

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 27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 6月 23日から 令和 8年 6月 30日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月 7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 7月 28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 7月 9日 午前10時00分から 令和 8年 7月 9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 5月 27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 | 高崎市高浜町字八崎 |
| | 地 番 | 2 1 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 5. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市高浜町字八崎 2 1 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 5 番 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 7. 2 6 平方メートル 2階 3 7. 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市高浜町字八崎 2 1 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 5 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9. 5 6 平方メートル 2階 6 6. 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月12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2, 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高崎市高浜町字八崎 |
| | 地 番 | 2 1 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 5. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市高浜町字八崎 2 1 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 5 番 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7. 2 6 平方メートル 2 階 3 7. 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市高浜町字八崎 2 1 7 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 5 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 5 6 平方メートル 2 階 6 6. 2 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第67号
令和8年1月19日受理
令和8年2月24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 | 高崎市高浜町字八崎 |
| | 地 番 | 2175番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 645.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市高浜町字八崎2175番地1 |
| | 家屋 番号 | 2175番1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル 2階 37.26平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市高浜町字八崎2175番地1 |
| | 家屋 番号 | 2175番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル 2階 66.24平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|-------|-------|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 群馬県高崎市高浜町2175番地1 (住居表示未実施) | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1 | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物(物件2及び3)を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地と道路とは高低差がある(写真⑫)。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地の道路沿い部分にフェンス等は設置されていない。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地には雑草が繁茂している。 | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件2 | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を物置(空き家)として占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 | 群馬県高崎市高浜町2175番地1 (住居表示未実施) | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3 | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (債務者兼所有者) | <p>1 本件建物に一人で住んでいましたが、令和5年3月ころ転居しました。転居後にも時々帰ってきて草刈りをしたり、町内会の道路清掃に参加していました。</p> <p>転居したのは結婚と転職が理由です。</p> <p>2 物件2の建物と物件3の建物の2階部分はほとんど使っていませんでした。</p> <p>3 本件建物に不具合はありませんが、水漏れがあるかもしれません。水道料金がやや高いです。漏れている場所はわかりません。掃除をする関係で水道は止めていません。</p> <p>4 本件土地の雑草がすごいのは鳥のふんが原因です。山が近いので鳥が多いです。</p> <p>5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <p>6 近くに小学校がありますが、うるさくありません。</p> <p>7 敷地東側部分は崩れていたなので、120万円かけて深さ3メートルくらいのブロックを設置しました。</p> <p>8 浄化槽は7人用でタンクが3つあります。</p> <p>9 本件建物内の家具は少しずつ処分していく予定です。</p> <p>10 本件建物からの夜景がいいです。</p> <p>11 本件土地建物購入後に物件2の建物を壊して、道路沿いにフェンスを設置して、跡地部分を駐車場にするつもりでした。</p> <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
(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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 その他

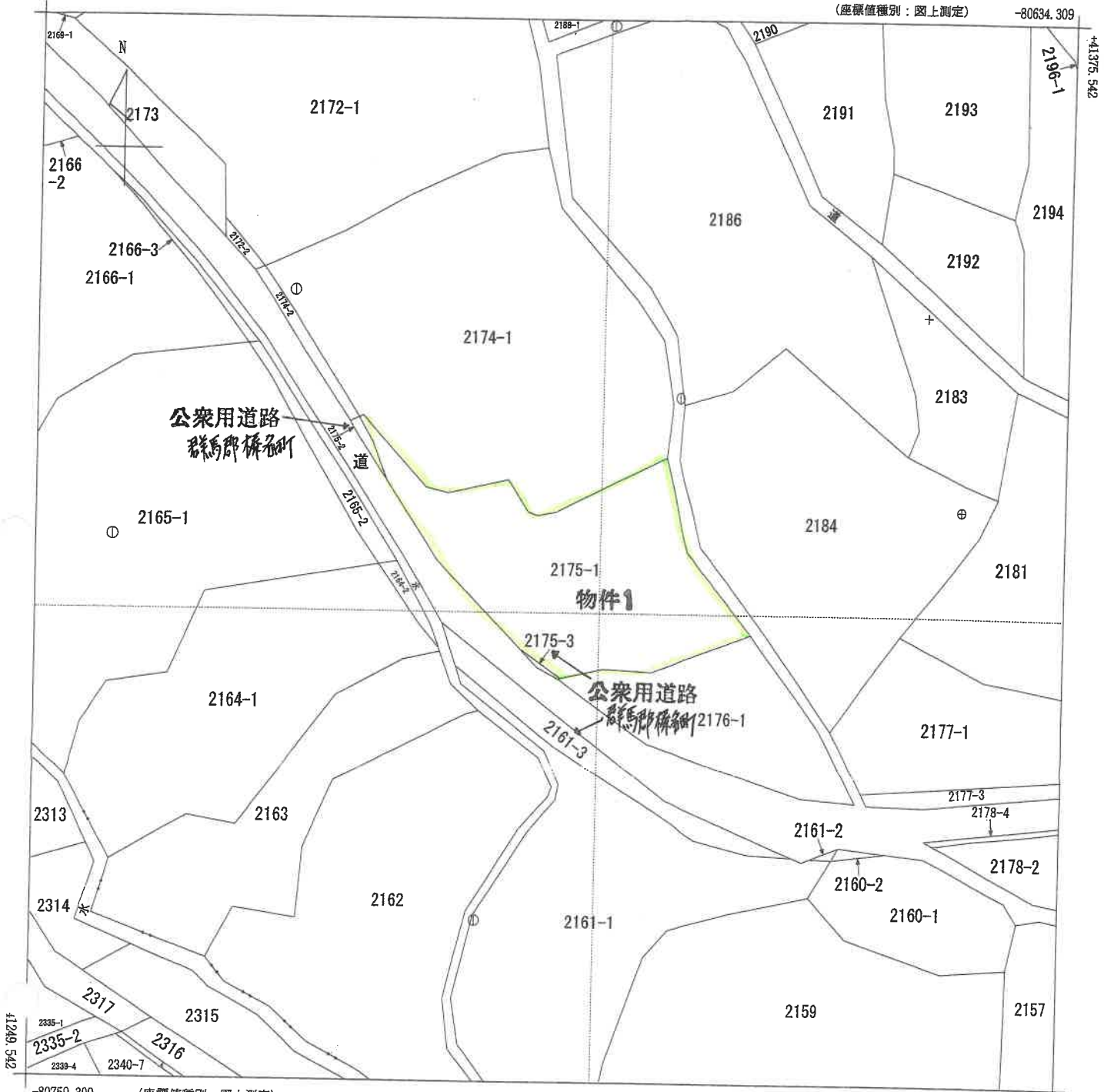
前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地には物件2及び物件3以外の登記建物は存在しなかった。

