

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 1 0 日から 令和 8 年 2 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 2 4 日 午前 9 時 0 0 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 3 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 4 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）
1～3	1,610,000 1,288,000	一括	322,000	19,514	0
1	650,000				
2	170,000				
3	790,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市金古町字如来 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市金古町字如来 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市金古町字如来 6 2 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 6 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 22 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, 2】

物件 1 と物件 2 の間に存する公図上の道部分につき、本件土地と一体として利用しており、同道部分及び隣地（地番 6 2 5 番 2）との境界が不明確である。

【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 | 高崎市金古町字如来 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市金古町字如来 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市金古町字如来 6 2 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 6 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第21号
令和7年6月19日受理
令和7年7月15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 | 高崎市金古町字如来 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市金古町字如来 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市金古町字如来6 2 6 番地9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 6 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 . 6 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県高崎市金古町626番地9（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	■概ね公図のとおり ■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			
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、物件1の土地及び公図上は存在する「道」と一体となって利用されている。 上記「道」の位置は特定できなかった。 ■物件1の土地上に木製物置（約2.4㎡、写真⑦）及びスチール製物置（約0.6㎡、写真⑧）がある。			
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 □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)

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 本件建物の占有状況及び調査経過等

- (1) 本件建物所有者であるAの母親Bが本件建物に居住していたが、令和6年に亡くなりAが相続人となった。
- (2) 近隣者によれば、本件建物は令和6年以前から長期間空き家となっていたとのことであり、訪問者もいなかったとのことである。
- (3) 県外在住のAに本件建物への立入調査予告の書面や照会書を送付したが、いずれも応答がなく陳述をえることができなかった。
- (4) 本件建物への立入調査を実施したところ、室内の状況及びカレンダーが2017年3月のままとなっていたことから長期間空き家状態であったと思われる。
第三者の占有は確認できなかった。
- (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 売却対象範囲

物件1の土地にある木製物置(約2.4㎡、写真⑦)及びスチール製物置(約0.6㎡、写真⑧)はいずれも土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

4 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なく、物件2の土地には登記建物はなかった。

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6月19日(木) 16:17 - 16:30	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6月19日(木) 17:07 - 17:16	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6月19日(木) -	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7年6月23日(月) 9:14 - 9:15	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (6月24日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (6月24日受領) ☐
令和7年7月1日(火) 10:25 - 11:01	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 ☒ 近隣者から聴取 ☐
令和7年7月1日(火) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に照会書発送 ☒ (切手110円×2使用。上記照会に対する回答なし。) ☐
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7月1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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年7月1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
(4 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所 在 高崎市金古町字如来				地 番 626番9			
出力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年3月12日

前橋地方法務局

請求番号: 2-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(5枚目)

令和7年7月11日

前橋地方法務局

海記園

(6 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：38-2

626-8

地 番

土地の所在

高崎市金古町

地積測量圖

寶

928

1-929

626-2

物件 (E)

(A) 626-8

6267

1-229

地積計算表

11.5	$\times$	3.5	$=$	40.25
13.2	$\times$	1.5	$=$	19.80
14.5	$\times$	$(66 + 82)$	$=$	214.60
3.5	$\times$	0.6	$=$	7.98
19.9	$\times$	3.1	$=$	61.69
7.6	$\times$	3.0	$=$	22.80
				367.12

$$367.12 \times \frac{1}{2} = 183.56$$

183.56 m²

(日 調 連 9)

縮尺 $\frac{1}{300}$

(日) 本 土 起 家 國 產 電 查 士 合 會 合 會 用 資 (續)

昭和 49年 9月 28日	製作年月日	作者	土地家屋調査士	申請人	田分六次 六分虎起 六分虎起 六分虎起 六分虎起
------------------------	-------	----	---------	-----	--------------------------------------

