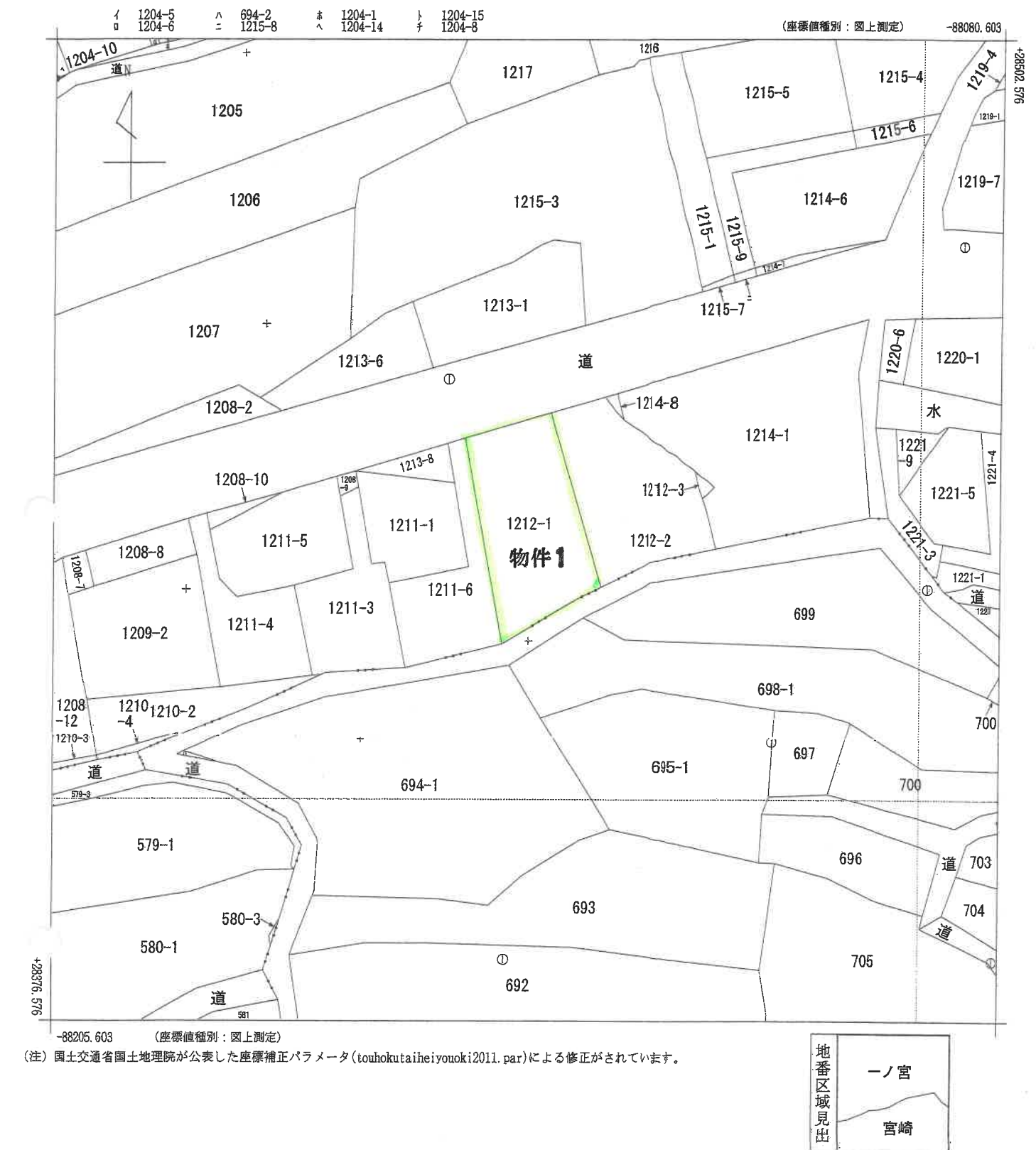
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