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12月10日(水) 14:13 - 14:19 | 前橋地方法務局高崎支局 | <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12月11日(木) 9:22 - 9:23 | 高崎市役所 資産税課 | <input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 <input type="checkbox"/> |
| 令和7年12月11日(木) 11:10 - 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12月11日(木) - | 執行官室 | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| 令和8年1月7日(水) 12:57 - 13:37 | 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"/> 債務者兼所有者から聴取 <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 _____ を立ち会わせ、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8年1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

(6 枚目)



-80759.309 (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。

| | |
|--------|-----|
| 地番区域見出 | 高浜町 |
|--------|-----|

| | | | | | | | | | | |
|-------|--------------|------|----|-----------|-----------|--------|--------------|------|----|-----|
| 請求分 | 所在 高崎市高浜町字八崎 | | | | 地番 | 2175番1 | | | | |
| 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 | | |

これは地図に記載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10月8日

東京法務局

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成17年12月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方支務局高崎支局管轄)

令和7年10月8日 東京支務局

登記官

(8枚目)

2507462 各階平面図

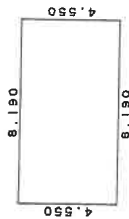
建物各階平面図

家屋番号 2175番1

建物の所在 群馬郡榛名町大字高浜字八崎2175番地1

高崎市高浜町

1階・2階 各階同型

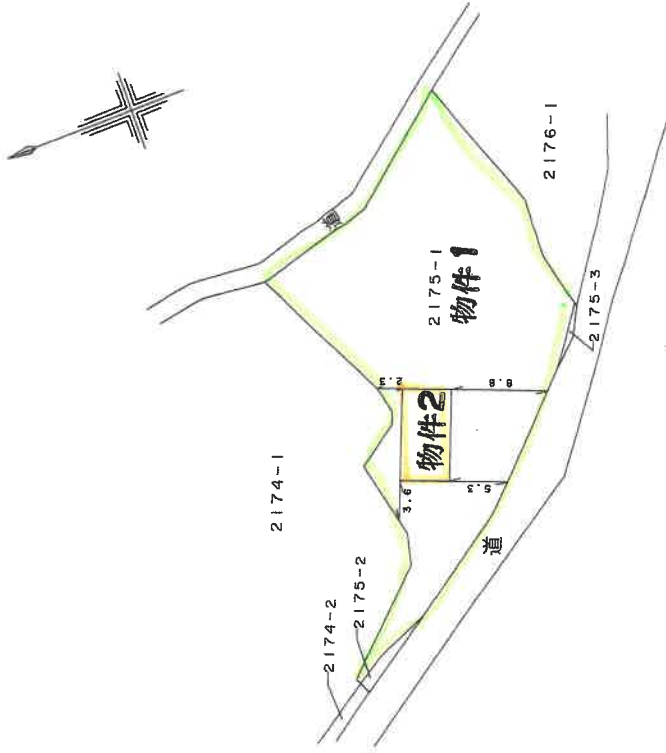


求積表

8.190 X 4.550 = 37.264500

合計 37.264500

床面積 37.26 m²



作製者

作製年月日

平成17年12月21日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号：M93083

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：令和2年9月29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。

(前橋地方司法務局高崎支局管轄)

