

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29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 8月25日から<br>令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで                                                                                              |
| 開札期日                                                                | 日 時<br>場 所<br>令和 8年 9月 8日 午前 9時00分<br>前橋地方裁判所高崎支部売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時<br>場 所<br>令和 8年 9月29日 午前10時00分<br>前橋地方裁判所高崎支部民事執行係                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 8年 9月10日 午前10時00分から<br>令和 8年 9月10日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7月29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 高崎市高浜町字向原  
地 番 736番1  
地 目 宅地  
地 積 1177.14平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市高浜町字向原736番地1  
家屋 番号 736番1  
種 類 工場・事務所  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 608.26平方メートル

(現況)

床 面 積 約654.26平方メートル

所有者 株式会社榛名精密工業



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 29 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

---

### 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】

・西側隣地（地番 7 3 7 番 1）の一部を物件番号 2 の敷地として本件土地と一体利用している。

・周辺隣地との境界が不明確である。

#### 《 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 高崎市高浜町字向原  
地 番 7 3 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 1 7 7 . 1 4 平方メートル

所有者 A.

2 所 在 高崎市高浜町字向原 7 3 6 番地 1  
家屋 番号 7 3 6 番 1  
種 類 工場・事務所  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 6 0 8 . 2 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 6 5 4 . 2 6 平方メートル

所有者 株式会社榛名精密工業



令和 7 年（ケ）第 3 8 号  
令和 7 年 7 月 2 8 日受理  
令和 8 年 4 月 8 日提出

# 現況調査報告書（補充）

（物件 1、2）

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

| 関係人の陳述等                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>■ A<br/>(物件1の土地所有者兼<br/>建物所有者会社元専務)</p> | <p>1 工場である本件建物が稼働していたのは令和6年11月までです。</p> <p>2 十六、七年前に工場増築後に西側隣地にはみ出しているのがわかりましたので、二、三十万円払ってはみ出し部分を購入しました。測量もしたので登記が完了していると思っていました。</p> <p>3 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <p>4 敷地上にある鉄くず(写真⑨)は発火可能性があります。工場稼働中は定期的に業者に依頼して鉄くずを処分してもらっていました。</p> <p>5 キュービクルの所有者は会社です。</p>             |
| <p>■ D<br/>(破産管財人Cの管財人<br/>代理弁護士)</p>      | <p>1 本件土地建物については現在任意売却を交渉中です。売却できた場合には買い手の方で残置物を処分する予定です。</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■ E<br/>(物件1西側隣地所有者)</p>                | <p>(以下は令和8年4月3日到着の回答書を当職において要約したものである。)</p> <p>1 私は物件1の西側隣地である地番737番1の所有者です。</p> <p>2 十六、七年前に、本件建物の増築による私所有の土地への建物のはみ出しが判明したということで、はみ出し部分の土地をAに売却したことに間違いはありません。約30万円の売却代金が支払われたことに間違いはありません。</p> <p>3 その現場に立ち会ったのは私の父です。父はもう亡くなっています。</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

(1枚目)

## 執行官の意見

■下記のとおり

1 補充書提出の理由

令和7年11月12日提出の現況調査報告書について、本件建物の西側隣地（地番737番1）へのはみ出しについて、同隣地所有者への聴取が不足していたことから、以下のとおり訂正して補充する。

（1）上記現況調査報告書の4枚目を補充書1枚目のとおり訂正する。

以 上

令和 7 年 (ケ) 第 3 8 号  
令和 7 年 7 月 2 8 日受理  
令和 7 年 1 1 月 1 2 日提出

# 現況調査報告書

(物件 1、2)

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 高崎市高浜町字向原  
地 番 7 3 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 1 7 7 . 1 4 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 高崎市高浜町字向原 7 3 6 番地 1  
家屋番号 7 3 6 番 1  
種 類 工場・事務所  
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 6 0 8 . 2 6 平方メートル  
所有者 株式会社榛名精密工業