昭和四年九月吉日

21

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7月11日

前橋地方方法務局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

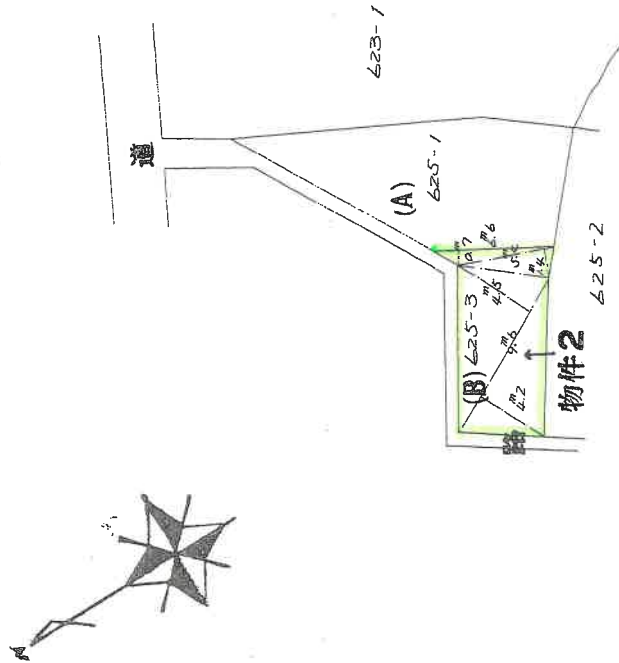
1108669 前 625-1 625-3、623-1

地番	625-1 625-3
----	-------------

土地の所在 群馬県田代市金古寺如本

高崎市金古町

625-12 623-11に合算
514.3.5



地積計算表

$$\begin{aligned}
 97.6 \times (4.2 + 4.5) &= 83.52 \\
 5.4 \times 1.4 &= 7.56 \\
 8.6 \times 0.7 &= 4.62 \\
 95.70 \times \frac{1}{2} &= 47.85 \\
 &= 47.85
 \end{aligned}$$

$$95.70 \times \frac{1}{2} = 47.85$$

$$47.85$$

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

作製年月日	昭和49年4月26日	作製者	土地家屋調査士
申請人	持方 ・・・金屋 ・・・金屋 ・・・金屋		

昭和49年5月7日

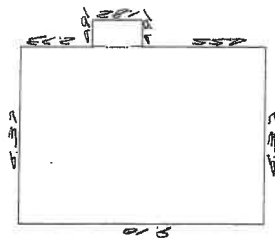
登記年月日：昭和50年8月18日

2405112

家屋番号	025-9
建物の所在	高崎市金古町 高崎市金古町大字金古025-9

建各階平面図

各階平面図



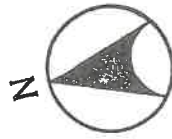
床面積計算表

1.91	×	1.92	=	1.6562
0.37	×	9.10	=	3.3670
			計	5.0232

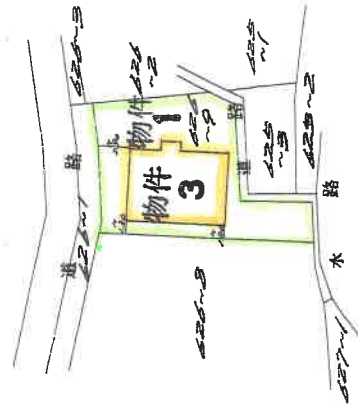
(日調延 15)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



建物図面



製作年月日	昭和50年8月18日
製作者	
申請人	

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。

(前橋地方税务局高崎支局管轄)

