

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 望 月 隆 平

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 5月12日から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月16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 5月28日 午前10時00分から 令和 8年 5月28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 4月15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   | 高崎市八幡町字入梅面                                   |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 3 2. 4 8 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 高崎市八幡町字入梅面                                   |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 4                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 6. 5 9 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 高崎市八幡町字入梅面 4 3 2 番地 3                        |
|   | 家屋 番号 | 4 3 2 番 3                                    |
|   | 種 類   | 居宅・調理室                                       |
|   | 構 造   | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 1 2 9. 2 3 平方メートル<br>2階 9 6. 4 1 平方メートル   |
|   | (現況)  |  |
|   | 床 面 積 | 1階 約 1 5 2. 2 3 平方メートル<br>2階 9 6. 4 1 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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】

地籍図上筆界未定である。

【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   | 高崎市八幡町字入梅面                                   |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 3 2. 4 8 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 高崎市八幡町字入梅面                                   |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 4                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 6. 5 9 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 高崎市八幡町字入梅面 4 3 2 番地 3                        |
|   | 家屋 番号 | 4 3 2 番 3                                    |
|   | 種 類   | 居宅・調理室                                       |
|   | 構 造   | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 1 2 9. 2 3 平方メートル<br>2階 9 6. 4 1 平方メートル   |
|   | (現況)  |  |
|   | 床 面 積 | 1階 約 1 5 2. 2 3 平方メートル<br>2階 9 6. 4 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第49号  
令和7年9月17日受理  
令和7年12月5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   | 高崎市八幡町字入梅面                                   |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 3 2. 4 8 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 高崎市八幡町字入梅面                                   |
|   | 地 番   | 4 3 2 番 4                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 4 6. 5 9 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 高崎市八幡町字入梅面 4 3 2 番地 3                        |
|   | 家屋 番号 | 4 3 2 番 3                                    |
|   | 種 類   | 居宅・調理室                                       |
|   | 構 造   | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 2 9. 2 3 平方メートル<br>2 階 9 6. 4 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県高崎市八幡町432番地3 (住居表示未実施)
<b>土地</b>	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	■本件土地上に物置 (約4㎡、土地建物位置関係図上のウ) がある。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。
<b>建物</b>	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異なる (■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約152.23㎡ (約23㎡増) 2階 96.41㎡
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居宅・調理室 (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	■本件建物内には弁当製造に必要な炊飯器や冷蔵庫等の設備が残置されている。 ■本件建物2階部分の床は傷んでおり歩行に注意が必要である。
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 (所有者会社元代表者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件所有者会社である株式会社大洋はM&amp;Aで合併した会社で、私が社長になった平成30年11月から二、三ヶ月した後に前社長のBさんが2階から転居しました。私も従業員も当初から今まで2階部分は使っていませんでした。</li><li>2 本件建物内で弁当を製造していた所有者会社が営業を終了したのは令和6年4月です。それ以降本件建物は空き家です。</li><li>3 本件土地上や本件建物内の残置動産については処分費用がないのでそのまま残ると思います。</li><li>4 本件建物に雨漏りはないと思います。</li><li>5 本件建物について私たちは手は加えていません。 裏にある物置は使っていませんでした。</li><li>6 従業員用の駐車場は近くの駐車場を借りていました。</li><li>7 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</li></ol> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

