

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 高崎市箕郷町上芝字東金沢
地 番 168番6
地 目 宅地
地 積 204.96平方メートル
- 2 所 在 高崎市箕郷町上芝字東金沢168番地6
家屋 番号 168番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.69平方メートル
2階 60.03平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 61.69平方メートル
2階 60.03平方メートル
3階 約5.9平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月25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, 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

【物件番号1, 2】

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 高崎市箕郷町上芝字東金沢
地 番 168番6
地 目 宅地
地 積 204.96平方メートル
- 2 所 在 高崎市箕郷町上芝字東金沢168番地6
家屋 番号 168番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.69平方メートル
2階 60.03平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 61.69平方メートル
2階 60.03平方メートル
3階 約5.9平方メートル



令和7年(ケ)第72号
令和8年1月9日受理
令和8年2月5日提出

現況調査報告書

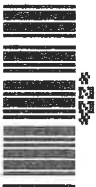
前橋地方裁判所高崎支部

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 高崎市箕郷町上芝字東金沢
地 番 168番6
地 目 宅地
地 積 204.96平方メートル
- 2 所 在 高崎市箕郷町上芝字東金沢168番地6
家屋 番号 168番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.69平方メートル
2階 60.03平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県高崎市箕郷町上芝168番地6 (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"/> 概ね公図のとおり <input checked="" 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 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"/> 本件土地上にカーポート(約15㎡、写真⑩)がある。														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 61.69㎡ 2階 60.03㎡ 3階 約5.9㎡(ロフト、写真⑥)														
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居宅・元事務所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	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物は東側と西側にそれぞれ玄関、台所、浴室、トイレがあり、壁で区切られて中で行き来ができない独立した構造となっている。 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側の洋室に設置されている梯子(写真④参照)を使って出入りするロフトに(写真⑥)については、高さ及び構造から階数及び床面積に算入される。														
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

(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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物に住んでいるのは私一人です。ペットは飼っていません。2 本件建物の西側部分は建築事務所として使っていましたが、令和7年の夏か秋頃には使わなくなりました。 建築事務所は法人登記はしていません。3 本件建物の車庫部分はバイクぐらいしか入りません。4 ロフトは本件建物を建てた後に作りました。5 本件土地や本件建物に不具合はありません。6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。7 近隣から騒音はありませんが、ときどき家畜小屋からの臭いがくることがあります。8 本件土地上にある電柱の地代として東京電力から3年に1回3000円くらいの支払があります。9 現在私は弁護士に破産申立を依頼中です。 <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

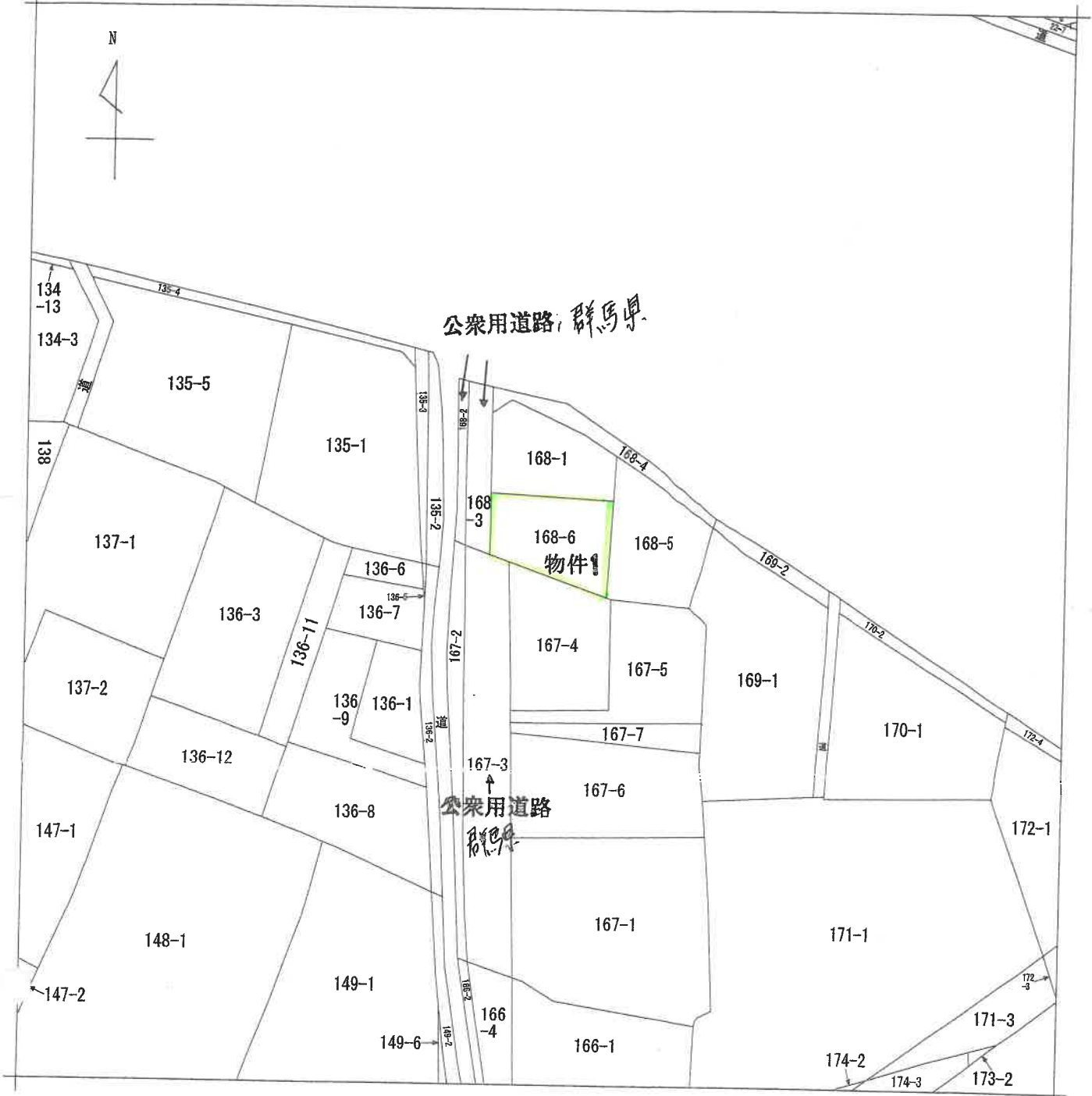
- 1 本件各物件の状況
土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 カーポート (約15㎡、写真⑩)
本件土地上にあるカーポートは土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。
- 3 その他
前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以上