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 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736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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（債務者株式会社榛名精密工業）<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" 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<br><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"/> 西側隣地（地番737番1）の一部を本件建物の敷地として物件1の土地と一体利用している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地上に屋敷稲荷（写真⑥）がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約654.26㎡（約46㎡増）                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（破産管財人） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を工場・事務所（空き家）として占有している<br><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<br><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"/> 破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 本件建物の附属設備として変電設備（キュービクル、写真⑤）がある。<br><input checked="" type="checkbox"/> 本件建物内には工場抵当法の対象となる機械器具等は存在しない。                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: right;">地方裁判所</div> <div style="text-align: right;">支部 令和    年（    ）第    号</div> <div style="text-align: right;">保管開始日    令和    年    月    日</div> </div> </div> |  |  |  |
| 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）

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1 関係)                                         |          |                                                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                       |          | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                        |          | ■債務者株式会社榛名精密工業 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                |  |
| 占有状況                                                       |          | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者会社元専務))の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                       |          | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                     |          | 昭和59年3月25日 (登記記録上の建物新築日)                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の契約等                                                     | 契約日      | 昭和59年3月ころ                                                                                                                                                                                              |  |
|                                                            | 期間       | 昭和59年3月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                            |  |
| 更新の種別                                                      |          | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |  |
| 現在の契約等                                                     | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                |  |
|                                                            | 貸主       | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                                                        | 借主       | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
|                                                            | 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                     |          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                 |  |
| 特約等                                                        |          | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| その他                                                        |          |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 執行官の意見                                                     |          | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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<br>(当事者等との関係)                          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>■ A<br/>(物件1の土地所有者兼<br/>建物所有者会社元専務)</p> | <p>1 工場である本件建物が稼働していたのは令和6年11月までです。<br/> 2 十六、七年前に工場増築後に西側隣地にはみ出しているのがわかりましたので、二、三十万円払ってはみ出し部分を購入しました。測量もしたので登記が完了していると思っていました。<br/> 3 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。<br/> 4 敷地上にある鉄くず(写真⑨)は発火可能性があります。工場稼働中は定期的に業者に依頼して鉄くずを処分してもらっていました。<br/> 5 キュービクルの所有者は会社です。</p> |
| <p>■ D<br/>(破産管財人Cの管財人<br/>代理弁護士)</p>      | <p>1 本件土地建物については現在任意売却を交渉中です。売却できた場合には買い手の方で残置物を処分する予定です。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>                                                                                                                                                          |

## 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 破産管財人

本件債務者兼本件建物所有者である株式会社榛名精密工業については令和6年12月25日に破産手続開始となり、物件1の土地所有者のAについては令和7年1月29日に破産手続開始となり、いずれも破産管財人として弁護士Cが選任されている。

#### 3 売却対象範囲

##### (1) 変電設備（キュービクル、写真⑤）

本件建物の北東側にある変電設備については所有者が主物である本件建物の所有者と同一であり、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

##### (2) 屋敷稲荷（写真⑥）

物件1の土地上にある屋敷稲荷について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。

#### 4 西側隣地との境界

本件建物の一部は西側隣地（地番737番1）にはみ出している（土地建物位置関係図参照）。物件1の土地所有者であるAの主張によれば、はみ出し部分の土地の所有権は取得済みであり、現地の建物西側部分にはAの主張に沿うような形で生垣がある（写真⑦）。