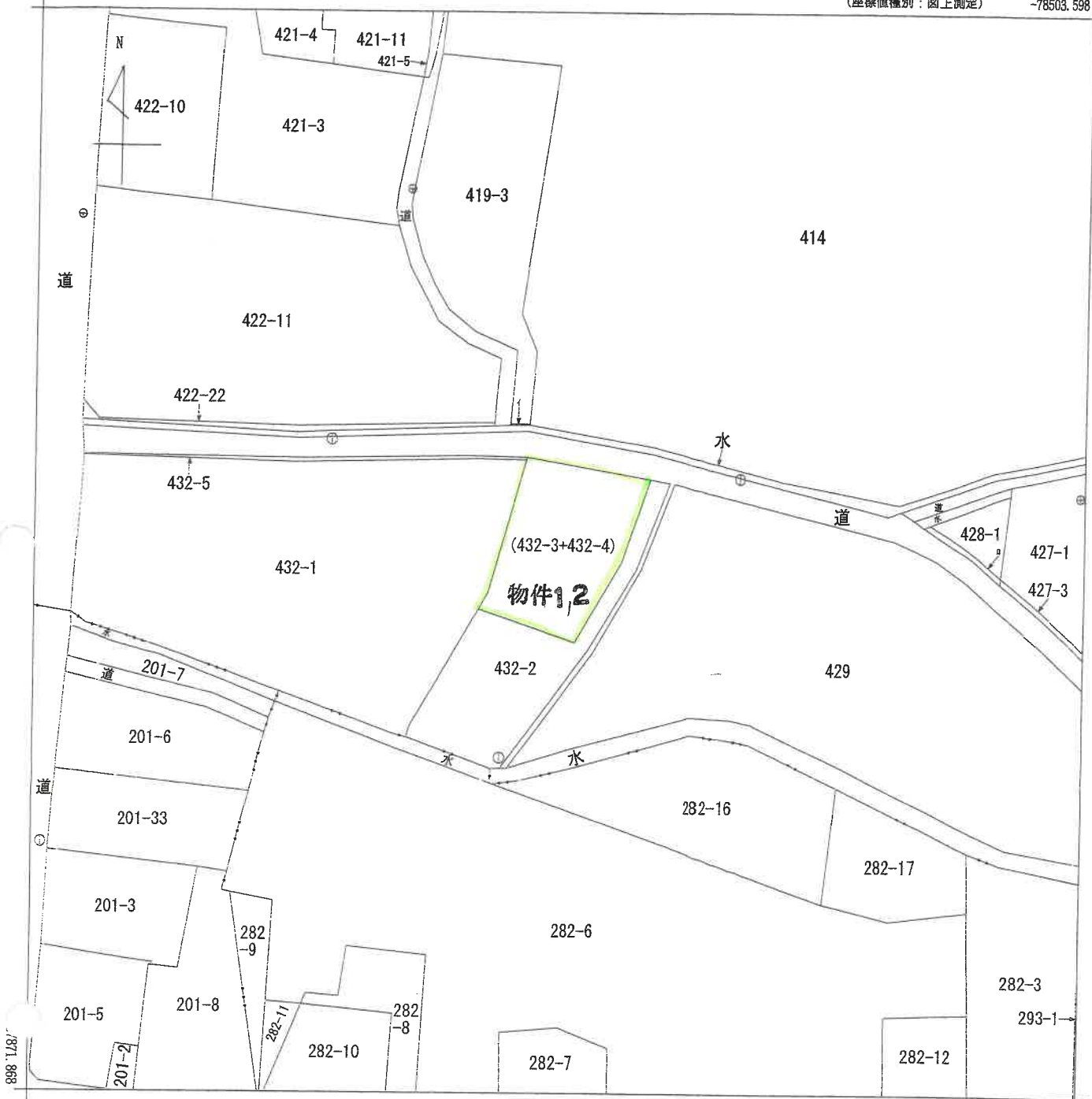
- 1 本件各物件の状況  
土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 特別代理人
  - (1) 本件債務者兼所有者である株式会社大洋については、令和6年10月23日破産手続開始となったが、令和7年5月27日に費用不足による破産手続廃止の決定確定となり、会社の登記が閉鎖されている
  - (2) 破産手続開始の決定により上記会社は解散となり（会社法471条5号）、取締役はその地位を失い（会社法330条、民法653条2号）、代表者が不存在となっていることから本件競売手続においては手続進行のため特別代理人として弁護士が選任されている。
- 3 工場抵当法の適用の可否
  - (1) 物件3の建物は登記上も課税上も「工場」ではないが、工場抵当法1条にいう工場性の肯定事例として「給食施設」があり、本件建物では弁当が製造されていたことから、工場抵当法の適用される建物となるか問題となる。
  - (2) 本件建物のような弁当製造所については、給食施設と同じように工場性があるとは思われないが、仮に工場性があると認められるとしても、営業終了時から1年以上経過しており、破産により弁当製造所の再開の見込みもないことから工場性は喪失していると考えられる。
  - (3) 以上のことから、本件建物は工場抵当法が適用される工場とはいえない。そうすると上記建物内の弁当製造に使用された調理器具等の動産類は売却の対象外となる。
- 4 その他  
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年9月18日(木) 9:31 - 9:32	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (9月22日受領) <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 (9月22日受領) <input type="checkbox"/>
令和7年9月19日(金) 13:11 - 13:17	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和7年9月22日(月) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 特別代理人宛に事務連絡発送 (切手110円使用) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年10月2日(木) 11:20 - 11:27	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年10月8日(水) 13:50 - 14:52	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者会社元代表者から聴取 <input type="checkbox"/>
年 月 日 ( ) -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日 ( ) -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月8日 評価人同行		