令和7年10月8日

東京司法務局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小コピー

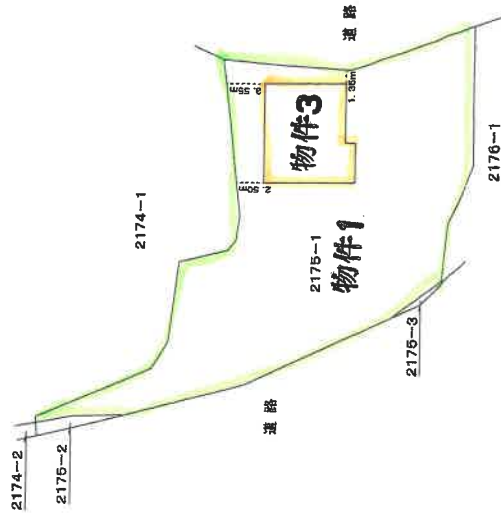
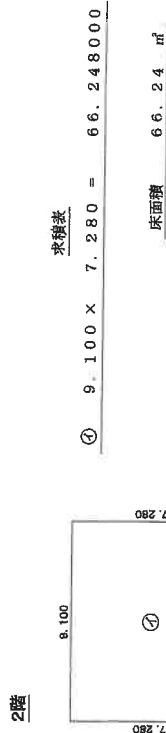
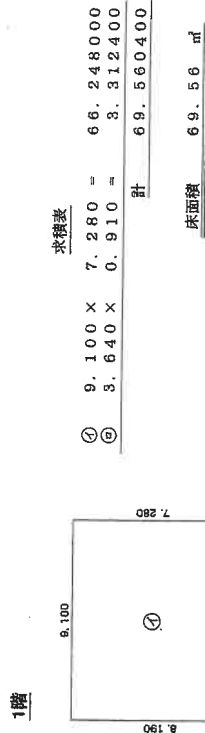
地図整理番号：M93084

各階平面図

家屋番号 2175番1の2

建物の所在 高崎市高浜町字八崎2175番地1

建物図面



作成者
作成年月日 令和2年9月25日作

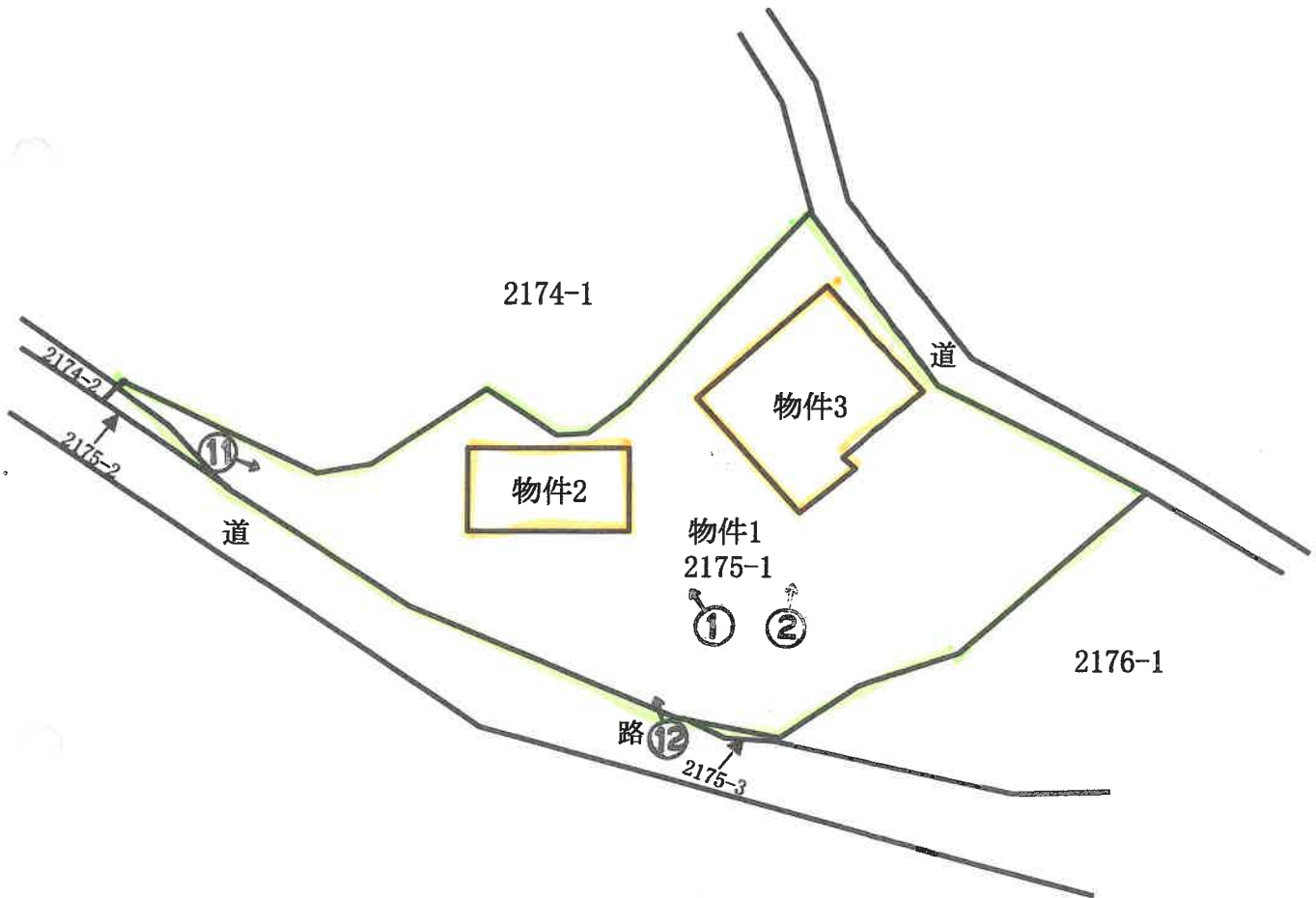
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第67号