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8年6月11日(木) -	執行官室	☒ 富岡市役所宛に家屋平面図を郵送請求 ☒ 富岡市役所宛に土地家屋現況図を郵送請求 ☒ (切手110円×2枚使用。上記書類6月18日到着。)
令和8年6月16日(火) 14:11 - 14:21	前橋地方法務局高崎支局	☒ 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8年6月19日(金) -	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8年6月29日(月) 14:30 - 14:45	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
令和8年7月7日(火) 13:53 - 14:47	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8年7月7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
(5 枚目)



請求部	所在	富岡市一ノ宮字小沢				地番	1212番1			
出力縮尺	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45年2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。

(前橋地方法務局富岡支局管轄)

令和8年4月15日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成28年11月24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。

(前橋地方方法務局富岡支局管轄)

令和8年4月15日

東京佐務局豊島出張所

登記官

(7枚目)

請求番号：6-2

地積測量図

地番 1212-1, 2, 3

土地の所在 富岡市一ノ宮字小沢

求積表

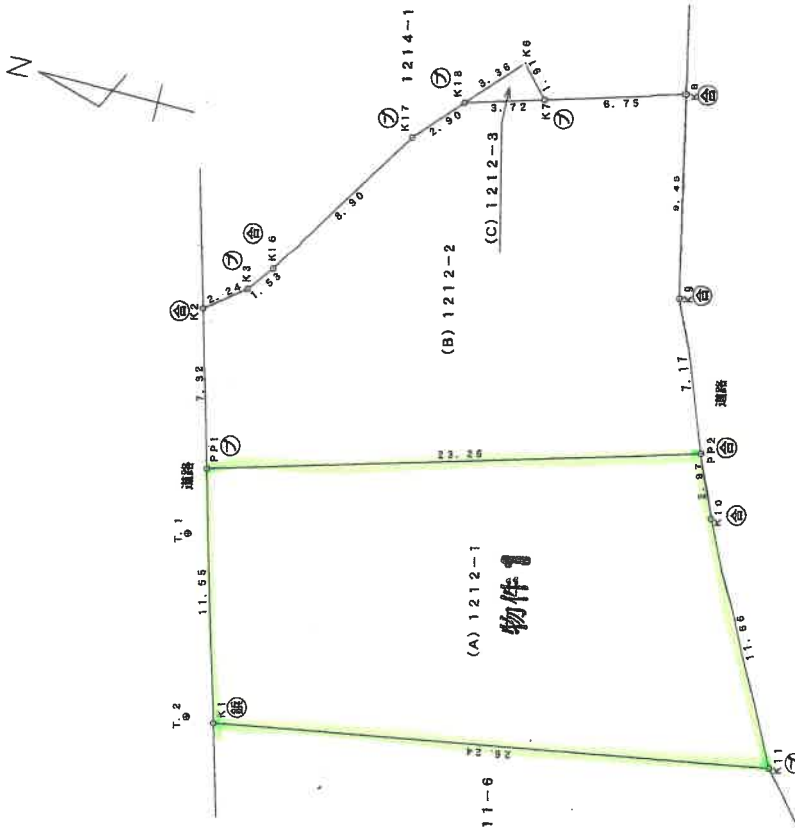
地番	(A) 1212-1			
	NO	X _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
	PP2	225.944	-248.208	2.055
	PP1	249.192	-247.081	-484.314920
	K11	248.757	-258.920	-3093.489488
	K10	222.583	-250.425	-3319.413408
	K10	225.485	-249.136	-3206.171215
			合計	-631.418599
			合計面積	315.7037945
			合計地積	315.70
				m ²

地番	(B) 1212-2			
	NO	X _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
	K3	247.423	-238.850	1.470
	K16	246.234	-237.895	7.121
	K17	239.816	-231.729	1753.432314
	K18	237.398	-230.124	1883.602365
	K7	233.681	-229.963	419.244888
	K8	226.936	-229.671	105.857493
	K9	227.052	-238.123	-2078.733760
	PP2	225.944	-246.208	-3754.304820
	PP1	249.192	-247.081	-1798.052352
	K2	249.467	-239.765	1805.045672
			合計	2053.362877
			合計面積	632.125657
			合計地積	316.0628335
				316.06
				m ²