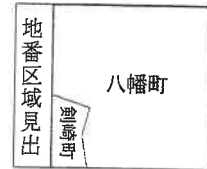
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)



-78628.598 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	高崎市八幡町字入梅面		地番	432番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年8月12日

前橋地方法務局富岡支局

請求番号：51-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小コピー

2204915

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 432-3

建築物の所在 高崎市八幡町字入極面 432番地 3・432番地 4

昭和五十五年四月二十五日

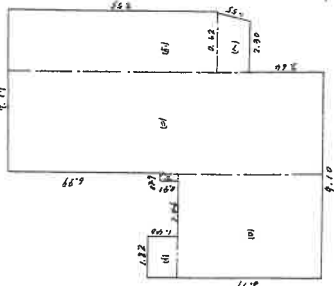
求積

- (イ)  $1.82 \times 1.40 = 2.5480$
- (ロ)  $(8.19 - 1.40) \times (1.82 + 2.46 + 0.27) = 30.8945$
- (ハ)  $0.27 \times 0.91 = 0.2457$
- (ニ)  $(9.10 - 1.82 - 2.46 - 0.27) \times (6.99 - 0.91 - 1.40 + 8.19) = 66.8395$
- (ホ)  $(7.17 + 0.27 + 2.46 + 1.82 - 9.10) \times 9.55 = 25.0210$
- (ヘ)  $(2.62 + 2.30) \times \left\{ (8.19 - 1.40 + 0.91 + 6.90) - (8.55 + 2.46) \right\} \times \frac{1}{2} = 3.6900$

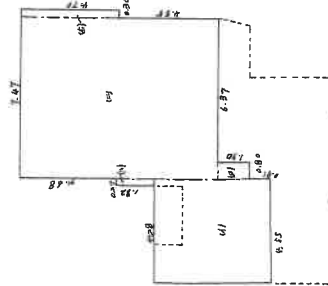
床面積

129.2387  
129.23㎡

一階



二階

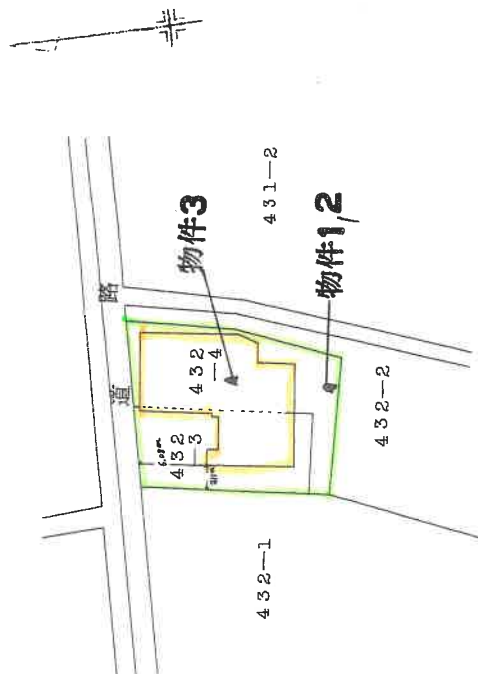


求積

- (イ)  $5.46 \times 4.55 = 24.8430$
- (ロ)  $0.80 \times 1.50 = 1.2000$
- (ハ)  $1.82 \times 0.27 = 0.4914$
- (ニ)  $(6.37 + 0.80) \times (4.85 + 4.70) = 68.4735$
- (ホ)  $4.70 \times 0.30 = 1.4100$

床面積

96.4179  
96.41㎡



作製者

製日

昭和55年4月23日

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会印紙)

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岡支局管轄)