ただし、登記上はAの主張に沿う形が反映されていないので、買受人は以上の状況を留意されたい。

#### 5 その他

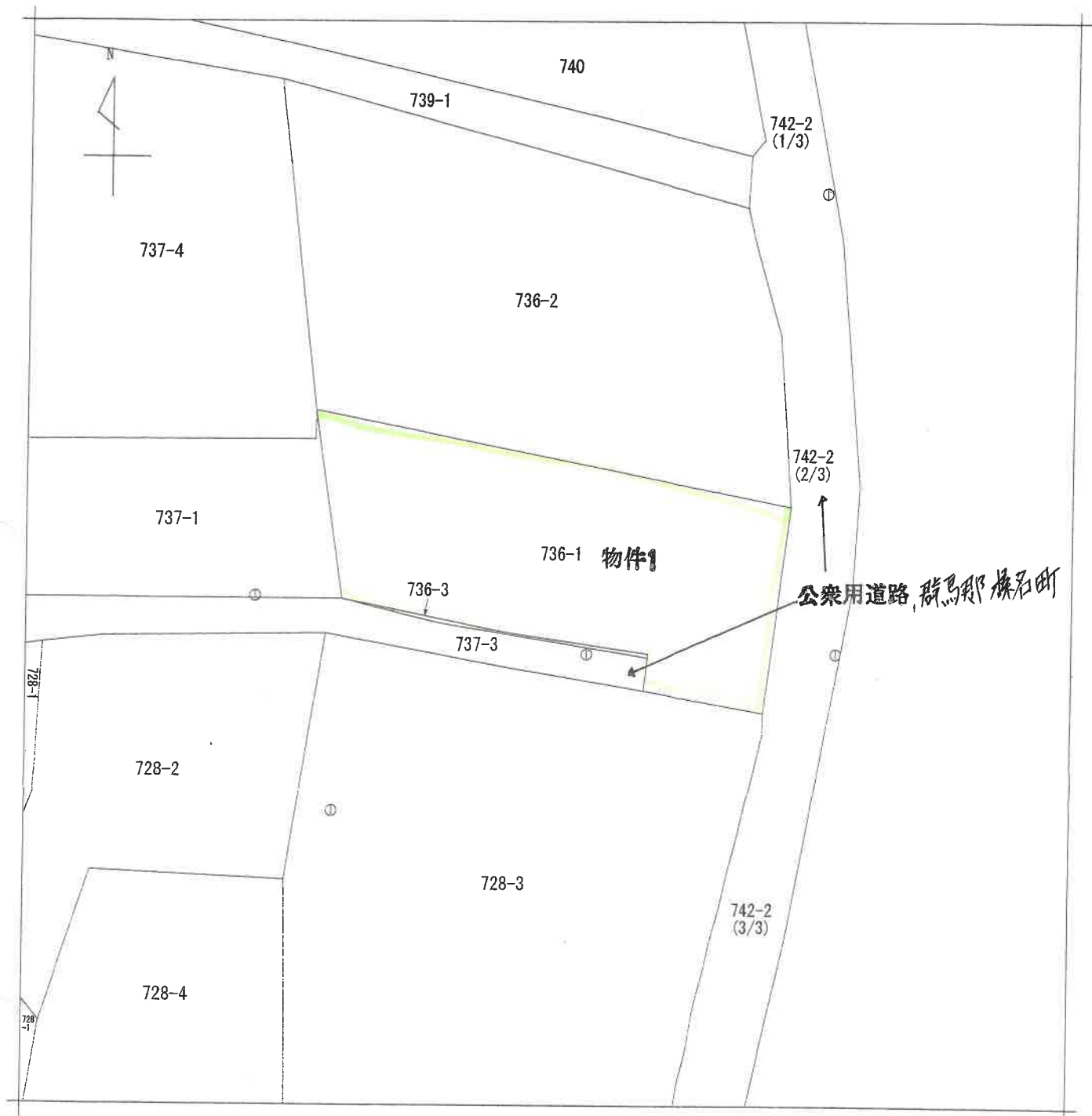
前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、物件1の土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

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7年7月29日(火)<br>14:12 - 14:30                                                                                                                                                                                                                                                                   | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請<br><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 |
| 令和7年7月30日(水)<br>10:53 - 10:54                                                                                                                                                                                                                                                                   | 高崎市役所<br>資産税課 | <input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請<br><input type="checkbox"/>                                     |
| 令和7年7月30日(水)<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                               | 執行官室          | <input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人宛に事務連絡発送(切手110円使用)<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                              |
| 令和7年7月31日(木)<br>10:00 - 10:21                                                                                                                                                                                                                                                                   | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> Bの妻に事務連絡交付<br><input type="checkbox"/>                       |
| 令和7年8月7日(木)<br>10:00 - 11:15                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> A、B及びDから聴取<br><input type="checkbox"/>                       |
| 年 月 日( )<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                 |
| 年 月 日( )<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                 |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月7日<br>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)



|       |           |           |    |           |  |      |              |  |    |         |
|-------|-----------|-----------|----|-----------|--|------|--------------|--|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 高崎市高浜町字向原 |    |           |  | 地番   | 736番1        |  |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分      | 甲三 | 座標系番号又は記号 |  | 分類   | 地図(法第14条第1項) |  | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 | 昭和63年1月6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。