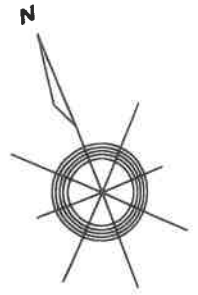
←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)

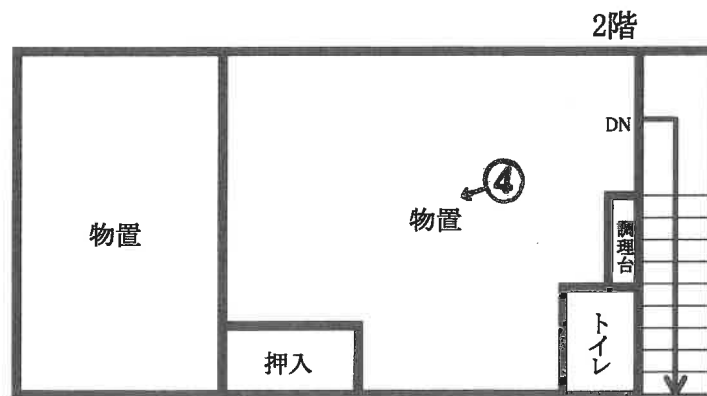
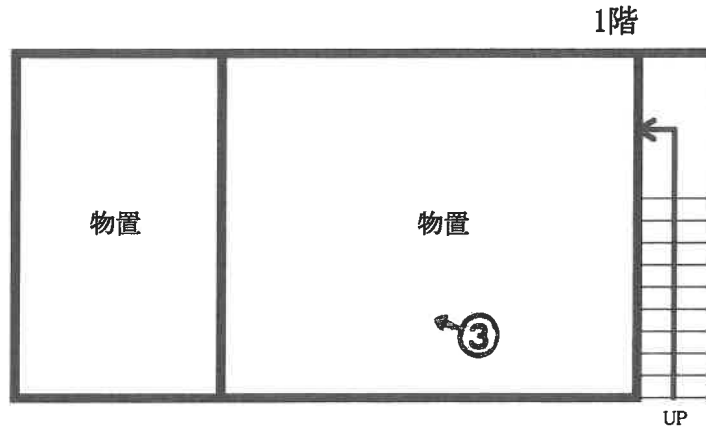
建物間取図

令和7(ケ)第67号

物件2



S=1/100



←○写真撮影位置・方向

(11 枚目)