地番	(C) 1212-3			
	NO	X _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} - Y _{n-1})
	K7	233.681	-229.963	1.041
	K9	234.589	-228.283	-0.191
	K18	237.398	-230.124	-1.680
			合計	-398.228640
			合計面積	-6.390748
			合計地積	3.1953740
				3.19
				m ²

引張点座標

点名	X座標	Y座標	備考
T.1	250.000	-250.000	金剛橋
T.2	250.000	-258.331	金剛橋



任意座標
平成28年11月 2日測量

作成者

(平成28年11月2日作成)

申請人

縮尺

1/250

(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。

(前橋地方法務局富岡支局管轄)

令和8年4月15日 東京法務局豊島出張所

登記官

(8 枚目)

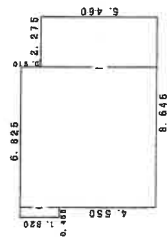
請求番号：6-3

面圖
圖面
物階
建各

圖面階各

家屋番号	1212番1
建物の所在	富岡市一ノ宮字小沢

主である建物
1階



求積表

1. 820 × 0.455 =	0.828100
6. 370 × 6.370 =	40.576900
5. 460 × 2.275 =	12.421500
合計	53.826500
床面積	53.82m ²

2 階

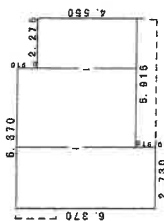
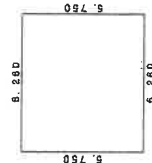


表
積
求

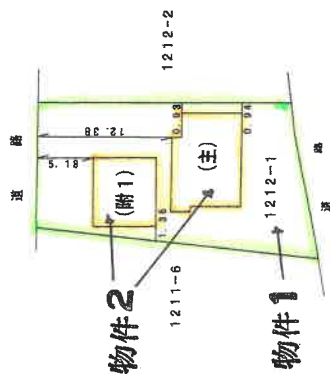
6. 370	×	3. 730	=	17. 390100
5. 460	×	3. 640	=	19. 874200
4. 550	×	2. 275	=	10. 351250
合 計				47. 615750
床面積				47. 61m ²