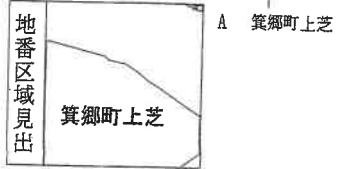
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和8年1月13日(火) 13:35 - 13:36	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (1月14日受領) <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 (1月14日受領) <input type="checkbox"/>
令和8年1月14日(水) 10:35 - 10:44	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函 <input type="checkbox"/>
令和8年1月14日(水) 11:25 - 11:37	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8年2月3日(火) 9:55 - 10:14	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"/>
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8年2月3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)



(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	所在	高崎市箕郷町上芝字東金沢			地番	168番6		
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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和7年11月26日

東京法務局中野出張所

登記官

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：平成23年9月7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。
 (前橋地方法務局高崎支局管轄)
 令和7年11月26日 東京法務局中野出張所

(7枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：20-2

凡例	境界線の種類	記	境界線の種類	記号	境界線の類別
石	コンクリート杭	机	金	属	杭
石	合成杭	机	金	属	杭
例	合成杭	机	金	属	杭

前地番 168-1-1 (後部)
 168-1.6

地積測量図

土地の所在 高崎市箕郷町上芝字東金沢

1008354

縮尺 1/250



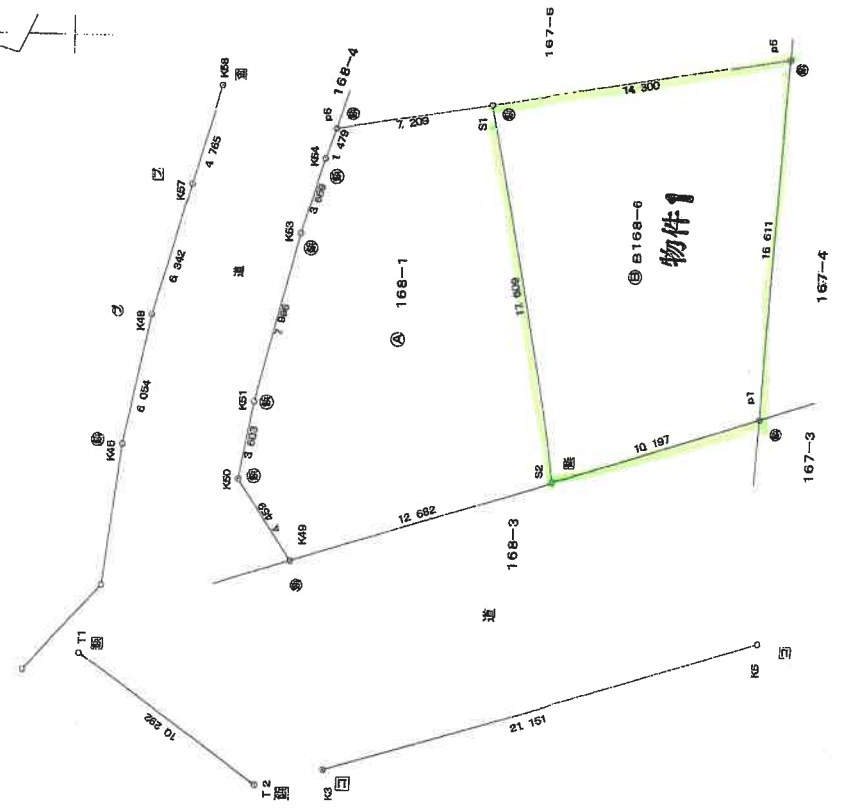
求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
168-1	K49	-8.790	4.386	1.458710	4.459
	K50	-7.273	8.067	-52.561871	3.603
	K51	-7.908	11.613	-89.419164	7.896
	K53	-8.837	19.373	-110.892601	3.696
	K54	-10.896	22.888	-83.564736	1.479
	P6	-11.364	24.289	-29.614584	7.209
	S1	-18.472	25.492	296.900456	17.609
	S2	-21.880	8.216	481.799280	12.682
	合計		424.105500		
	合計面積		212.056 m ²		