令和7年7月15日  
前橋地方法務局高崎支局  
登記官

請求番号：22-1  
(1/1)

( 7 枚目)

登記年月日：平成19年6月6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7月29日 前橋地方務局高崎支局 登記官

1217441

| 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  | 石       | 境界線の種類 | 金  | 金      | 金  | 境界線の種類 |
| コ  | コンクリート杭 | 境界線の種類 | ブ  | ブ      | ブ  | 境界線の種類 |
| 合  | 合成杭     | 境界線の種類 | 金  | 金      | 金  | 境界線の種類 |
| 例  |         |        |    |        |    |        |

前  
736-1 新  
736-3 736-1  
地番  
土地の所在  
高崎市高浜町字向原

地積測量図

平成十九年六月六日 登記

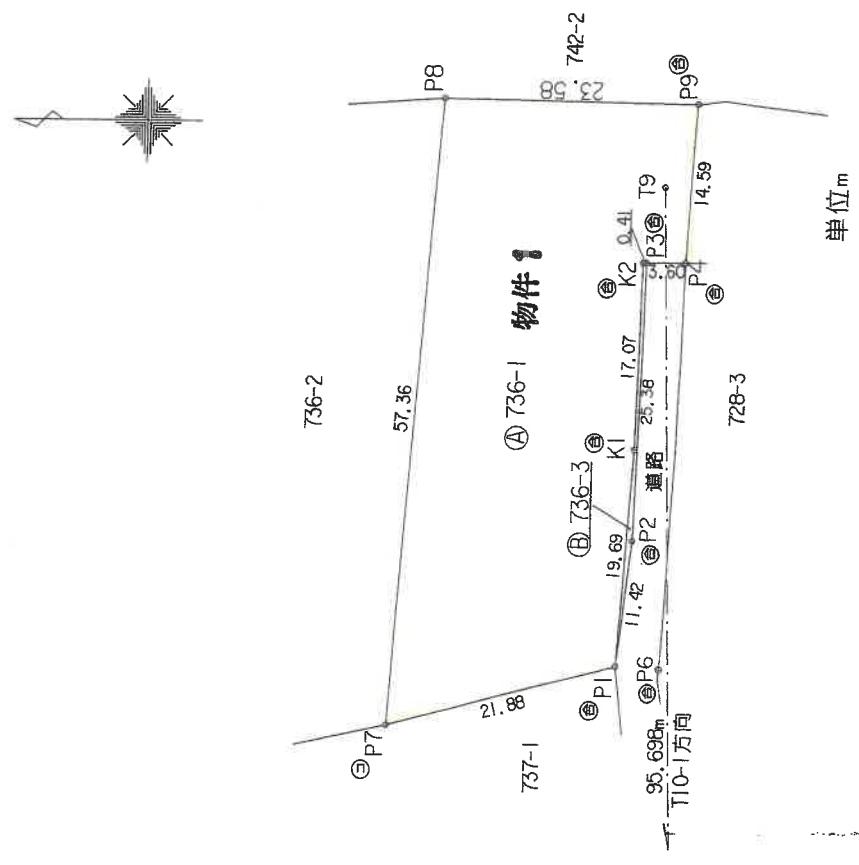
座標求積表

| 地番 | B 736-3 | $X_n$     | $Y_n$      | $(X_n+1 - X_n-1) Y_n$ |
|----|---------|-----------|------------|-----------------------|
| 測点 |         |           |            |                       |
| P3 |         | 41570.697 | -81175.213 | 46394.572262          |
| K2 |         | 41571.107 | -81175.215 | -7765.855970          |
| K1 |         | 41571.655 | -81192.278 | -159055.672602        |
| P1 |         | 41573.066 | -81211.916 | -2111.509816          |
| P2 |         | 41571.681 | -81200.577 | 192364.166913         |
|    |         | 倍面積       |            | 25.700787             |
|    |         | 地積        |            | 12.8503935            |
|    |         |           |            | 12.85                 |
| 地番 | A 736-1 |           |            |                       |
| 公簿 |         | 1190.00   | 総計         | 12.8503935            |
|    |         |           | 残地         | 1177.1496065          |
|    |         |           | 地積         | 1177.14               |

