

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 2 月 10 日から 令和 8 年 2 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 24 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 3 月 17 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 2 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 26 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 目 録

- 1 所 在 高崎市並榎町
 地 番 185番1
 地 目 宅地
 地 積 116.65平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・公衆用道路
- 2 所 在 高崎市並榎町
 地 番 185番13
 地 目 公衆用道路
 地 積 11平方メートル
- 3 所 在 高崎市並榎町185番地1
 家屋 番号 185番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 47.20平方メートル
 2階 33.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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3】

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1～3】

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 高崎市並榎町
 地 番 185 番 1
 地 目 宅地
 地 積 116.65 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・公衆用道路
- 2 所 在 高崎市並榎町
 地 番 185 番 13
 地 目 公衆用道路
 地 積 11 平方メートル
- 3 所 在 高崎市並榎町 185 番地 1
 家屋 番号 185 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 47.20 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル



令和7年(ケ)第26号
令和7年5月27日受理
令和7年6月27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 | 高崎市並榎町 |
| | 地 番 | 185番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市並榎町 |
| | 地 番 | 185番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市並榎町185番地1 |
| | 家屋 番号 | 185番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 33.12平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市並榎町185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1） ☐ （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 上記の者が本土地の宅地部分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 ☒ 本土地の公衆用道路部分については地域の住民等が自由に通行している。		
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	☒ 物件1の土地の一部は位置指定道路となっている（写真⑩）。 ☒ 庭部分は雑草・樹木が繁茂しており（写真⑨）、使用済みの台所流し台セットが残置されている（写真⑫）。		
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 ☐ 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（空き家）として占有している ☐ 「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	☒ 建物内はリフォーム工事が中断した状態となっており、資材や道具が残置されている。		
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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県高崎市並榎町185番地1 付近			
土地	物件 2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ （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下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 ☒ 地域の住民等が自由に通行している。			
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	☒ 物件 2 の土地は道路の一部となっている（写真⑩）。			
建物	物件			
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 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 [地方裁判所 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)

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 本件建物についての調査経過及び占有状況等

(1) 本件建物所有者会社については事務連絡や照会書を送付したが、いずれも応答がなかったことから陳述をえることができなかった。

(2) 本件建物の電気メーターは停止しており、郵便ポストの投函口にはテープが貼ってあった。

(3) 所有者会社の看板や表示はなかった。

(3) 庭部分は雑草・樹木が繁茂しており立入困難であった。

(4) 本件建物はリフォーム工事が中断した状態であることから、人が居住できる環境ではなく、また第三者の占有も確認できなかった。

(5) 以上のことから、2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

3 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、物件1の土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。また物件2の土地には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5月27日(火) 14:26 - 14:30	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7年5月29日(木) 9:16 - 9:17	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (5月30日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (5月30日受領) ☐
令和7年5月30日(金) 14:25 - 14:33	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和7年5月30日(金) -	執行官室	☒ 所有者会社宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和7年6月13日(金) 13:50 - 14:13	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7年6月13日(金) -	執行官室	☒ 所有者会社宛に照会書発送 (回答なし) ☒ (切手110円×2枚使用) ☐
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7年6月13日 目的物件は空き家であったので、立会人を立ち会わせないで、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6月13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)

登記年月日：平成30年3月5日

令和7年4月7日
前橋地方方法務局高崎支局

登記証

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

請求番号：33-4

凡例	境界線の種別		記号		境界線の種別		記号		境界線の種別	
	石	コンクリート杭	金	杭	金	杭	金	杭	金	杭
例	合	成	成	杭	金	杭	金	杭	金	杭

地番 185-1

土地の所在 高崎市並榎町



28178-5

28178-4

28178-3

185-7

185-4

28178-2

28178-1

184-9

28176-04

184-6

184-2

185-3

185-1

185-2

185-3

185-4

185-5

185-6

185-7

185-8

185-9

185-10

185-11

185-12

面積計算表

地番	185-1				
測点	X座標	Y座標	Yn+1 - Yn-1	X(Yn+1 - Yn-1)	
2606	37694.515	-75408.715	13.472	507820.506080	
2988	37690.071	-75400.985	6.268	236241.365028	
2989	37679.423	-75402.447	-13.472	-507617.186656	
2021	37685.286	-75414.457	-6.268	-236211.372648	
倍面積					233.311804
面積					116.655902
地積					116.65㎡