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
168-6	S2	-21.880	8.216	-310.608480	17.609
	S1	-18.472	25.492	-363.214896	14.200
	P1	-32.871	27.879	462.377916	16.611
	P1	-31.801	11.296	621.370463	10.197
	合計			409.924963	
	合計面積		204.96 m ²		

総合計面積 417.0152315 m²

点名	X座標	Y座標
T1	0.000	0.000
T2	-8.463	-5.858



作成者 土地家屋調査士

9月4日作成

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

平成23年9月7日 登記

登記年月日：平成21年7月7日

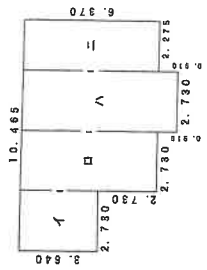
建物平面図

各階平面図

家屋番号	168-6
建物の所在	高崎市箕郷町上芝字東金沢168-6

168-1 168-3 168-5 168-6 167-3 167-4

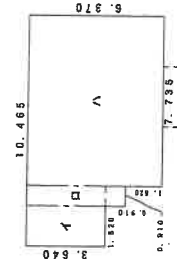
1階



求積表

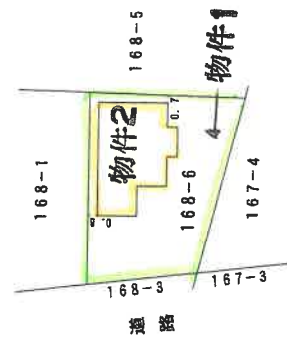
イ	3.640 X 2.730 =	9.937200
ロ	6.970 X 2.730 =	17.390100
ハ	7.280 X 2.730 =	19.874400
ニ	6.970 X 2.275 =	14.491750
合計		61.693450
床面積		61.69 m ²

2階



求積表

イ	3.640 X 1.820 =	6.624800
ロ	4.550 X 0.910 =	4.140500
ハ	6.370 X 7.735 =	49.271950
合計		60.037250
床面積		60.03 m ²



作成者 土地家屋調査士
 平成 21 年 7 月 2 日

縮尺 1 / 250

申請人
 縮尺 1 / 500

(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。

(前橋地方方法務局高崎支庁管轄)

令和 7 年 11 月 26 日 東京法務局中野出張所

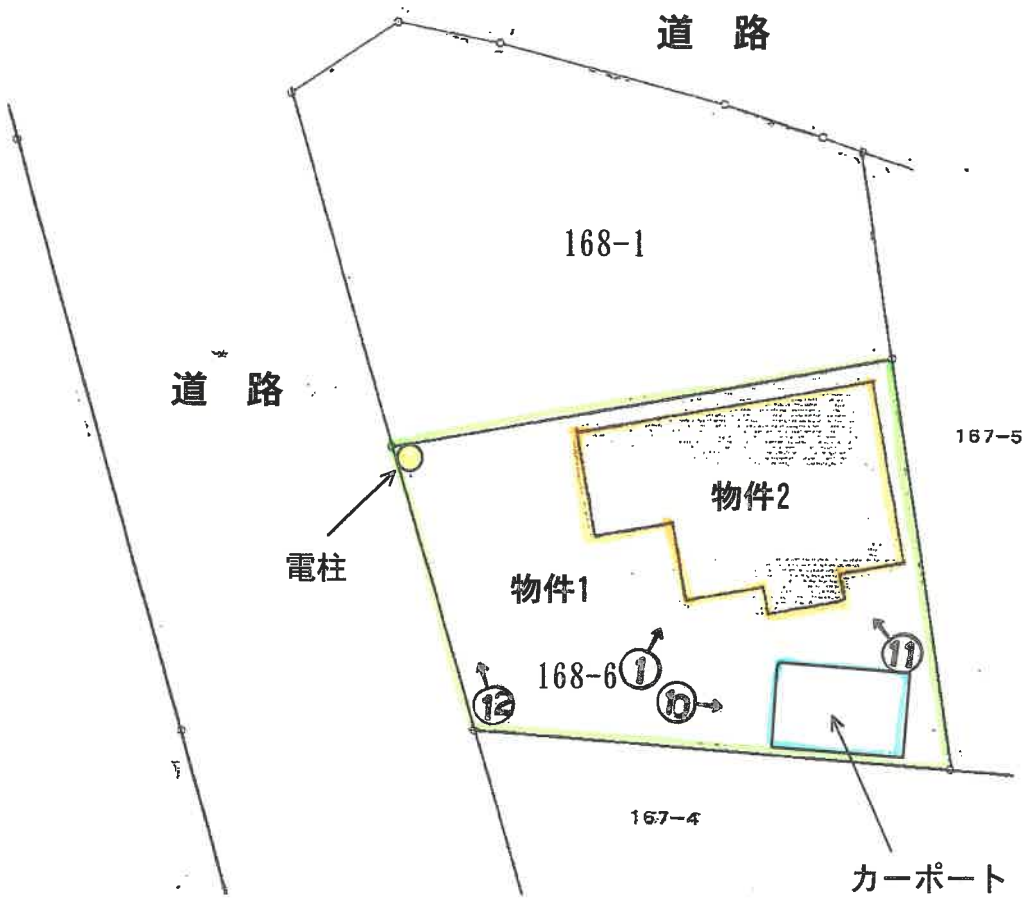
登記官

A3をA4に縮小コピー

(8 枚目)