建物間取図

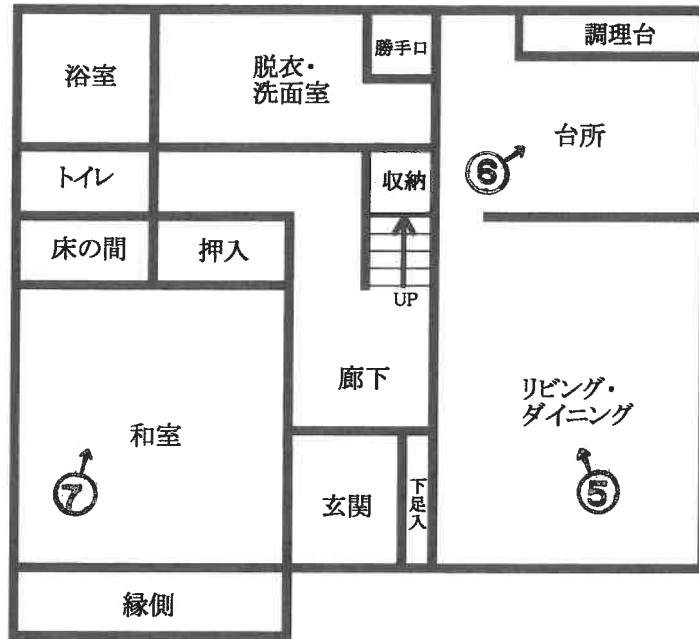
令和7(ケ)第67号

物件3

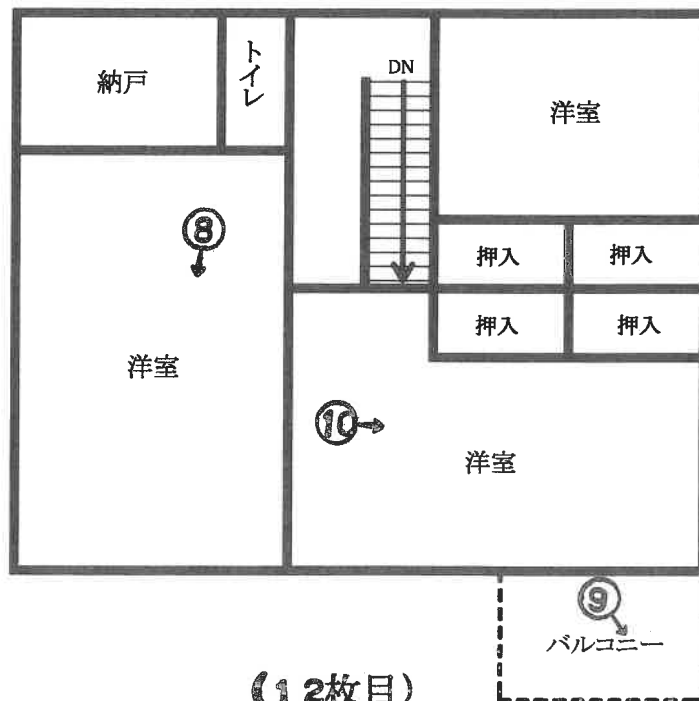


S=1/100

1階



2階



(12枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観
(物件2)



② 外観
(物件3)



③ 1階物置
(物件2)



④ 2階物置
(物件2)



⑤ 1階リビング
・ダイニング
グ (物件3)



⑥ 1階台所
(物件3)



⑦ 1階和室
(物件3)



⑧ 2階洋室
(物件3)



⑨ 2階バルコニーからの眺望
(物件3)



⑩ 2階洋室
(物件3)



物件2の建物

⑪敷地入口



物件2の建物

⑫道路との高
低差

令和 7年 (ケ) 第 67号
令和 8年 1月 7日 現地調査
令和 8年 2月25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 3, 4 2 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1, 6 0 0, 0 0 0 円 |
| 物件2 (建物) | 金 5 6 0, 0 0 0 円 |
| 物件3 (建物) | 金 1, 2 6 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2, 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2, 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 地目 地積 | 高崎市高浜町字八崎 2175番1 宅地 645.54m ² | 同左 |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 高崎市高浜町字八崎2175番地 1 2175番1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 37.26m ² 2階 37.26m ² | 同左 |
| 3 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 高崎市高浜町字八崎2175番地 1 2175番1の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 69.56m ² 2階 66.24m ² | 同左 |
| 特記事項 | | | |
| ない | | | |

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 | JR信越本線「群馬八幡」駅北西方・道路距離4,900m | |
| 付近の状況 | <p>本件不動産は農地や遊休地等が広がる中、一般住宅が散在する、南東方向へ下り緩傾斜地勢の住宅地域に存する。</p> <p>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。</p> | |
| 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 | 非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — — |
| 画地条件 | <p>地積 : 645.54㎡</p> <p>間口 : 約39.0m</p> <p>奥行 : 最大約55.0m</p> <p>形状 : 不整形</p> <p>接道状況 : 中間画地、0~3m高く接面</p> <p>その他 : 平坦地</p> | |
| 接面道路の状況 | <p>南西側4.4~4.9m舗装市道(231号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に0~3m高く接面</p> <p>※公図上東側で接面する道は、市道認定はなく、建築基準法上の道路としての取扱いもない。当該道路上には、雑草が生い茂っており、道路としての状況は確認できなかった。本件土地が最大で約3m高く接面しているとのことであるが、外観からは正確な高さは不明である。</p> | |
| 土地の利用状況等 | <p>◆土地の利用状況</p> <p>物件1土地所有者が、物件1土地上に、物件2,3建物を所有し、占有している。</p> <p>◆隣接地の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北側：遊休地と思料され、本件土地が約2m低く接面している。 ・南側：居宅の敷地であり、本件土地が約3m高く接面している。 | |
| 供給処理施設 | <p>上水道：なし</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：なし</p> <p>(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。</p> | |

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <p>① 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(H82B遺跡)に該当する。工事等の際は、文化財保護法93条に基づく届け出が必要である。</p> <p>② 土壌汚染の可能性について調査したところ、現況物置と戸建住宅であり、登記簿等から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と判断される。</p> <p>③ 本件土地全体に渡って、雑草が繁茂しており、ほぼ足の踏み場がない状況にある。</p> <p>④ 南西側の市道下には上水道の本管はない。本件土地から約100m北西方の市道下にある上水道本管から、本件土地北東部に接面する公道下に私設管を設置して上水道の引込を行っているとのことである。なお、関係人からの聴取によれば、水道料金が高いため、水漏れの可能性があるとのことであるが、詳細は不明である。</p> <p>⑤ 本件土地東側の公道との境界付近に最大深さ約3mのブロックを設置したとのことである。外観からは雑草が生い茂り、当該ブロックを含め、状況は不明であった。なお、このブロックの設置に約120万円をかけたとのことである。</p> <p>⑥ 物件2,3の土地利用権等の範囲は、物件2,3の建築面積の割合を、物件1土地面積に乗じて求めた。物件2の敷地を1-イ、物件3の敷地を1-ロとする。</p> |
|---------|---|