附属建物符号1



求積表

5. 750 × 6. 260 = 35. 995000	合計 35. 995000
	床面積 35. 99 m ²



者成作

令和5年6月19日

縮尺 $\frac{1}{250}$

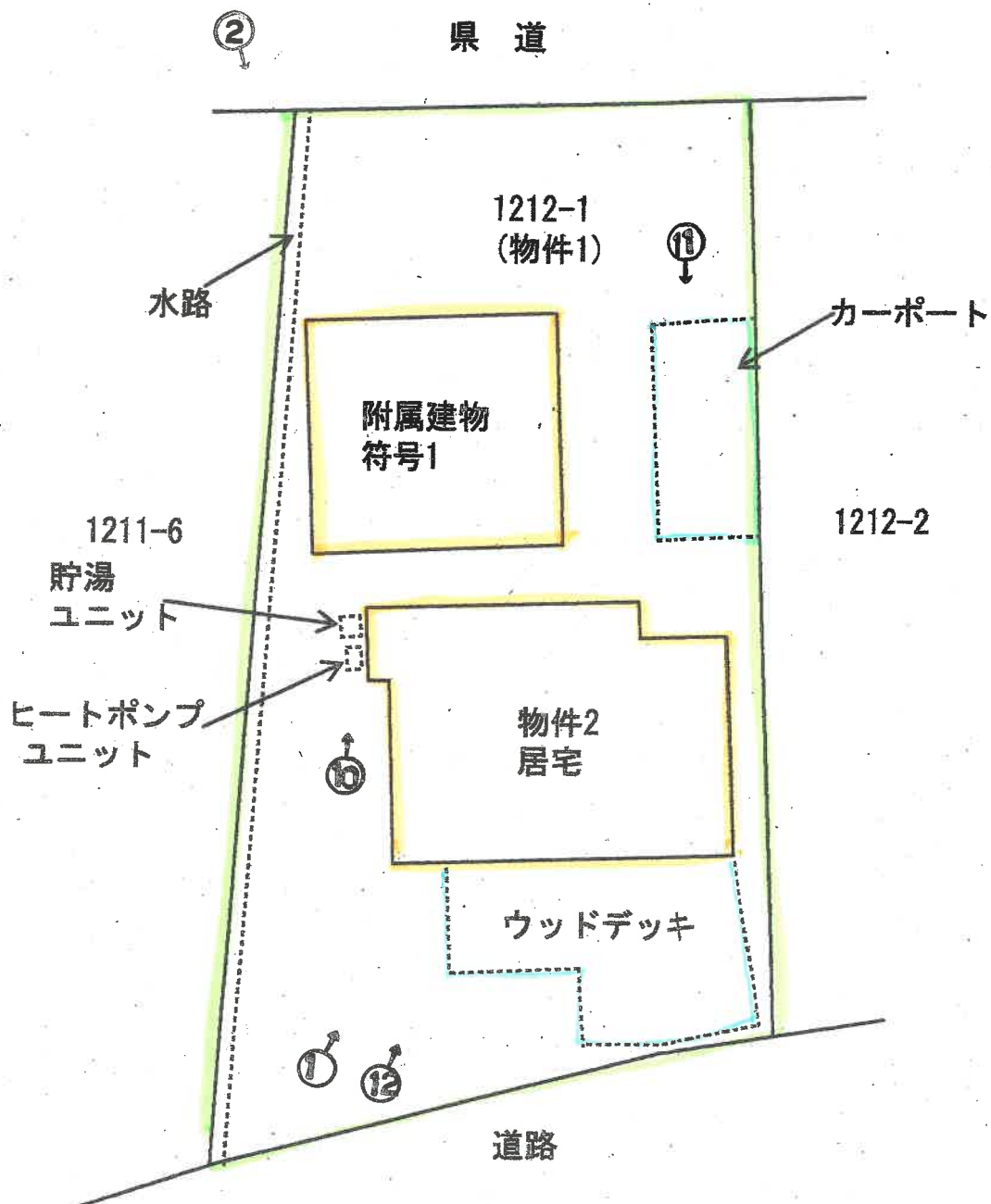
人體

縮尺 $\frac{1}{500}$

(附原上地家屋調本一合)

土地建物位置関係図

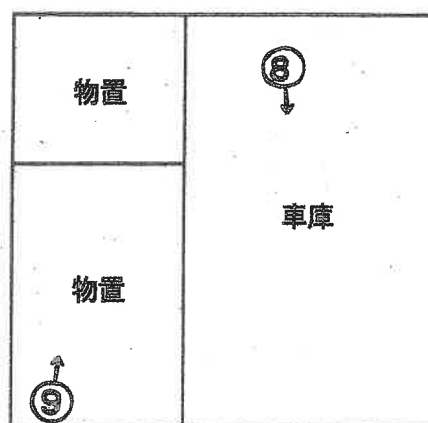
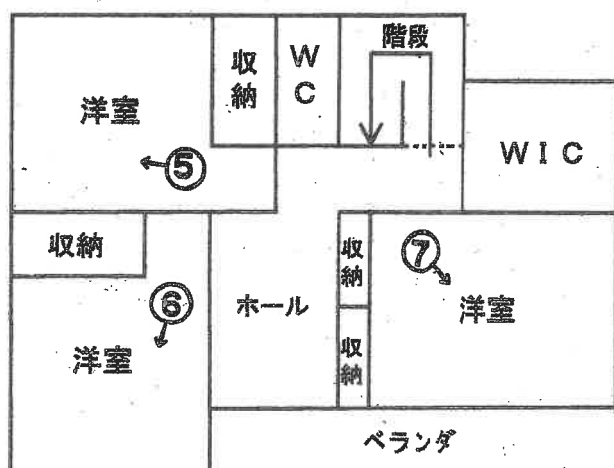
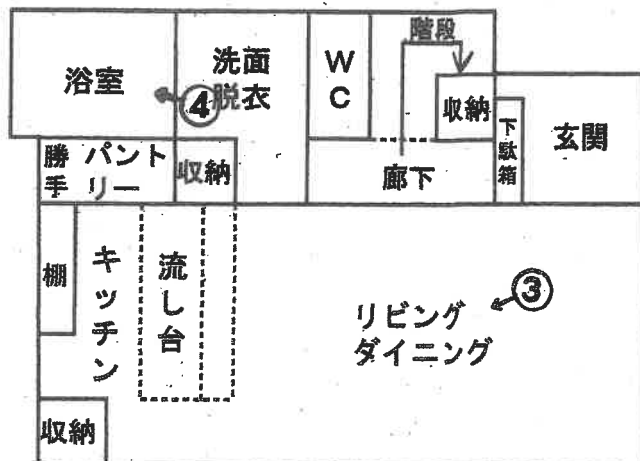
令和8年(ケ)第25号