座標一覧表

| 測点名   | X | 座標        | Y | 座標         |
|-------|---|-----------|---|------------|
| T9    |   | 41569.076 |   | -81168.252 |
| T10-1 |   | 41566.770 |   | -81263.922 |
| P6    |   | 41568.854 |   | -81212.174 |
| 合     |   |           |   |            |

座標は日本測地系



作成者  
土地家屋調査士

19年 5月 7日(作成)

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。  
令和7年7月15日 前橋地方方法務局高崎支局

登記官

(9枚目)

建物図面

家屋番号 736-1

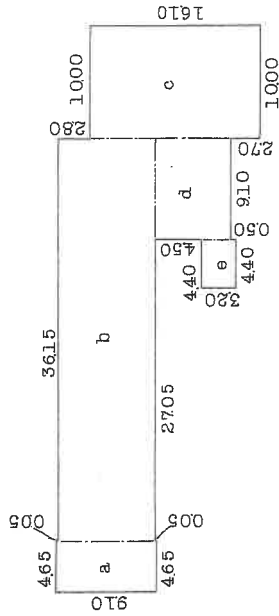
建物の所在 群馬県榛名町大字高浜字向原736番地1

高崎市高浜町

各階平面図

2507125

平面図



求積

- a)  $910 \times 465 = 423150$
- b)  $900 \times 3615 = 3253500$
- c)  $1610 \times 1000 = 1610000$
- d)  $720 \times 910 = 655200$
- e)  $320 \times 440 = 140800$

計 6082650  
床面積 60826㎡

建物図面

736-2

道

物件2

物件1

736-1

道 路

737-1

728-2

728-3

単位 m

作製者

土地家屋調査士

作年月日

昭和 63 年 6 月 10 日

縮尺

1/500

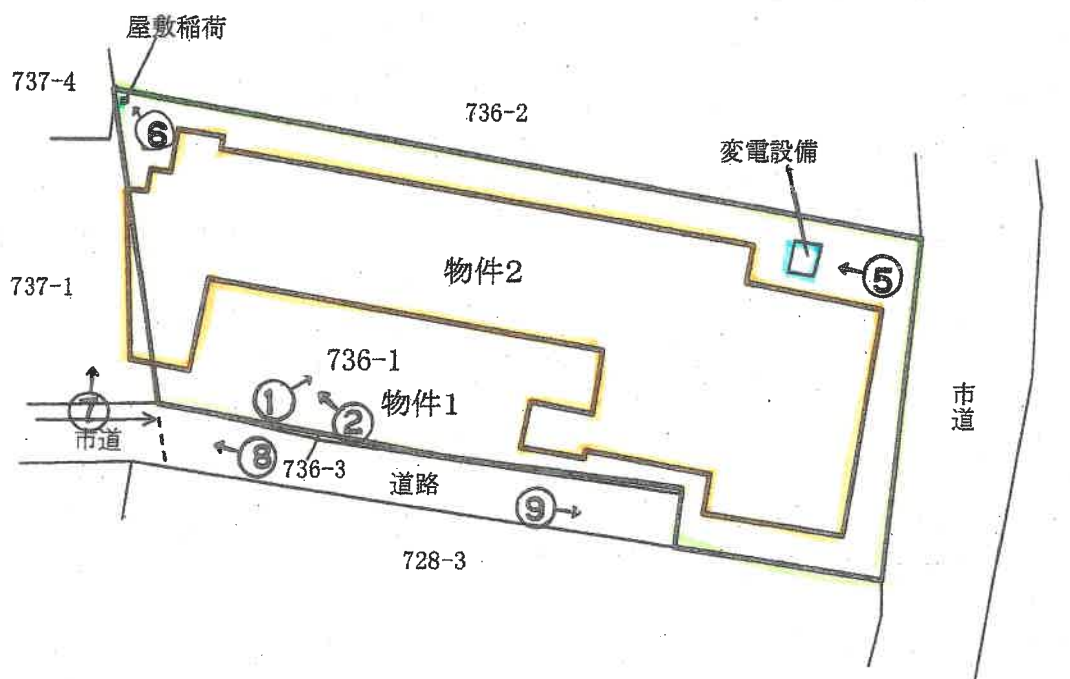
申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