令和7年8月12日

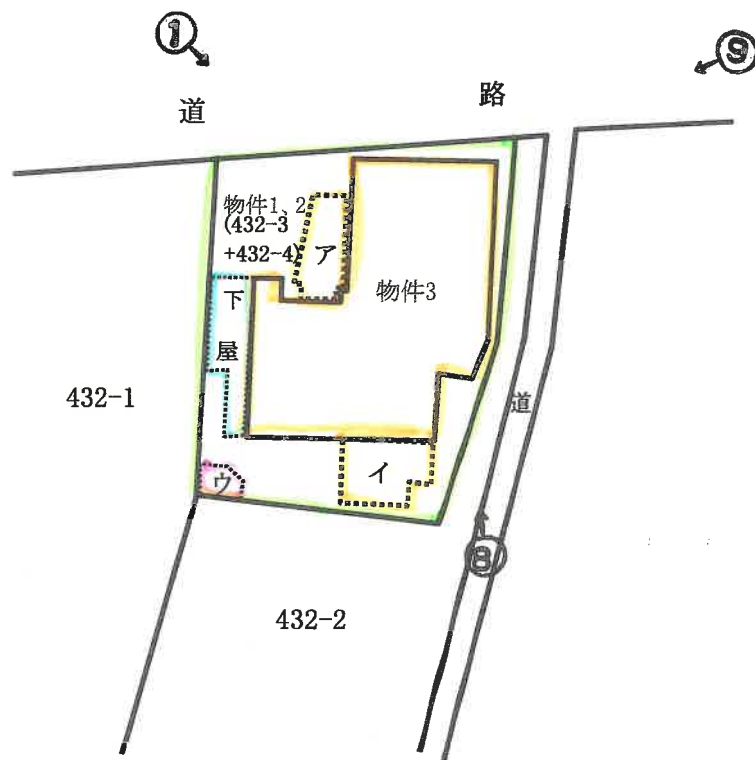
前橋地方方法務局高岡支局

登記簿

A3をA4に縮小コピー

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第49号



ア:未登記増築部分・倉庫、冷蔵庫・約10m<sup>2</sup>  
イ:未登記増築部分・事務室・約13m<sup>2</sup>  
ウ:売却対象外動産・物置・約4m<sup>2</sup>

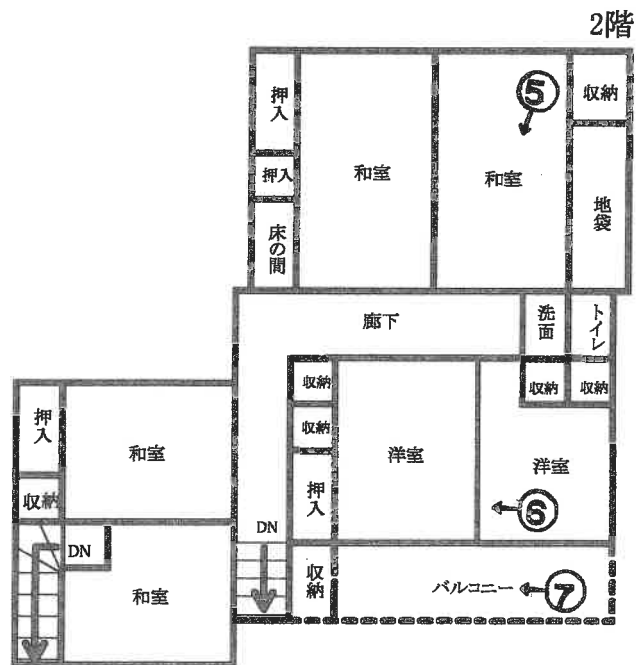
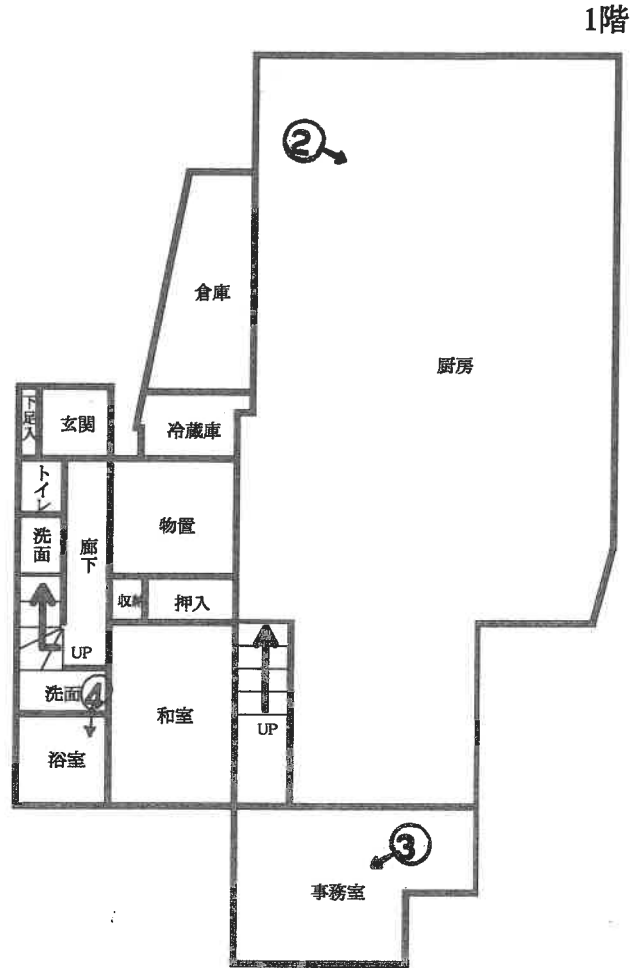
# 建物間取図