2 建物の概況及び利用状況（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) 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 | 平成14年10月27日新築 約23年 約2年 平成17年8月5日増築 約20年 約5年 |
| 仕様 | 構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 | 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 木質系パネル材(化粧合板)等 合板系パネル材等 土間コンクリート等 電気、水道等 - |
| 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 現況用途 間取り | 2階建 物置 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2建物所有者が、本建物を物置(空き家)として占有している。 | |
| 特記事項 | 特にない。 | |

(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) 平成13年月日不詳新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 満了 |
| 仕様 | 構造 木造 屋根 かわらぶき 外壁 サイディング、吹付等 内壁 ビニールクロス等 天井 ジプトーン、ビニールクロス等 床 フローリング、畳、タイル等 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 間取り 建物間取図参照 |
| 品等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | やや劣る |
| 建物の利用状況 | 物件3建物所有者が、本建物を住居(空き家)として占有している。 |
| 特記事項 | 特にない。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

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-イ | 13,600 | 0.65 | 225.29 | 0.80 | 1,590,000 |
| 1-ロ | 13,600 | 0.65 | 420.25 | 0.80 | 2,970,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎(県)-35

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/101 \times 100/143 = 13,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位北東向きを考慮した。

◇地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(規模大、形状、高低差、雑草等伐採費、方位)、環境条件(前面道路に上水道管なし)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。なお、1-イ、1-ロの地積は建物の建築面積比で登記地積を按分した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2, 3 (建物)

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 | 建物の価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2 | 90,000 | 74.52 | 0.07 | 470,000 |

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約23年, 経済的全耐用年数25.0年, 構成割合67%

(増築部分)経過年数約20年, 経済的全耐用年数25.0年, 構成割合33%

残価率5%とした定率法(0.073)と観察減価法(10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = $0.073 \times (1 - 10\%) \div 0.07$

| 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床 面積(㎡) イ | 現価率 ウ | 建物の価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 3 | 190,000 | 135.80 | 0.05 | 1,290,000 |

ウ 現 価 率

経過年数約25年，経済的全耐用年数25.0年，
残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-0%)=0.05

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-イ | 1,590,000 | 0.35 | 法定地上権 | 560,000 |
| 1-ロ | 2,970,000 | 0.35 | 法定地上権 | 1,040,000 |

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35%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-イ | 1,590,000 | -560,000 | / | 0.90 | 0.60 | - | 560,000 |
| 1-ロ | 2,970,000 | -1,040,000 | / | 0.90 | 0.60 | - | 1,040,000 |
| 2 | 470,000 | +560,000 | 1.00 | 0.90 | 0.60 | 0 | 560,000 |
| 3 | 1,290,000 | +1,040,000 | 1.00 | 0.90 | 0.60 | 0 | 1,260,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 3,420,000 |

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、旧榛名地区郊外の住宅地の流通性を考慮すると、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の補正を行った。

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 地価調査価格 高崎(県)-35

所 在：高崎市本郷町字塚中550番2

地 目：宅地

価 格：19,800円/m²

位 置：JR信越本線「群馬八幡」駅北西方・道路距離5,000m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：200m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側5.2m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