請求番号：20-3

土地建物位置関係図

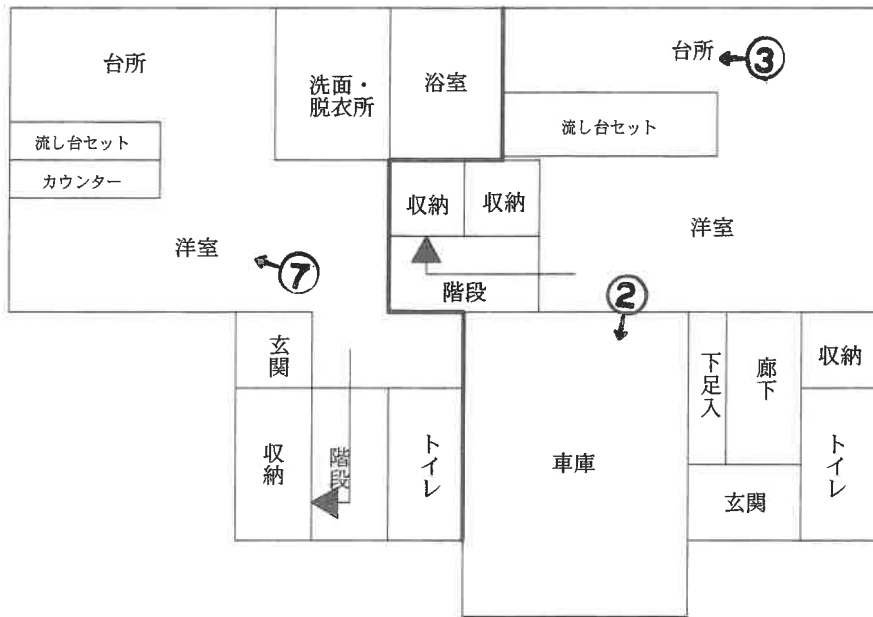


略 1/250

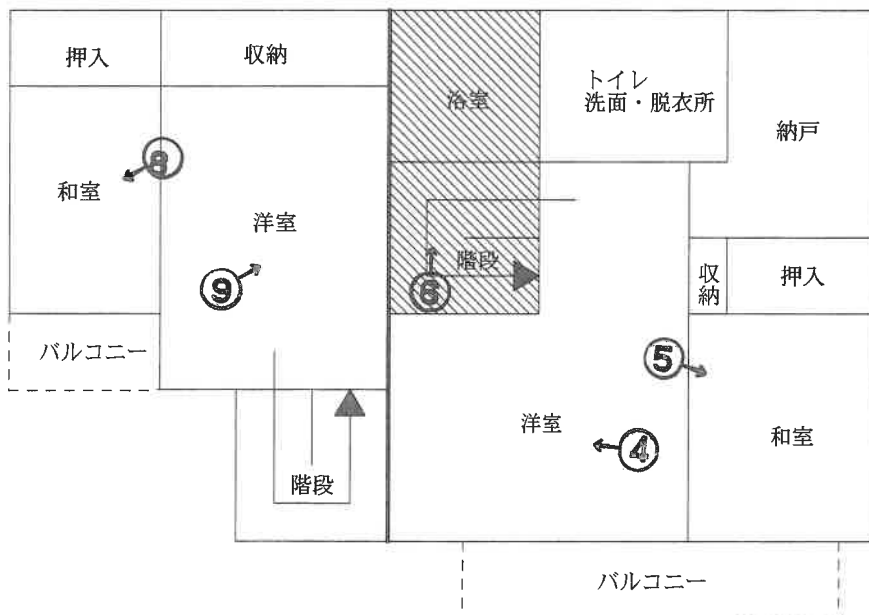
(9 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