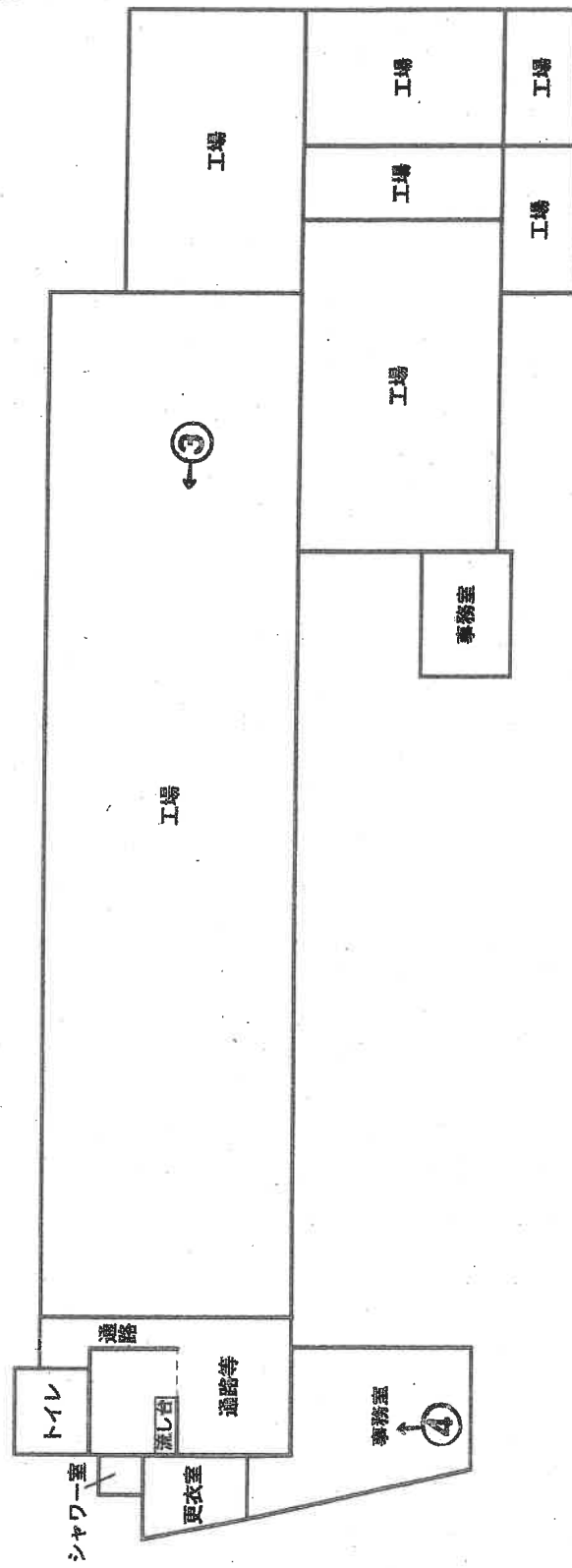
# 土地建物位置関係図



\* 東側市道とは約3～5mの高低差(物件1の方が高い)がある。

# 建物間取図

(物件2)





① 外観  
(物件2)

物件1の土地



② 外観  
(物件2)



③工場  
(物件2)



④事務室  
(物件2)