令和7(ケ)第49号

物件3



S=1/150



( 9 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観

増築部分 (ア)



② 1階厨房



③ 1階事務室



④ 1階浴室



⑤ 2階和室



⑥ 2階洋室



⑦ 2階バルコニー



⑧ 増築部分  
(イ)



本件建物

⑨ 道路

令和 7年 (ケ) 第 49号  
令和 7年10月 8日 現地調査  
令和 7年12月 8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 4, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 9 9 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 5 5 0, 0 0 0 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合計価格である。
- 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 地積	所在地 在番 目積 高崎市八幡町字入梅面 432番3 宅地 132.48㎡	同左
2	所在地 地積	所在地 在番 目積 高崎市八幡町字入梅面 432番4 宅地 146.59㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 在番 目積 高崎市八幡町字入梅面432番 地3 432番3 居宅・調理室 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 129.23㎡ 2階 96.41㎡	同左 1階 約152.23㎡ 2階 96.41㎡
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, 2）

位置・交通	JR信越本線「群馬八幡」駅北東方・道路距離160m	
付近の状況	本件不動産は一般住宅、工場等が建ち並ぶ住宅地域に存する。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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% — —
画地条件	物件1, 2一体 地積 : 279.07m <sup>2</sup> 間口 : 約15.0m 奥行 : 約19.5m 形状 : ほぼ長方形 接道状況 : 中間画地、等高に接面。 その他 : 平坦地、物件1と物件2は公図上筆界未定となっている。	
接面道路の状況	北側4.1m舗装市道(C290号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面 ※幅員4m未満の箇所は建築基準法42条2項道路として取り扱う。	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 物件1, 2所有者が、物件3建物を所有し占有している。 ◆隣接地の状況 ・南側：居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・東側：南側居宅の通路であり、等高に接面している。 ・西側：金融店舗の敷地であり、等高に接面している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：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、現況は居宅兼調理場であり、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判断される。 ③ 本件土地南西部に売却対象外動産(物置・約4m <sup>2</sup> )が存在する。 ④ 洪水浸水想定区域(0.5～3.0m未満)に該当する。	

## 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	建築年月日(登記記載) 経過年数 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44年 9月 3日新築 約56年 満了 昭和55年 4月23日変更・増築 約46年 満了
仕 様	構造 木・鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング、吹付リシン等 内壁 ビニールクロス、京壁、ラスボード等 天井 木質天井、ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、畳、CF、土間コンクリート、絨毯等 設備 電気、水道等 その他 -	
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・調理室 間取り 建物間取図参照	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	物件3所有者が、当該建物を居宅及び調理室として使用し、占有している。	
特記事項	登記上の増築以後、未登記の増築部分が2箇所認められた。関係者によると、増築年月日は不明である。外部観察等より耐用年数は満了しているものと思われる。	

## 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, 2）

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	28,600	1.00	132.48	0.80	3,030,000
2	28,600	1.00	146.59	0.80	3,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高崎-26

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$36,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/105 \times 100/121 = 28,600\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7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：方位南向等を考慮した。

◇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：必要なし。

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 建物価格（物件3）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	250,000	248.64	0.03	1,860,000

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約56年，経済的全耐用年数40.0年，構成割合26%

(増築部分)経過年数約46年，経済的全耐用年数40.0年，構成割合74%

※構成割合は公課証明等による。

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-40%)=0.03

## 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	3,030,000	0.45	法定地上権	1,360,000
2	3,350,000	0.45	法定地上権	1,510,000

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	3,030,000	-1,360,000	/	0.90	0.60	-	900,000
2	3,350,000	-1,510,000	/	0.90	0.60	-	990,000
3	1,860,000	+2,870,000	1.00	0.90	0.60	0	2,550,000
一括価格 (合計)							4,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