間取図



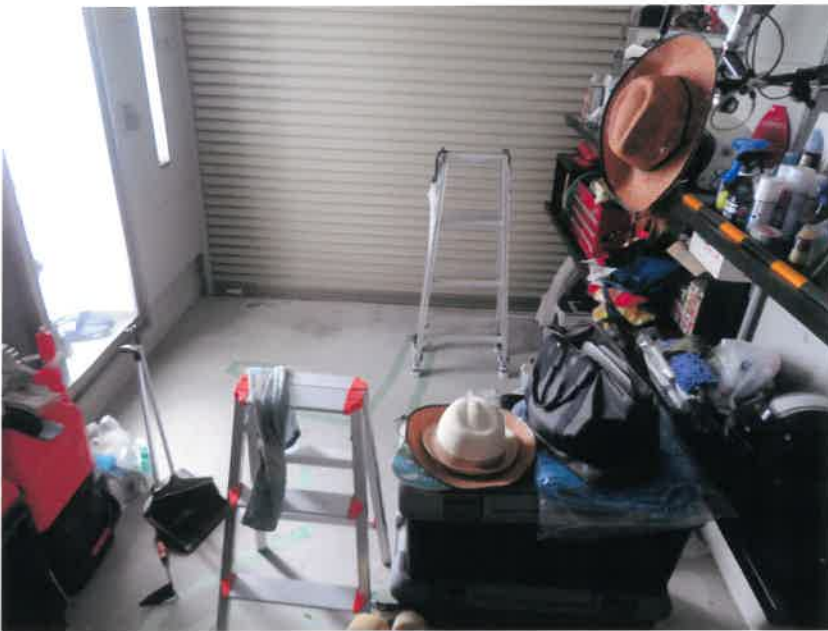
1階



2階



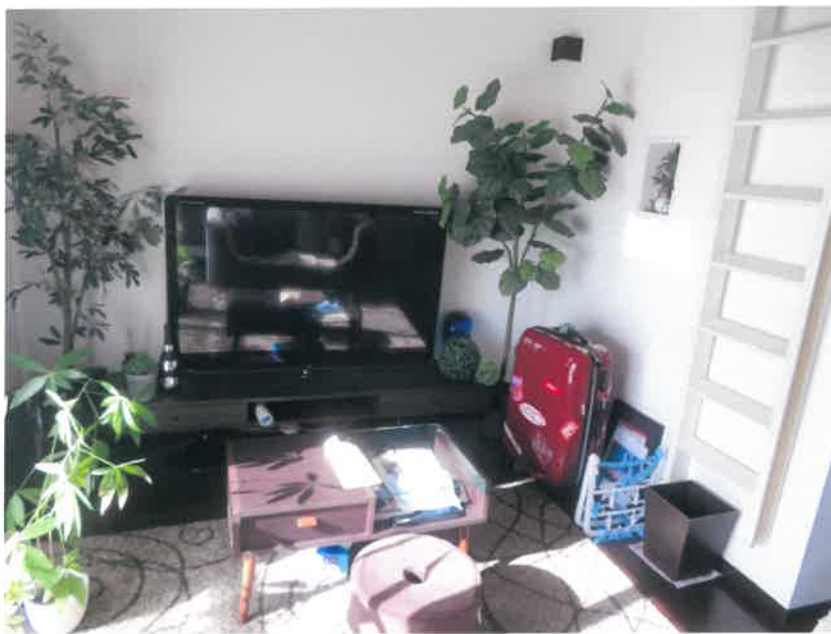
① 外観



②東側1階車庫



③東側1階台所



④東側 2 階洋室



⑤東側 2 階和室



⑥東側 3 階ロフト



⑦西側 1階洋室



⑧西側 2階和室



⑨西側 2階洋室



⑩カーポート



⑪建物南側



電柱

⑫道路

本件土地

令和 7 年 (夕) 第 72 号
令 8 年 2 月 3 日 現 地 調 査
令 8 年 2 月 5 日 評 価
評価書番号 第 2025-041 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 5,310,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,850,000 円
物件2 (建物)	金 2,460,000 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 物件1の内訳価格は物件2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	高崎市箕郷町上芝字東金沢 168番6 宅地 204.96 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市箕郷町上芝字東金沢168番地6 168番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.69 m ² 2階 60.03 m ²	木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 1階 61.69 m ² 2階 60.03 m ² 3階 約 5.9 m ²
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）

位置・交通	J R 信越本線「北高崎」駅の北西方道路距離約7,000m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道28号線沿いに一般住宅や店舗等が混在する郊外地域。地勢は南方 にかけ緩やかに下り傾斜地勢。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 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 準住居地域 60 % 200 % - 立地適正化計画（居住誘導区域）。
画地条件	南西側で間口約10.1～10.2m、奥行約16.6～17.6mの規模が204.96㎡ の形状が台形地の中間画地。敷地内は概ね平坦、道路地および東・北側 隣地とは概ね等高で、南側隣地より約0～0.2m高い。	
接面道路 の状況	南西側で現況幅員約8.3～8.4mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号 道路）に接面する形状が台形地の中間画地。	
土地の利用状況 等	物件1は物件2の敷地として一体利用されている。利用権原は現況調査 報告書および特記事項参照。土地境界は概ね確定されている。周辺土地 は一般住宅、店舗、アパート等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	水道	あり (特記事項参照)
	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。	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地最先抵当権設定時に物件2の建物は存在しないため、主である建物の敷地利用権は法定地上権が成立しない。場所的利益に留まると思料される。 ・高崎市役所箕郷支所の上下水道お客様センターによれば上水道は北方の市道から北側隣地を通過して分岐して対象地に引込みしている可能性が高い。なお、第三者が買受けても隣地所有者の承諾等は不要で利用可能との事である。 ・物件1の北西端に電柱が1本ある。 ・物件1の南東側に土地定着物としてカーポート（約15㎡）が存する。 ・高崎市都市計画課によれば、前面の県道は都市計画道路（名称：3・4・3城東幹線、計画幅員：16m、決定年月日：昭和61年1月17日、進捗状況：計画決定段階）である。 ・高崎市教育委員会によれば、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地「M0061遺跡」に該当する。 ・土壤汚染の可能性について調査したが、土壤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2）

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）	平成21年6月23日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 17 年 約 13 年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 合金メッキ鋼板ぶき サイディング等 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、コンクリート床、合板、畳等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 ロフトがある。
床面積（現況）	延 約 127.62 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	普通	
保守管理の状態	普通	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物は東側と西側にそれぞれ玄関、台所、浴室、トイレがあり、壁で区切られ往来出来ない独立した構造である。 ・ 東側居宅の2階の階段と浴室上部にロフト（約5.9m²）がある。高さが約1.7～2.3mあり、人貨滞留性があるので3階として建築面積に算入する。建築完成後に増築したとの事である。 	

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)

目的土地等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 工	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×工
1	31,200	0.97	204.96	0.85	5,272,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎-28

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

$$1 \quad 28,600 \text{ 円/㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 92 = 31,200 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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結果ない。

◇ 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 : 0.97 方位、形状、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。