⑤キュービクル



⑥屋敷稲荷



物件2の建物

⑦西側境界



⑧道路



⑨鉄くず

令和8年4月28日  
長鑑評(補)第 44 号

前橋地方裁判所高崎支部 令和7年(ケ)第38号  
(物件1・2)

## 評 価 書 ( 補 充 )

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評 価 人 不動産鑑定士  
長 壁 治

令和7年12月19日付け長鑑評第653一①号で提出しました評価書を下記のとおり補充します。

### 記

#### 1 補充評価額

| 物件       | 対 象 物 件                                                                                          | 補充評価額(円)  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1        | 所在地番:高崎市高浜町字向原736番1<br>地目:宅地<br>地積:1,177.14㎡                                                     | 2,080,000 |
| 2        | 所在:高崎市高浜町字向原736番地1<br>家屋番号:736番1<br>種類:工場・事務所<br>構造:鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積:608.26㎡(現況:約654.26㎡) | 1,660,000 |
| 一括価格(合計) |                                                                                                  | 3,740,000 |

#### 2 補充評価額決定の理由 後記のとおり

## 【補充評価額決定の理由】

### 1 補充現況調査報告書の内容

当該物件西側隣接地737番1所有者Eより、以下の陳述(文書による回答)を得た。

- ・16、7年前に、物件2の増築により、その一部が私所有の土地にはみ出しが判明し、はみ出し部分に係る土地をAに売却した。売買代金は約30万円で、Aより支払われている。但し、その現場に立ち会ったのは、私の父であり、父は亡くなっている。

### 2 1の報告書内容を前提とした市場性の変動

本事実については、既述の長鑑評第653－①号の評価書(4頁)のなかで触れたが、上記のとおり、今般当該隣接地所有者の陳述が得られたことから、当該隣接地部分に係る土地利用権等価格を査定し、表示した。

はみ出し部分の地積については、Eの陳述にはないが、現況調査において確認した約9㎡(概測)を採用する。

なお、一括売却に係る「市場性修正」については、既述の評価書(8頁)で本事実について考慮(記載は無いが)しており、当該修正率そのものの変更はないが、補充評価書においては本事実について追記した。

### 3 補充評価額の決定

上記事項を検討した結果、当該隣接地に係る土地利用権等価格を考慮し、後記のとおり補充評価した。

以 上

## 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<br>(円/㎡) | 個別格差 | 地積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格<br>(円) |
|-----|-----------------|------|-----------|------|--------------|
|     | ア               | イ    | ウ         | エ    | ア×イ×ウ×エ=オ    |
| 1   | 10,400          | 0.70 | 1,177.14  | 0.50 | 4,285,000    |
| 目的外 | 10,400          | 0.70 | 9         | 0.50 | 33,000       |

目的外：西側隣接737番1の一部

ア 標準画地価格（地価調査基準地価格からの規準）

地価調査（高崎（県）－35）

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$19,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{189} \div 10,400 \text{ 円/㎡}$$

\*標準画地：当該物件の南側接面道路が西端部で接続する、現況幅員約4mの舗装市道沿いに想定した。

◇時点修正：基準地価格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：ない

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：正面道路の状況が劣る（道路幅員がやや狭く、未舗装で、行き止まりである）、規模が大きい、やや不整形である、東側道路との高低差がある、上水道の状況が劣る（私設管である）、屋敷稲荷等を含む

\*屋敷稲荷については、その用途等を勘案し、無価値と判断した。

\*二方路地であるが、背面道との高低差等を勘案し、このことによる効用増はなく、増価修正を要しないと判断した。

\*目的外土地の個別格差は、当該土地の地積は僅少であり、物件1と一体利用されていること等を勘案し、物件1の個別格差を採用した。

ウ 地積

物件1：登記数量による。

目的外土地：概測数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### 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<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|-------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ=エ     |
| 2  | 135,000        | 654.26        | 0.03 | 2,650,000   |