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が、特殊用途の建物であることから、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：第2の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

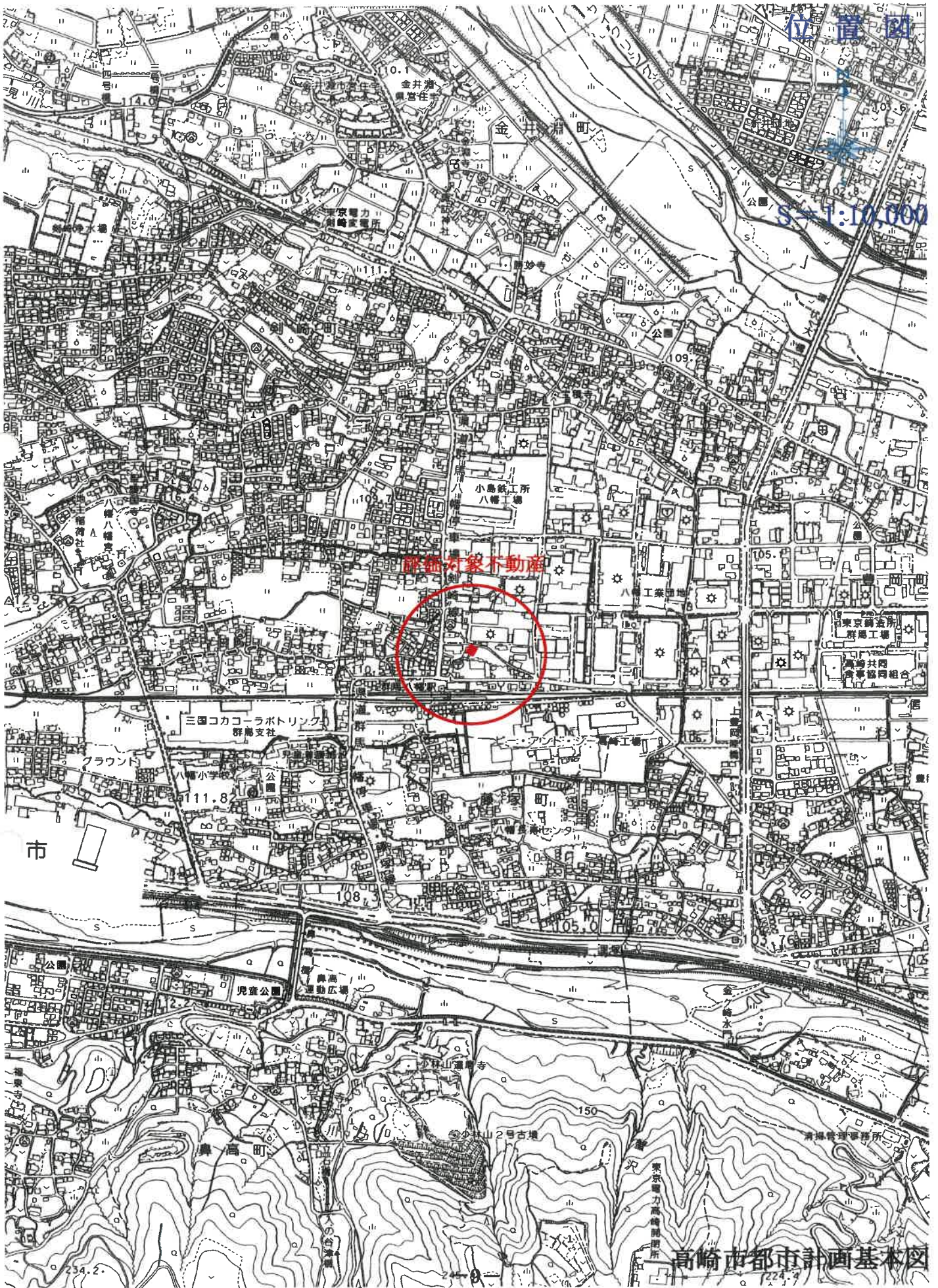
### 1 地価公示価格 高崎-26

所 在：高崎市剣崎町字森下224番36  
地 目：宅地  
価 格：36,700円／㎡  
位 置：JR信越本線「群馬八幡」駅北西方・道路距離490m  
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日  
地 積：126㎡  
供給処理施設：水道、下水道  
接 面 街 路：南側5.0m市道に接面  
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）  
地域の概要：小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上