←○ 写真撮影位置・方向

間取図

令和8年(ケ)第25号



(10枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



主である建物

① 外観

ウッドデッキ



②附属建物



③ 1階リビング
ダイニング
(主)



④ 1階浴室
(主)



⑤ 2階洋室
(主)



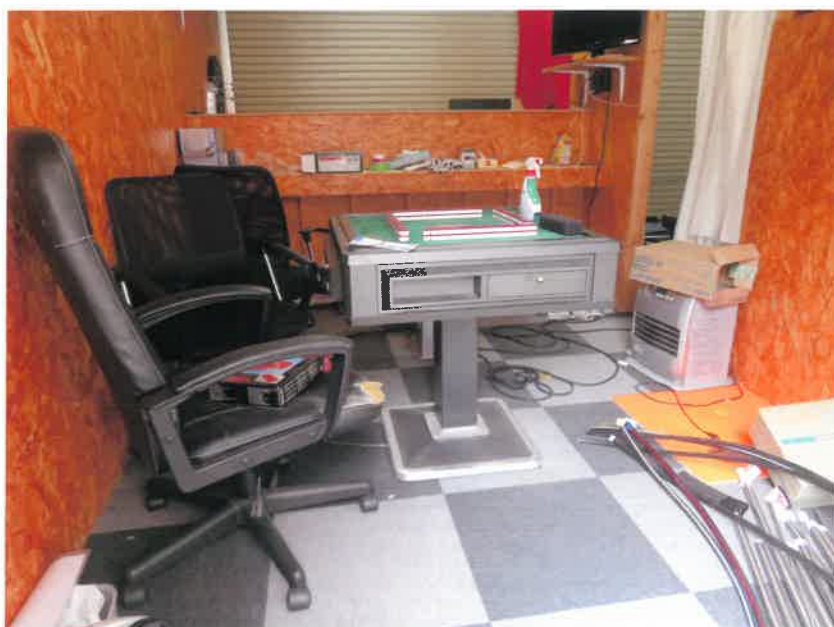
⑥ 2階洋室
(主)



⑦ 2階洋室
(主)



⑧車庫
(附属)



⑨物置
(附属)



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カーポート



⑫ソーラーパ
ネル

令和 8 年 (ケ) 第 25 号
令和 8 年 7 月 7 日 現 地 調 査
令和 8 年 8 月 6 日 評 価
評価書番号 第 2608 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