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	種類
28178	37688.349	-75397.119	4級基準点
28176-04	37681.370	-75426.545	補助基準点
28178-1	37683.883	-75409.437	補助基準点
28178-2	37685.067	-75415.408	補助基準点
28178-3	37697.699	-75412.585	補助基準点
28178-4	37688.752	-75416.247	補助基準点
28178-5	37701.400	-75420.328	補助基準点

測量年月日	平成29年11月1日
座標系	世界測地系(測地成果2011)改算 (管理者のパラメータ変換による)

作業機関

(平成30年1月20日作成)

計画機関

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年3月5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4月7日 前橋地方方法務局 高崎支局

登記官

(3 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：33-2

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	杭	金	杭	金	杭	金
コ	コンクリート杭	ブ	ブ	金	金	金
合	合	成	成	杭	杭	杭
例	合	成	成	杭	杭	杭

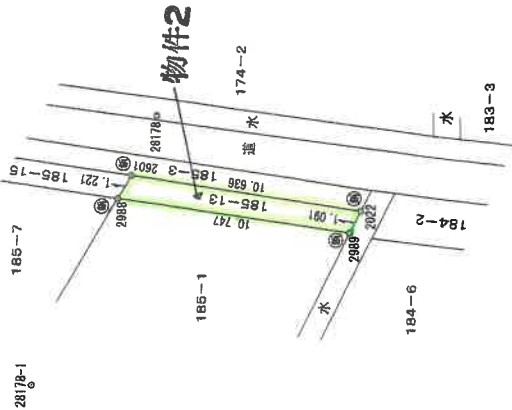
地 積 測 量 図

地 番 185-13

土地の所在 高崎市並榎町



28178-3



面積計算表

地番	185-13				
測点	X座標	Y座標	Y _{n+1} - Y _n -1	X(Y _{n+1} - Y _n -1)	
2988	37690.071	-75400.985	2.521	95016.668991	
2601	37689.462	-75399.926	-0.484	-18241.699608	
2022	37678.938	-75401.469	-2.521	-94988.602698	
2989	37679.423	-75402.447	0.484	18236.840732	
估面積	23.207417				
面積	11.603708				
地積	11.60 m ²				

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	種類
28177	37654.225	-75402.018	4級基準点
28178	37688.349	-75397.119	4級基準点
28178-1	37693.863	-75409.437	補助基準点
28178-2	37685.067	-75415.408	補助基準点
28178-3	37697.699	-75412.585	補助基準点

測量年月日	平成29年11月1日
座標系	世界測地系(測地成果2011)区系 (管理者のパラメータ数値による)

作業機関

計画機関

(平成30年1月20日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：昭和54年8月20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4月7日 前橋地方方法務局 高崎支局

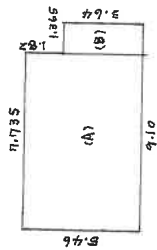
登記官

A3をA4に縮小コピー

(9枚目)

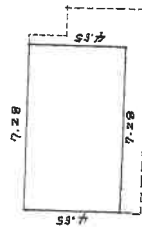
2162674 各階平面図

一階平面図



(A) $7.735 \times 5.46 = 42.2331$
(B) $3.64 \times 1.365 = 4.9686$
計 47.2017 m^2

二階平面図



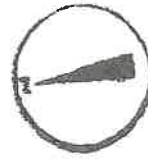
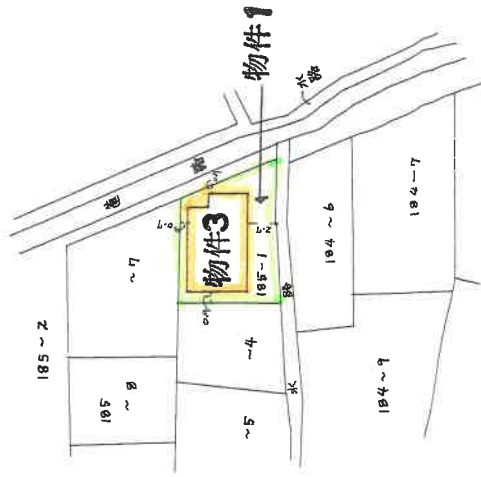
$7.28 \times 4.55 = 33.124 \text{ m}^2$