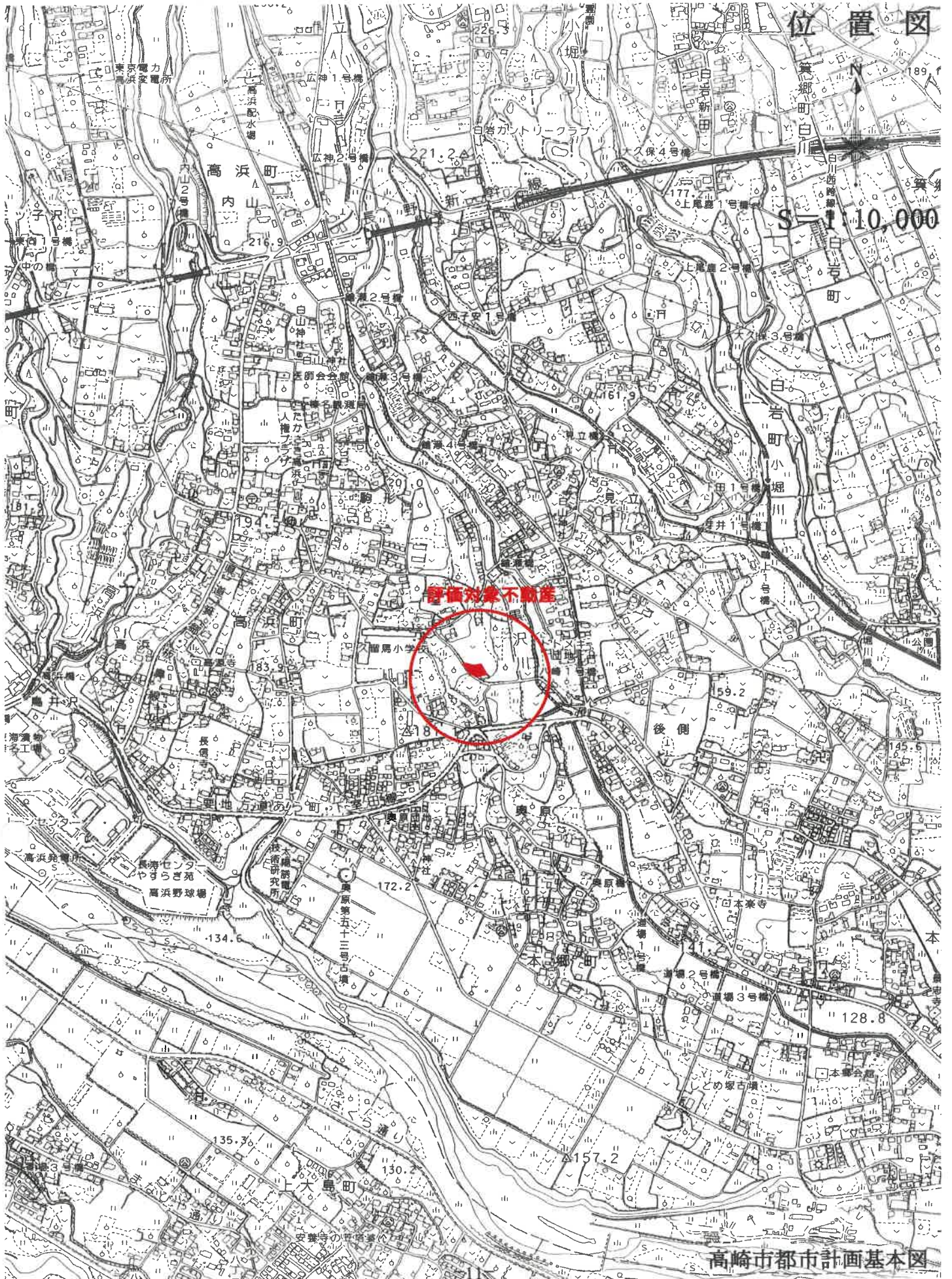
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