菅 谷 隆 雄 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,670,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 2,090,000 円
物件 2	(建物)	金 5,580,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	富岡市一ノ宮字小沢 1212番1 宅地 315.70 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	富岡市一ノ宮字小沢1212番地1 1212番1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 53.82 m ² 2階 47.61 m ²	同左
附属 建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 作業所・車庫 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 35.99 m ²	車庫・物置
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	上信電鉄線「上州一ノ宮」駅の西方約1,100m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	県道沿いに一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ中に空地も見られる地域。				
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	非線引都市計画区域			
	用途地域	指定なし			
	建ぺい率	70	%		
	容積率	200	%		
	防火規制	—			
その他の規制					
画地条件	北側間口約11.5m、奥行約23～26mのほぼ台形の間画地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	北側で幅員約8.9m舗装県道（菅原一ノ宮線・建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接している。なお、公図上では南側でも道路（市道認定なし、法定外道路）に接しているが、現況は存在せず、物件1とは0.3～0.6mの高低差がある。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	全部	315.70 m ²	物件2建物及び附属建物の敷地	土地所有者	所有権
供給処理施設	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本件土地上にカーポート及びウッドデッキが存在する。				
	②本件土地の西側に公図等にはない約0.6mの水路が存在する。				
	③本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。				
	④土壌汚染の可能性について西部環境森林事務所環境保全係で調査したところ、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も住宅であることから、土壌汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。				

2 建物の概況及び利用状況等（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）：平成29年6月24日 新築 経過年数：約 9 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕様	構造：木造 屋根：ルーフィングぶき 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水設備、衛生設備等 その他：オール電化
床面積（現況）	1階 53.82 m ² 2階 47.61 m ² 延 101.43 m ²
現況用途等	階層：2階 現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	①本件建物の附属設備として、太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯機がある。 ②1階と2階の天井に亀裂がある箇所がある。

2-2 建物の概況及び利用状況等（附属建物）

区分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 令和1年6月16日 新築 経過年数： 約 7 年 経済的残存耐用年数： 約 18 年
仕様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 外壁： スチール 等 内壁： スチール、ベニヤ板 等 天井： 合金メッキ鋼板、ベニヤ板 等 床： カーペット、コンクリート 等 設備： 電気 その他： なし
床面積（現況）	1階 35.99 m ²
現況用途等	階 層： 1 階 現況用途： 車庫・物置 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	元々は2台分の車庫だったが、半分を所有者が自分で改造したとのこと。

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)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	22,300	1.00	315.70	0.90	6,336,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富岡(県) -2

物件 1 標準地価格 18,600 円/㎡ × 時点修正 98.8 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 80 = 標準画地価格 22,300 円/㎡

◇ 時点修正 : 標準地価格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 : 北東方位、角地 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 1.00 北方位、二方路地、形状 等

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※ 土地定着物の価格 : カーポートについては、経過年数、損傷の状態等を考慮した結果、無価値と判断した。

(2) 建物価格(物件2及び附属建物)

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/㎡又は円) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	101.43	0.323	6,225,000
附属建物	23,000	35.99	0.262	217,000
計				6,442,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、従物である太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機を含め、消費税をも考慮して査定。

ウ 現価率(減価修正)

番号 耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率
残価率 経過 経過 残存

2 : $(5.0\%)^{\frac{9}{9+16}} \times (1-0.05) = 0.323$

附属建物 : $(3.0\%)^{\frac{7}{7+18}} \times (1-0.30) = 0.262$

観察減価 : 物件2及び附属建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

※ 建物等の価格 : 従物であるウッドデッキについては、経過年数、損傷の状態等を考慮して価値なしと査定した。

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、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

(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	6,336,000	0.45	法定地上権	2,851,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

(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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	6,336,000	-2,851,000	-	1.00	0.60	2,090,000
2	6,442,000	+2,851,000	1.00	1.00	0.60	5,580,000
一括価格 (合計)						7,670,000

ウ 占有減価： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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。