建物各階平面図

家屋番号 185-1

建物の所在 高崎市並根町 185-1

昭和五四年八月貳拾日



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 昭和54年8月17日

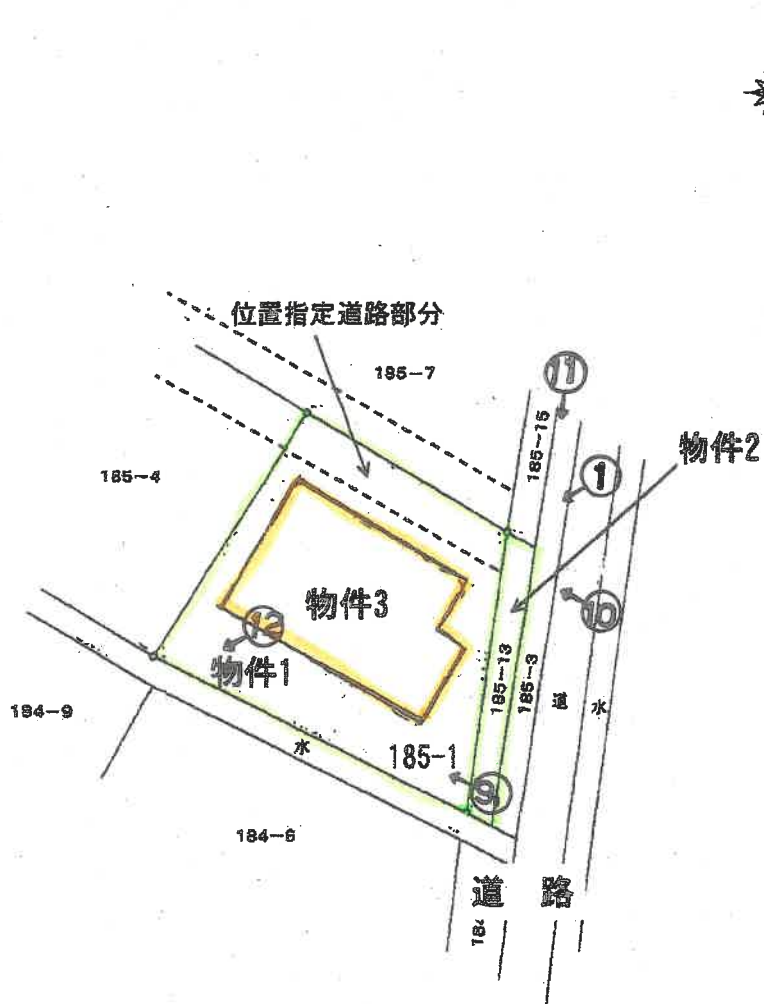
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用品紙)

土地建物位置関係図

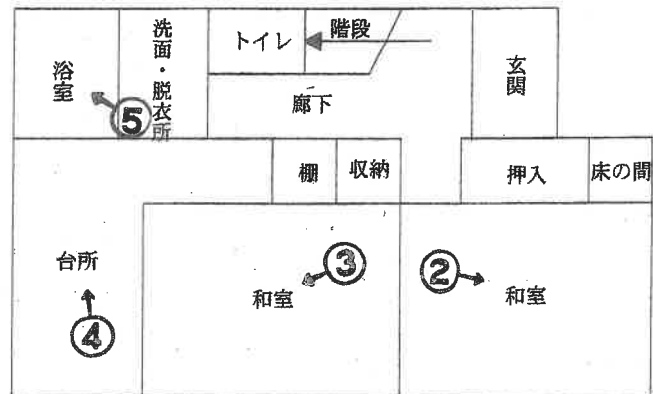


略 1/250

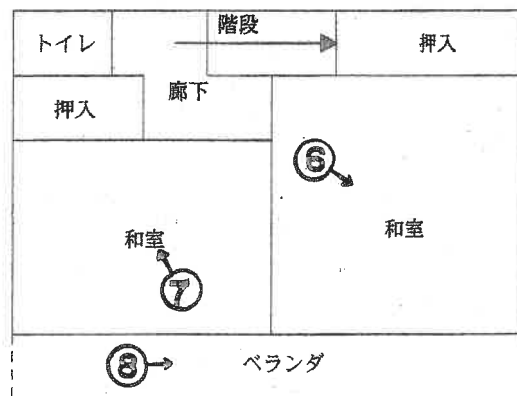
←○写真撮影位置・方向

(10枚目)