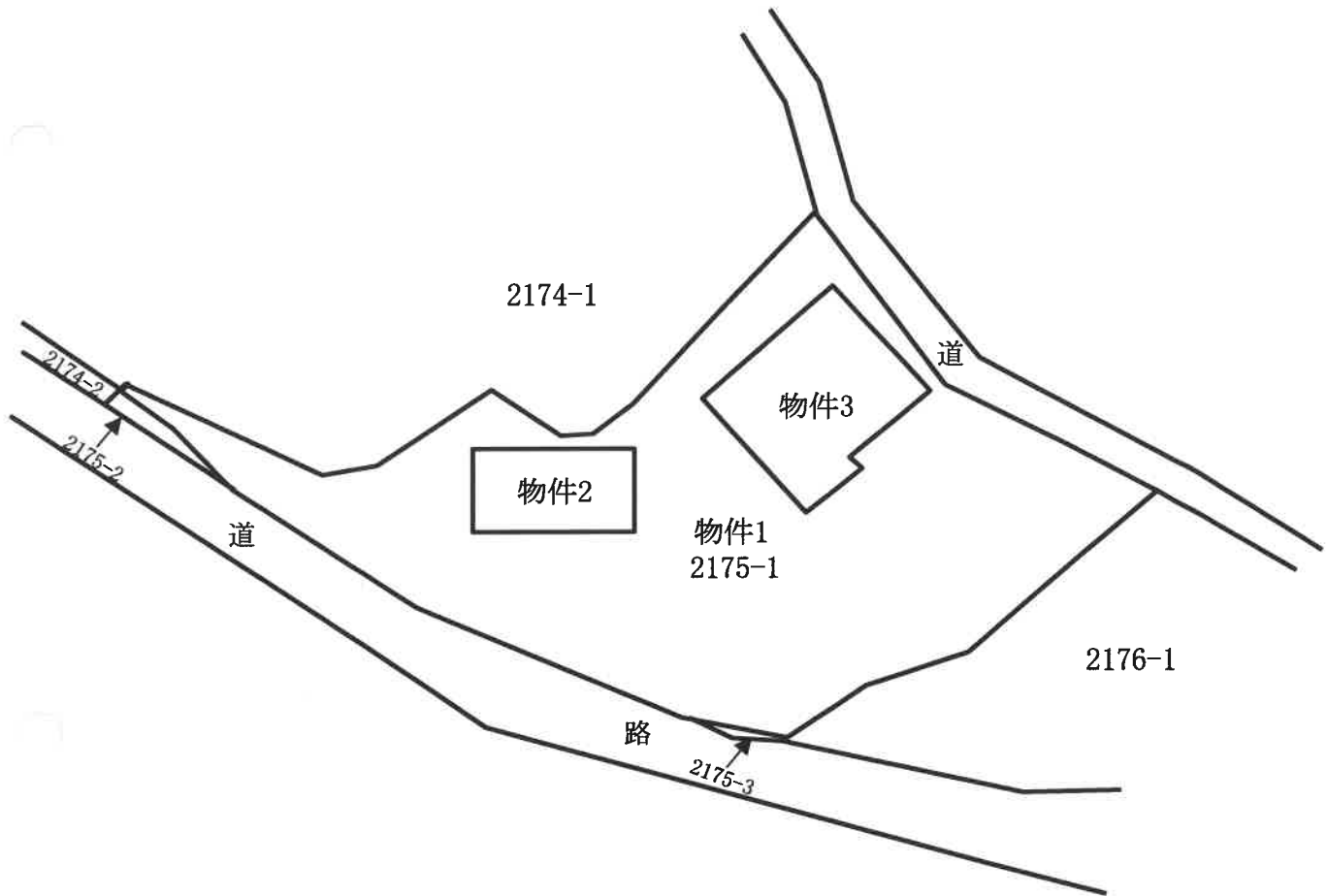
位置図



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67号



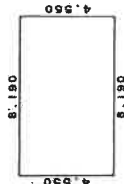
登記年月日：平成17年12月28日

2507462 各階平面図

建物各階平面図

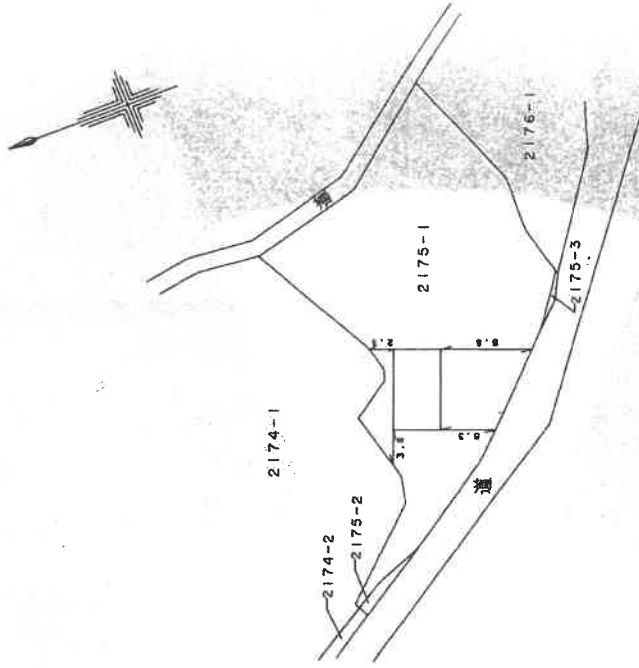
| | |
|-------|--------------------------------|
| 家屋番号 | 2175番1 |
| 建物の所在 | 群馬県榛名町大字高法字八崎2175番地1 高崎市高浜町 |

1階・2階 各階同型



求積表

| |
|---------------------------|
| 6.190 X 4.550 = 37.264500 |
| 合計 37.264500 |
| 床面積 37.26 m ² |



身成地七段 野方 野方 野方 野方

| | |
|-------|--|
| 作製者 | |
| 作製年月日 | |

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
|----|-------|

| | |
|-----|--|
| 申請人 | |
|-----|--|

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

物件2

(群馬土地家屋調査士会)

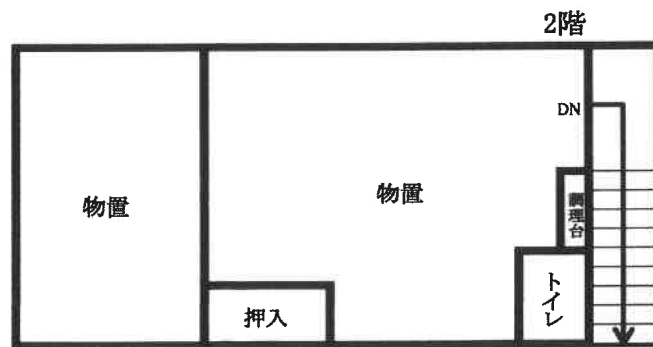
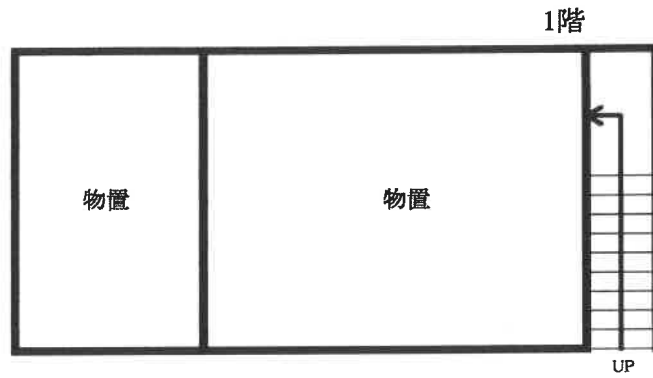
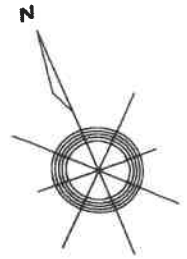
A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：193083

建物間取図

令和7(ケ)第67号

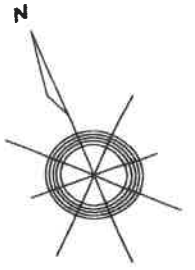
物件2



建物間取図

令和7(ケ)第67号

物件3



S=1/100