土地の定着物であるカーポートは建付地価格に含めて査定。

(2) 建物価格 (物件2)

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
2	170,000	127.62	0.165	3,580,000
計				3,580,000

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	5,272,000	0.10	場所的利益	527,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は場所的利益と判定し、その割合を10%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 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	5,272,000	-527,000	-	1.00	0.60	2,850,000
2	3,580,000	+527,000	1.00	1.00	0.60	2,460,000
一括価格 (合計)						5,310,000

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

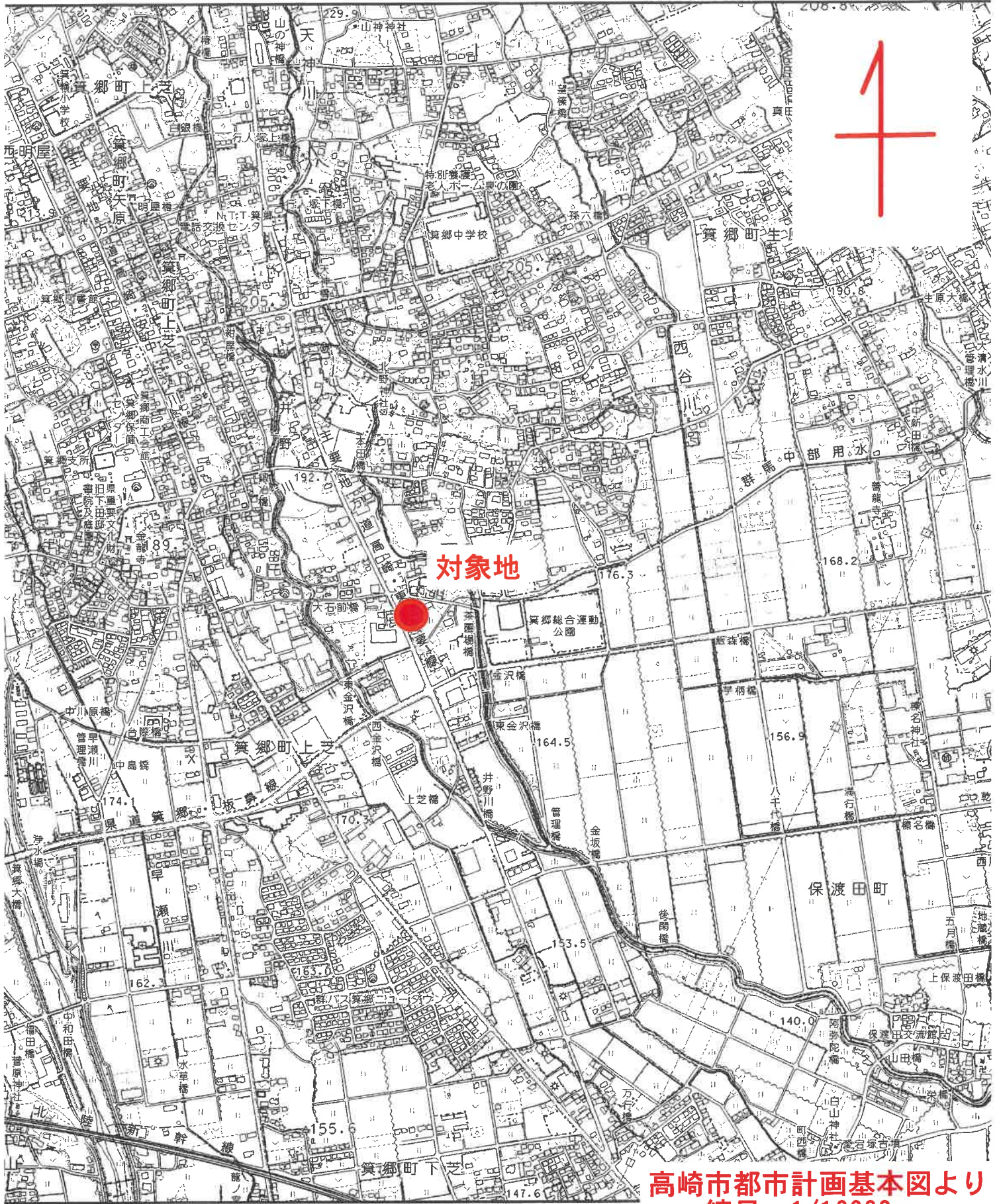
1	地価調査価格	(高崎 - 28)		
所	在	: 群馬県高崎市箕郷町上芝字社宮司423番20		
価	格	: 28,600 円/m ²		
位	置	: JR信越本線「北高崎」駅の北西方道路距離約6,600m。		
価	格	時	点	: 令和7年7月1日
地	積	: 214 m ²		
供給処理施設	: 水道、下水			
接面街路	: 北 6.0 m 市道			
用途指定等	: 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)			
地域の概要	: 民間業者開発による区画整然とした住宅団地			