令和7年3月12日

前橋地方税务局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：2-2

土地建物位置関係図

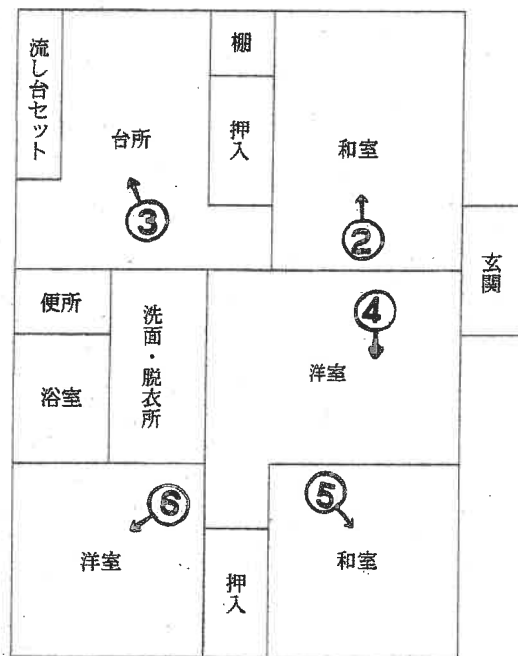


略 1/250

(9 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

間取図





① 外観



②和室



③台所



④洋室



⑤和室



⑥洋室



⑦木製物置

ブロックの上に設置



⑧スチール製
物置

土間コンクリートの
上に設置



⑨物件2の土
地

求 意 見 書

神 林 宏 明 殿

令和 7年11月21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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 11 月 21 日
評価人

神 林 宏 明



2915

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市金古町字如来 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市金古町字如来 |
| | 地 番 | 6 2 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7. 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市金古町字如来 6 2 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 6 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9. 6 2 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令 7 年 7 月 1 日 現 地 調 査
令 7 年 7 月 15 日 評 価
評価書番号 第 2025-013 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 2,670,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,080,000 円
物件2（土地）	金 280,000 円
物件3（建物）	金 1,310,000 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, 2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	高崎市金古町字如来 626番9 宅地 183.56 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	高崎市金古町字如来 625番3 宅地 47.85 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市金古町字如来626番地9 626番9 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 59.62 m 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、2）

位置・交通	J R 上越線「群馬総社」駅の南西方道路距離約4,400m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶなかに農地が見られる住宅地域。周辺には小学校や河川が存する。地勢は概ね平坦。地域に特段の変動要因はなく、今後と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	市街化調整区域
	用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	70 %
	容積率	200 %
	防火規制	—
	その他の規制	立地適正化計画（居住誘導区域外）。ほぼ全域が河川保全区域。南側一部が洪水浸水想定区域（0.5～3.0m未満）。
画地条件	物件1の北東側で間口約11.5～11.8m、奥行約18.2～19.9mの規模が231.41㎡の形状が不整形地の中間画地。なお、公図では物件1,2間に「道」が介在し、物件1,2と一体利用しているため奥行の長さに含めるが、評価数量には算入しない。高崎市の管理課では、道の占用届出の履歴はないが、現況は建物が道に跨っていないため占用届出は必要ないとの事である。道路地とは等高、東、西側隣地とも概ね等高であるが、南側隣地は河川で、物件1,2より約2～3m低く高低差がある。	
接面道路の状況	物件1の北東側で現況幅員約5.5～6.1m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1項5号の位置指定道路）に接面する不整形地の中間画地。高崎市の建築指導課から位置指定道路の指定年月日は昭和50年2月14日、番号65、幅員4.4～4.95m、総延長125.8mと確認した。なお、物件1,2間の道は市道認定はなく、建築基準法の道路の取り扱いもない。	
土地の利用状況等	物件1,2は物件3の敷地として一体利用されている。土地境界は概ね確定されているが、物件1と2の間に存する公図上の道（その南側に続く部分も含む）や物件2の南側隣地（625番2）は判然としない箇所がある。現地調査時に債務者兼所有者不在のため隣地との境界確定の紛争等の有無は不明である。詳細および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、農地、河川等。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 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, 2の最先根抵当権設定時に物件3の建物は存在し、所有者は同一な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。 ・ 高崎市の開発指導課によれば、物件1は線引時以前に宅地として課税されており、線引前宅地扱いとし、高崎市開発審査会包括承認基準2の既存宅地内建物に該当する再建築は可能であるが、物件2は線引前宅地の記録はないとの事である。 ・ なお、今後物件1, 2に跨って建築を計画する場合には、公図上の道の払下げを要するなど、事前に関係各課での詳細な手続きや調整等が必要になる事に留意されたい。 ・ 売却対象外の動産として物件1の北西側にスチール製物置（約0.6㎡）が、南西側に木造物置（約2.4㎡）が存する。 ・ 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。 ・ 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50年8月9日	新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 50 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 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、畳、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	59.62 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	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	・ 長期間空き家である。 ・ 高崎市の建築指導課では建築確認申請済だが、検査済証の交付は確認出来なかった。		