間取図



1階



2階



① 外観



② 1階和室



③ 1階和室



④ 1 階台所



⑤ 1 階浴室



⑥ 2 階和室



⑦ 2階和室



⑧ 2階ベランダ



⑨ 庭



⑩物件1の土地の位置指定
道路部分



⑪物件2の土地



⑫庭に残置されている台所
流し台セット

令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令 7 年 6 月 13 日 現 地 調 査
令 7 年 6 月 27 日 評 価
評価書番号 第 2025-010 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 3,350,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,370,000 円
物件2（土地）	金 20,000 円
物件3（建物）	金 1,960,000 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 番 地 目 地 積	高崎市並榎町 185番1 宅地 116.65 m ²	宅地 公衆用道路
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高崎市並榎町 185番13 公衆用道路 11 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市並榎町185番地1 185番1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 47.20 m ² 2階 33.12 m ²	同左
特 記 事 項			
	・物件1～3ともに法人所有である。		

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 信越本線「北高崎」駅の南西方道路距離約1,300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や共同住宅、公営住宅団地等が建ち並ぶ街路配置など系統連続性がやや劣る住宅地域。地勢は概ね平坦。地域に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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60 %
	容積率	200 %
	防火規制	—
	その他の規制	立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件	物件1の東側で間口約10.7～10.8m、奥行約8.9～13.3mの規模が116.65㎡の形状が台形地の角地。物件2は物件1の東側に所在し、公衆用道路として市道の一部を構成している。縦が約10.6～10.7m、横が約1.0～1.2mの規模が11㎡の長方形地で、東側で市道に接面している。なお、物件1の北東側一部が位置指定道路であり、建物敷地としての間口は東側で約8.9～9.0m。物件1,2は概ね平坦である。道路地とは等高、西側隣地および南側隣地とも概ね等高である。	
接面道路の状況	物件1の東側で物件2を含む現況幅員約5.0～5.1mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、物件1の北東側で現況幅員約4mの未舗装私道（建築基準法第42条1項5号の位置指定道路）に、それぞれ接面する台形地の角地である。位置指定道路の指定年月日は昭和32年7月9日、指定番号は19号、幅員は4m、延長は35mである。	
土地の利用状況等	高崎市建築指導課や管理課での確認、現地調査から物件1は物件3の敷地および位置指定道路の一部として利用され、物件2は公衆用道路として市道の一部を構成している。物件1の位置指定道路部分および物件2は固定資産課税台帳記載事項証明書から非課税である。土地境界は概ね確定されている。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。周辺土地は一般住宅、アパート、公営住宅団地等。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
供給処理施設	下 水 道	あり
	(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の最先抵当権設定時に物件3の建物は存在し、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。 ・ 物件1の公衆用道路である位置指定道路の地積は固定資産課税台帳記載事項証明書および現地概測から18㎡と査定した。 ・ 高崎市教育委員会によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 物件1の庭に売却対象外の動産である流し台セットが残置されている。 ・ 物件1の庭に所在する樹木の枝一部が南側隣地に越境している。 ・ 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54年8月14日	新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 46 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・亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル等 ビニルクロス、化粧合板等 ビニルクロス、化粧合板等 フローリング、化粧合板、タイル等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし	
床面積（現況）	延	80.32 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	やや劣る		
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	・空家である。室内はリフォーム工事中途と思われ、リフォーム資材が残置されている。		

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-宅地)または更地価格(物件1-位置指定道路、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査定した。

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-宅地部分	61,100	1.03	98.65	0.80	4,967,000
1-位置指定道路部分	61,100	0.05	18.00	1.00	55,000
2	61,100	0.05	11	1.00	34,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎-42

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 62,800 円/㎡ × 100.2 / 100 × 100 / 103.0 × 100 / 100 = 61,100 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 : なし

イ 個別格差

1-宅地部分 : 1.03 方位、角地、利用状況等

1-位置指定道路部分、2 : 0.05 公衆用道路、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。なお、物件1-位置指定道路部分は固定資産課税台帳記載事項証明書および現地概測から査定した。

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1-位置指定道路部分および2は更地のためなし。

(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	80.32	0.035	534,000
計				534,000

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-宅地部分	4,967,000	0.55	法定地上権	2,732,000
1-位置指定道路部分	55,000	0.00	所有権	0
2	34,000	0.00	所有権	0