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

位置図



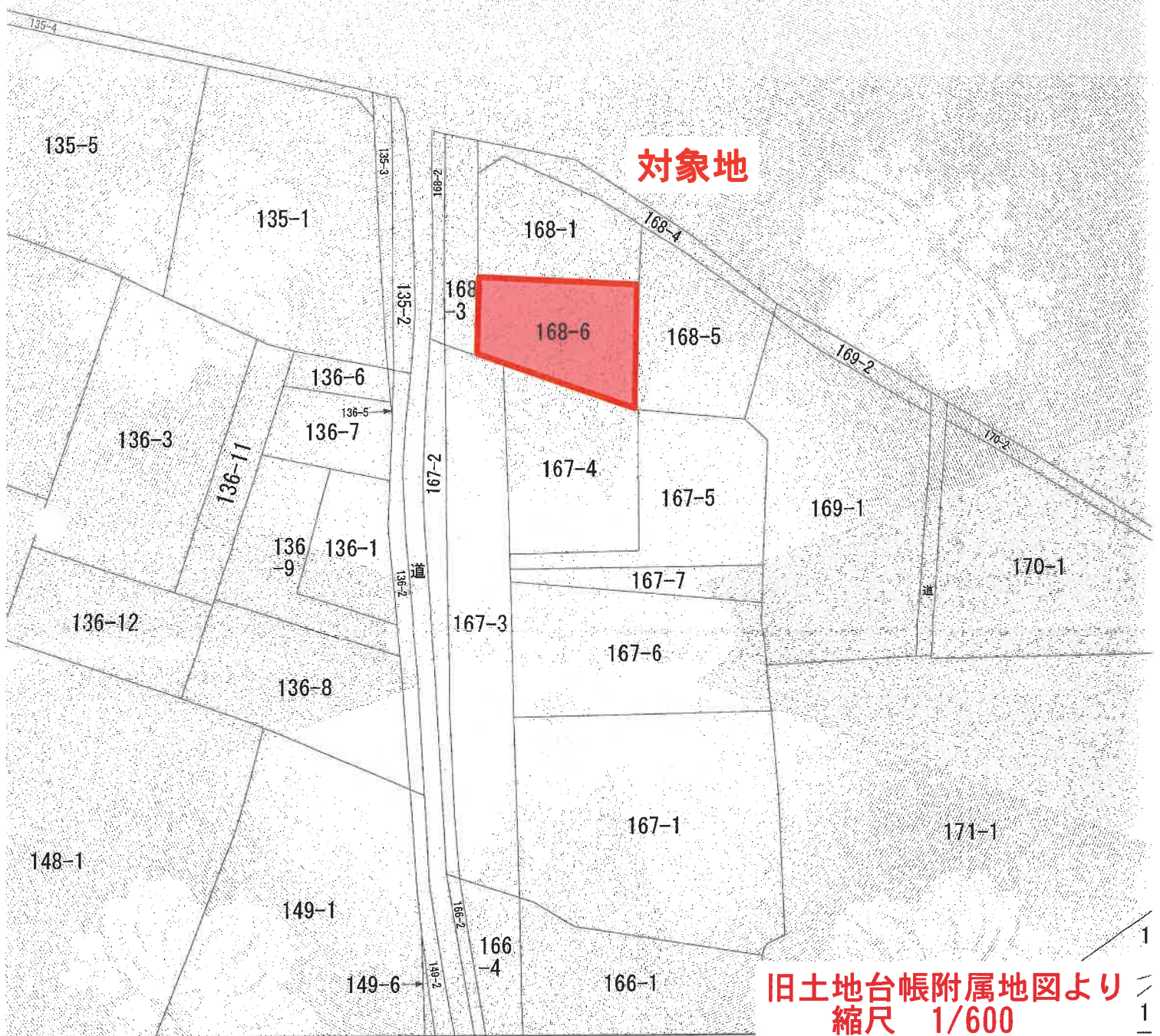
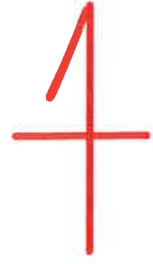
高崎市都市計画基本図より
縮尺 1/10000

国際航業株式会社調整
この図は、高崎市統合型地理情報システムを利用し、出力されたものです。

- 平成18年測量 (この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平18関公第48号)
- 平成21年修正 (この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平21関公第95号)
- 平成24年修正 (この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平24関公第156号)
- 平成30年修正 (この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平30関公第401号)