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、2）

目的土地等の建付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	26,200	0.85	183.56	0.80	3,270,000
2	26,200	0.85	47.85	0.80	852,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高崎-37

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 20,000 円/㎡ × 98.4 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 75 = 26,200 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 : 0.85 方位、形状、道介在、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。

(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	180,000	59.62	0.030	322,000
計				322,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法と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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,270,000	0.45	法定地上権	1,472,000
2	852,000	0.45	法定地上権	383,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1, 2 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。

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	3,270,000	-1,472,000	-	1.00	0.60	1,080,000
2	852,000	-383,000	-	1.00	0.60	280,000
3	322,000	+1,855,000	1.00	1.00	0.60	1,310,000
一括価格 (合計)						2,670,000

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 地価調査価格 (高崎 - 37)
所 在 : 群馬県高崎市中里町字薬師259番3
価 格 : 20,000 円/m²
位 置 : J R 上越線「群馬総社」駅の南西方道路距離約6,900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 319 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北 4.2 m 市道 西 側道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 用途指定なし
(建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 農地も見られる農家集落の中に一般住宅が介在する住宅地域

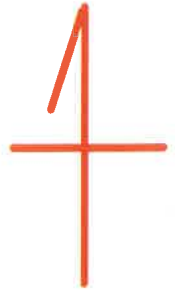
第7 附属資料

- 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

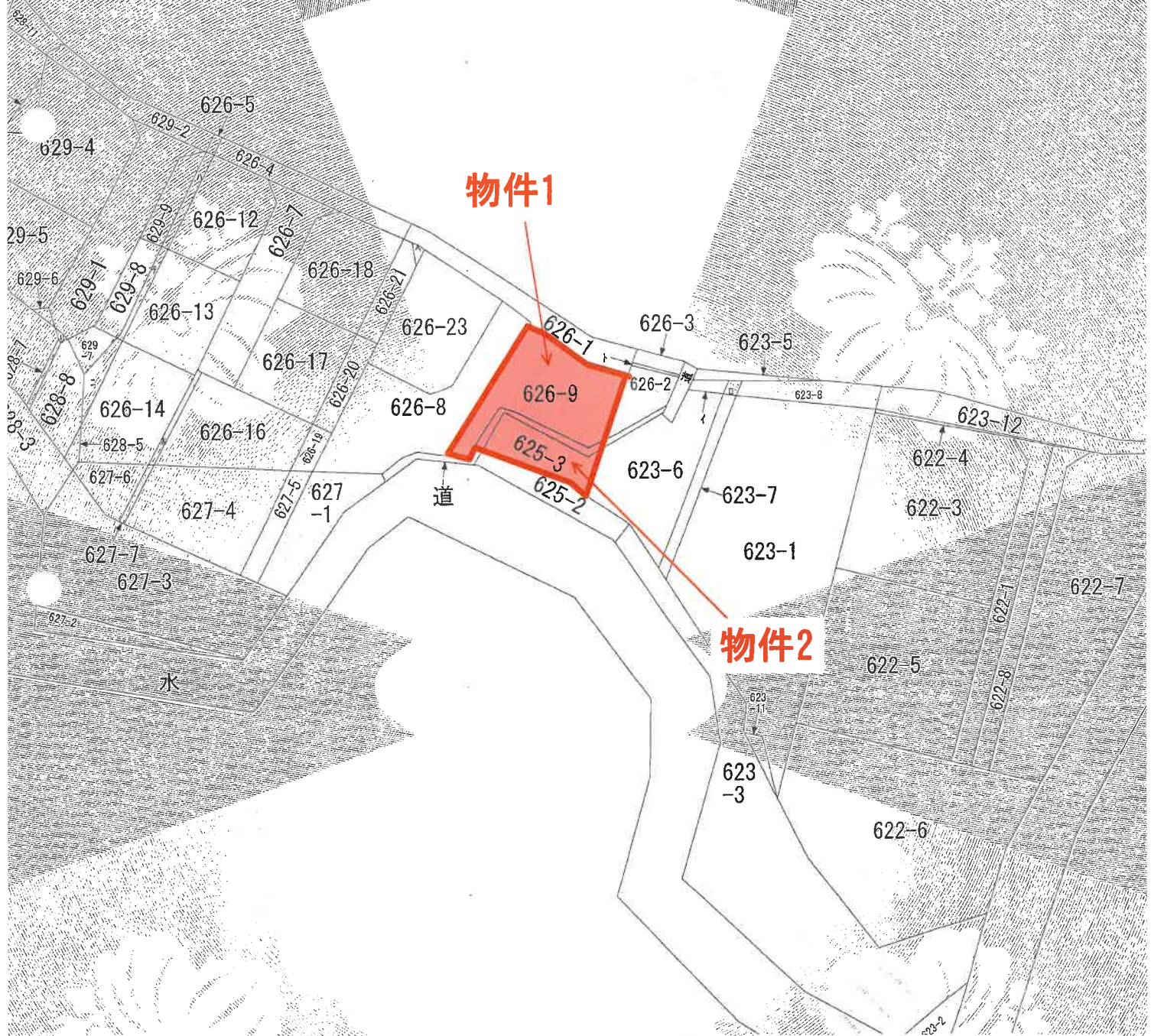
高崎市都市計画基本図



公図写



ハ 626-10 626-11
ホ 626-15 626-22
ニ 626-24 626-6
628-9

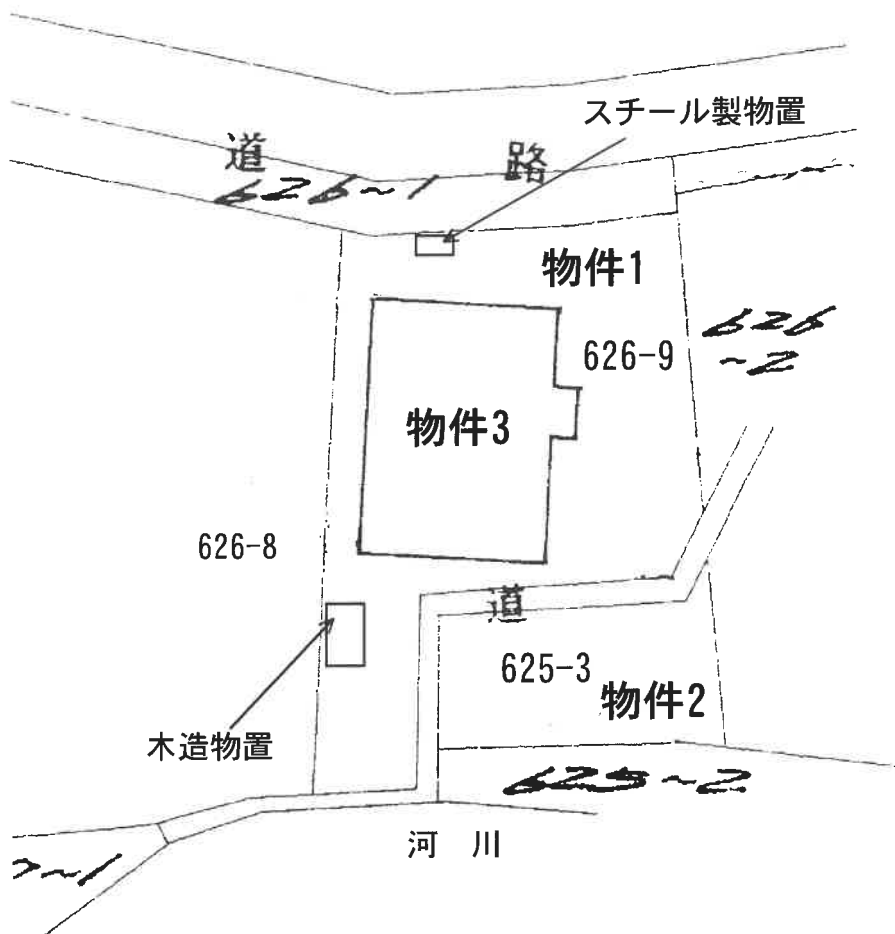


旧土地台帳附属地図より
縮尺 1/600

土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

地番

土地建物位置関係図



間取図