イ 土地利用権等割合 :

・ 物件1-宅地部分 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1-位置指定道路部分, 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	5,022,000	-2,732,000	-	1.00	0.60	1,370,000
2	34,000	0	-	1.00	0.60	20,000
3	534,000	+2,732,000	1.00	1.00	0.60	1,960,000
一括価格 (合計)						3,350,000

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

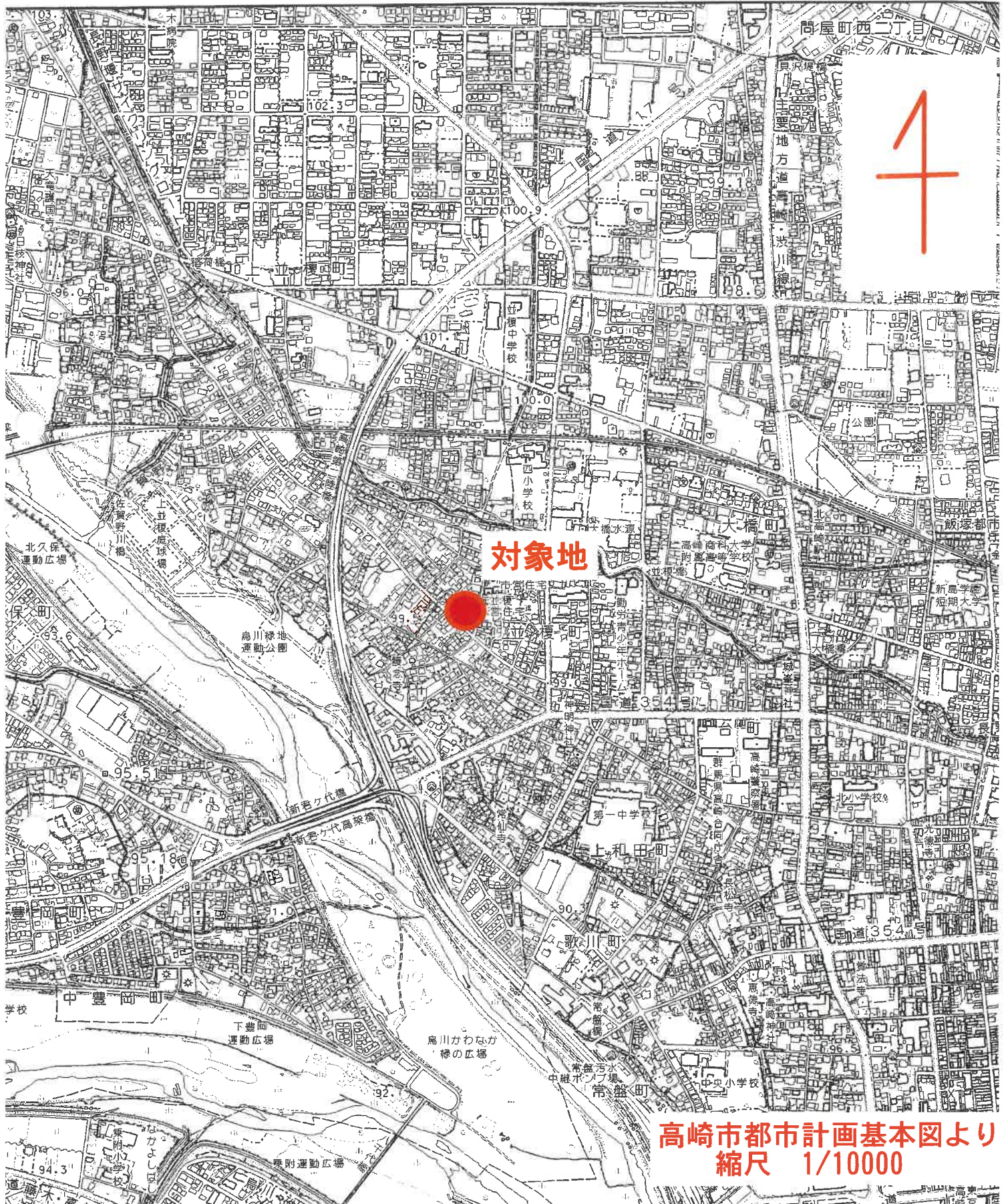
1 地価公示価格 (高崎 - 42)
所 在 : 群馬県高崎市並榎町184番7
価 格 : 62,800 円/m²
位 置 : JR信越本線「北高崎」駅の南西方道路距離約1,300m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東 4.6 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