位置図

1:10,000

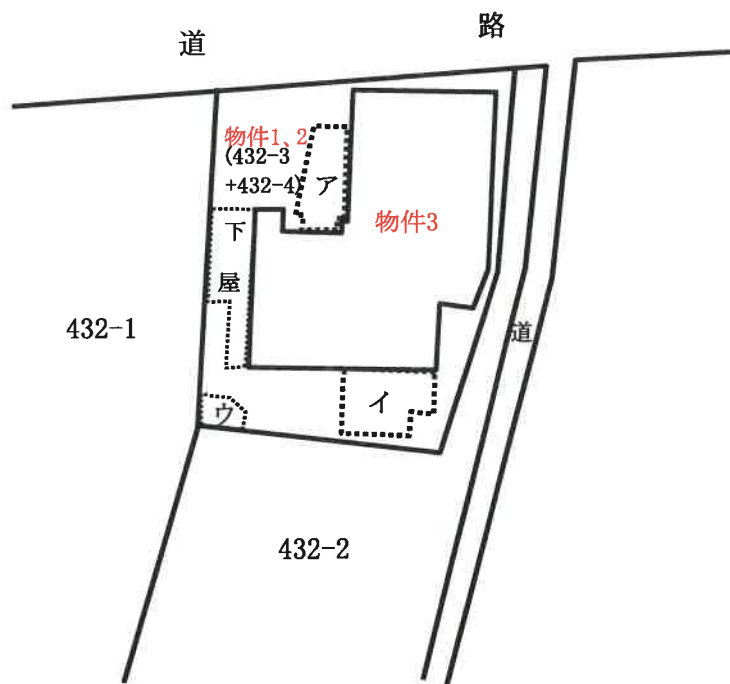
跡地対象不動産

市

高崎市都市計画基本図

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第49号



ア:未登記増築部分・倉庫、冷蔵庫・約10m<sup>2</sup>  
イ:未登記増築部分・事務室・約13m<sup>2</sup>  
ウ:売却対象外動産・物置・約4m<sup>2</sup>

登記年月日：昭和55年4月25日

2204915

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 432-3

建物の所在 高崎市八幡町字入梅面 432番地 3・432番地 4

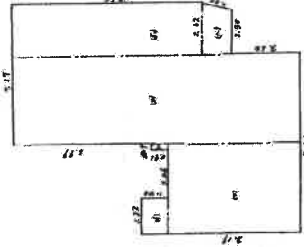
昭和五五年四月十五日

求積

- (a) 1.82 × 1.40 = 2.5480
- (b) (8.19 - 1.66) × (1.82 + 2.66 + 0.27) = 30.8945
- (c) 0.27 × 0.91 = 0.2457
- (d) (8.10 - 1.22 - 2.66 - 0.27) × (6.91 + 0.91 + 1.90 + 8.19) = 64.8815
- (e) (7.17 + 0.27 + 2.66 + 1.82 + 8.10) × 8.55 = 25.0210
- (f) (2.62 + 2.50) × { (8.19 + 0.91 + 1.90) + (8.19 + 4.9) } / 2 = 3.6900

床面積

129.2387  
129.2387



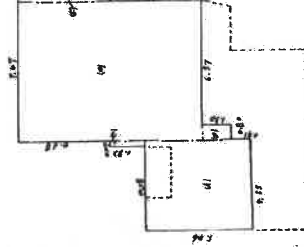
二階

求積

- (1) 5.46 × 4.55 = 24.8430
- (2) 1.50 × 1.2000 = 1.2000
- (3) 1.82 × 0.27 = 0.4914
- (4) (6.10 + 0.90) × (4.85 + 4.70) = 68.4785
- (5) 0.30 × 1.4100 = 0.4230

床面積

96.4779  
96.4779



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。  
(前掲地方建設局高崎支店管理)

令和7年8月12日

前掲地方建設局高崎支店

登記官

井川留弘

作製者  
作年月日

縮尺 1/250

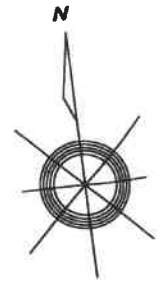
申請人

縮尺 1/500

(群馬県建設部建築課)

# 建物間取図

令和7(ケ)第49号  
物件3



S=1/150