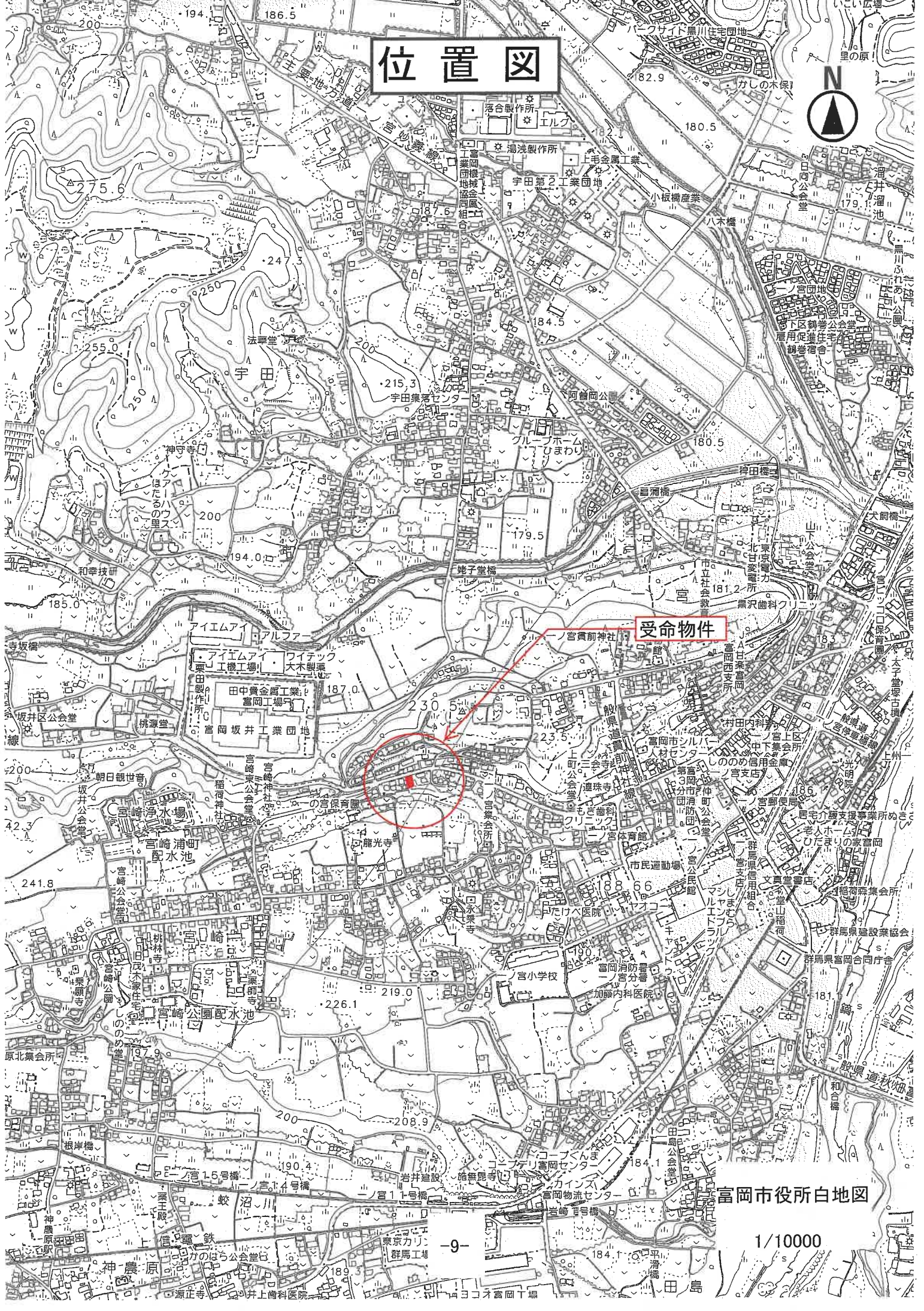
第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 富岡 (県) - 2
所 在 : 富岡市神農原字七五三木696番3
価 格 : 18,600 円/m²
位 置 : 上信電鉄線「神農原」駅の北西方 道路距離約200m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 192 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東 4.3 m 市道 北西 側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 、 用途指定なし
(建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに貸家住宅も介在し、農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