- ・投影は横メルカトル図法
- ・高さの基準は東京湾の平均海面
- ・等高線の間隔は2メートル

公図写



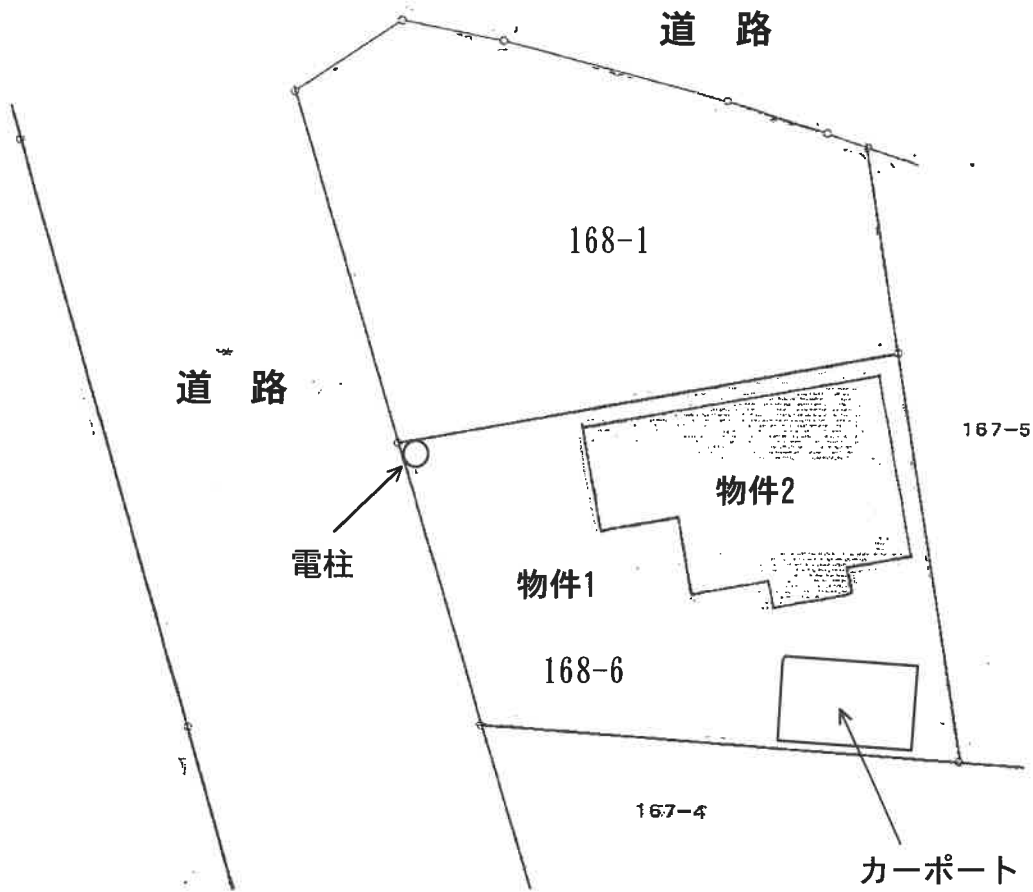
対象地

旧土地台帳附属地図より
縮尺 1/600

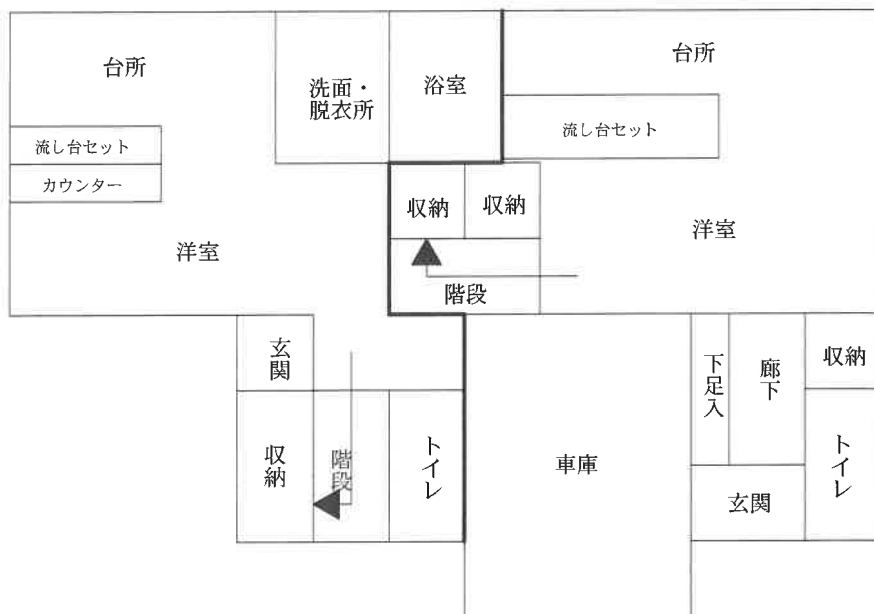
は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番

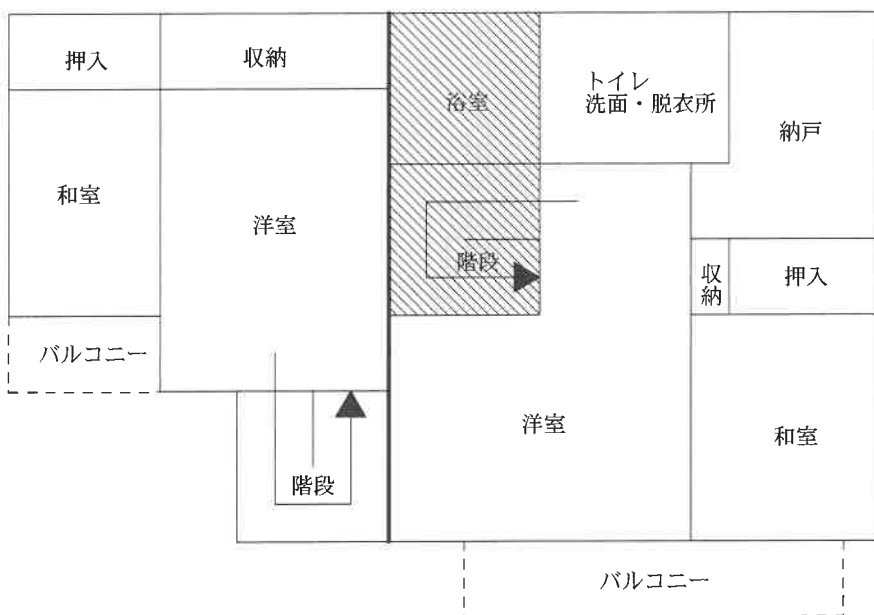
土地建物位置関係図



間取図



1階



2階