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

高崎市都市計画基本図

高崎市都市計画基本図



345

203-12
 203-8

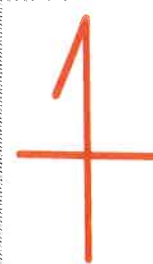
水
184-13

184-24
184-25

203-7
216-9

216-14

座標值



物件1

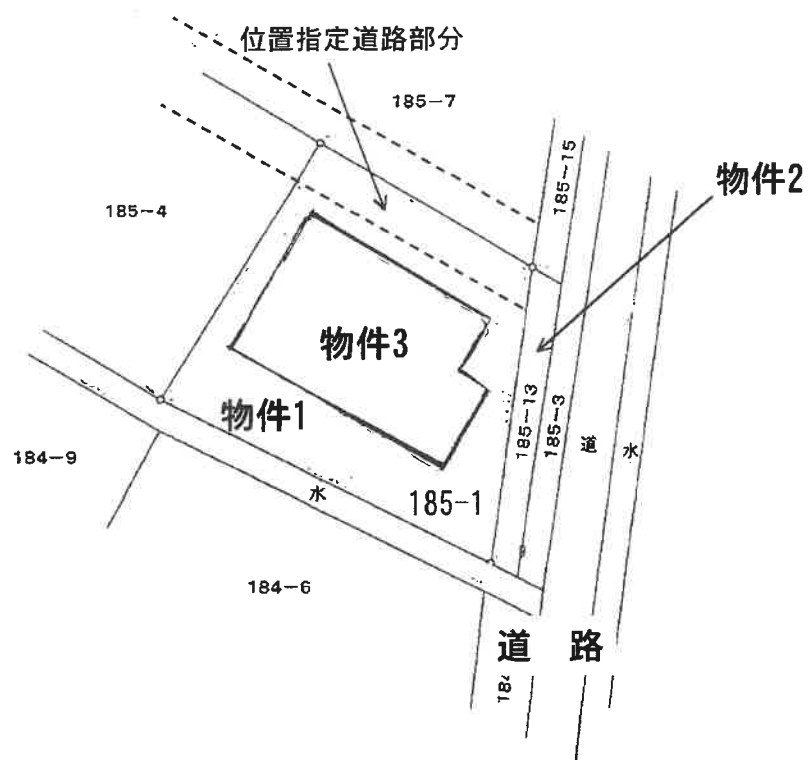
物件2

法務局作成図より
縮尺 略1/500

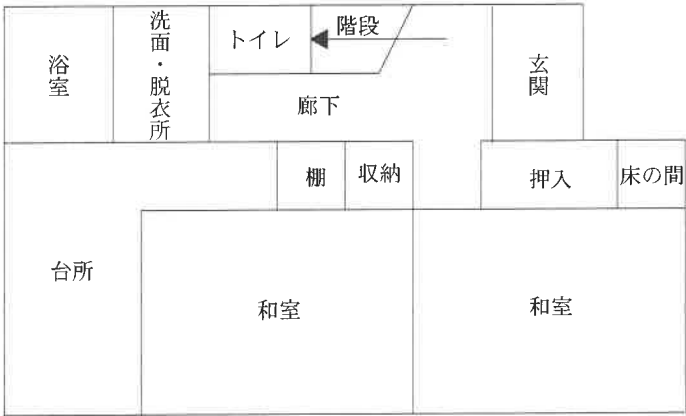
直種別(測量成果)

地

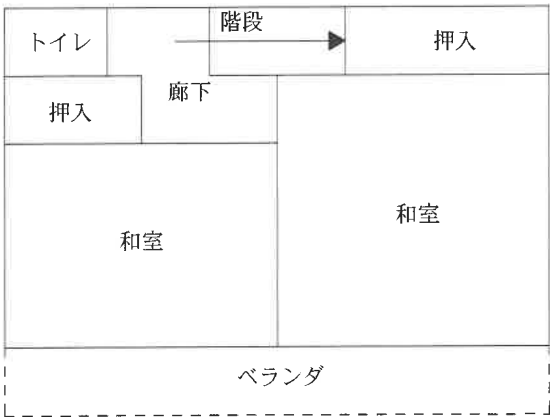
土地建物位置関係図



間取図



1階



2階