位置図



受命物件

富岡市役所白地図

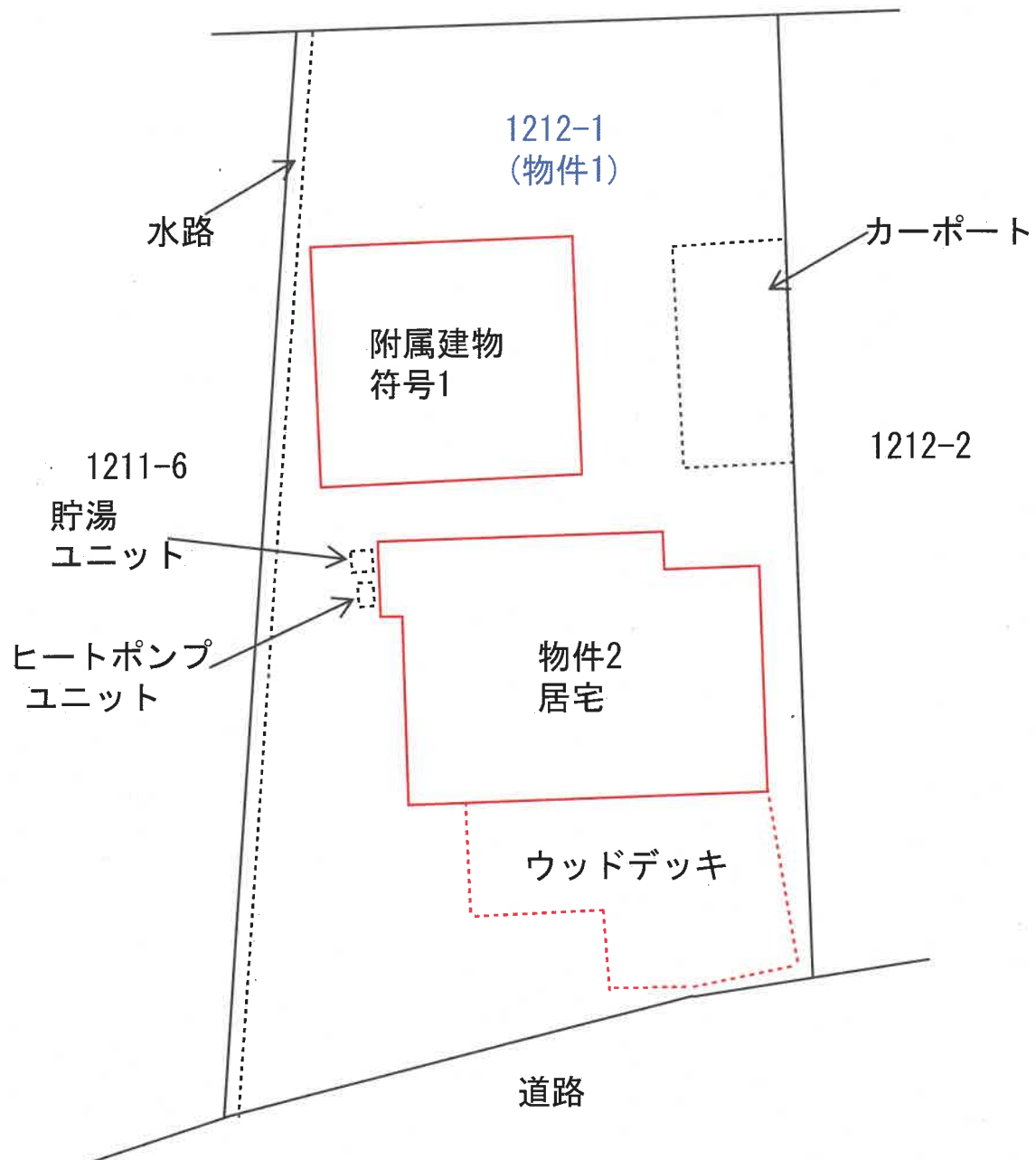
1/10000

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第25号



県 道



間取図

令和8年(ケ)第25号