ウ 現価率：既述のとおり経済的耐用年数は満了していると思料されることから、観察減価法により現価率を3%と査定した。

\*変電設備については、現況等を勘案して、無価値と判定した。

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|-----|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1   | 4,285,000         | 0.10 使用借権     | 429,000                  |
| 目的外 | 33,000            | 0.10 使用借権     | 3,000                    |
| 合計  |                   |               | 432,000                  |

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と判定した。

なお、目的外土地については、既述の当該土地に係る売買の経緯等から、実質的には所有者は物件1と同一であると判断し、土地利用権等は、物件1と同じ使用借権と推認した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競 売<br>市 場<br>修 正<br>オ | 補充評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|---------------------------------|
| 1        | 4,285,000           | － 429,000                       |                 | 0.90            | 0.60                   | 2,080,000                       |
| 2        | 2,650,000           | ＋ 432,000                       | 1.00            | 0.90            | 0.60                   | 1,660,000                       |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                 |                        | 3,740,000                       |

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が、①建築後、長期間が経過した工場・事務所であること、②物件2の一部は目的外土地上に存すること等の理由により、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 : 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。

長鑑評第 653 - ① 号

令和 7 年 (ケ) 第 38 号  
(物件1・2)

令和 7 年 8 月 7 日 現地調査

令和 7 年 12 月 9 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

長 壁 治

## 第 1 評 価 額

| 一 括 価 格 |   |           |   |
|---------|---|-----------|---|
| 金       |   | 3,740,000 | 円 |
| 内 訳 価 格 |   |           |   |
| 物件1（土地） | 金 | 2,080,000 | 円 |
| 物件2（建物） | 金 | 1,660,000 | 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第58条第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<br>地 番<br>地 目<br>地 積             | 高崎市高浜町字向原<br>736番1<br>宅地<br>1,177.14m <sup>2</sup>                             | 同左                    |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積   | 高崎市高浜町字向原736番地1<br>736番1<br>工場・事務所<br>鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>608.26m <sup>2</sup> | 約654.26m <sup>2</sup> |
| 番号 | 特 記 事 項                              |                                                                                |                       |
| 2  | ・当該物件の西端部の一部が、物件1の西側隣接地737番1に架かっている。 |                                                                                |                       |

## 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)

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | JR信越本線「群馬八幡」駅の北西方・道路距離 約 7,100 m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 付近の状況                                    | 一般住宅を中心に工場等が混在し、農地も見られる丘陵地勢にある住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 非線引都市計画区域<br>用途地域の指定はない<br>70%<br>200%<br>—<br>誘導区域外(立地適正化計画)                                                                                                                                                                                                |
| 画地条件                                     | 規模<br>間口・奥行<br>形状<br>その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,177.14 m <sup>2</sup><br>間口約 37 m・奥行約 20 m<br>やや不整形<br>地勢 : ほぼ平坦<br>但し、東側接面市道沿い部分は、法地状にあると思料する。                                                                                                                                                            |
| 接面道路の状況                                  | 南側が現況幅員約3.6～4mの行き止まり未舗装道路(建築基準法第42条第2項道路)に等高に、東側が現況幅員約6.3mの舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路)に約3～5m高く、それぞれ接面する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 土地の利用状況等                                 | 物件2敷地として利用されている                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 供給処理施設                                   | 水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 不明(特記事項参照)<br>なし<br>なし<br>(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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どうか不明な場合をいう。 |
| 特記事項                                     | <p>・ 接面道路について</p> <p>南側道路(737番3)は、高崎市(旧榛名町)所有の公衆用道路である。しかし、当該物件接面部分は市道ではない(当該物件接面部分以外は市道である)が、建築基準法第42条2項道路であり、以前に道路相談において、「生活道路協議」を経て当該物件と当該道路との間に介在する736番3(現況では737番3との境界は判然としないが、当該土地と一体利用されていると思料する)の寄付により、幅員4mが確保されることが必要である旨回答したとのこと。(以上、高崎市役所建築指導課に確認)</p> <p>よって、当該物件自体は道路後退を要しないものと思料する。</p> <p>なお、736番3の所有者は、当該物件と同一人である。</p> <p>一方、東側道路(市道)とは約3～5mの高低差(当該物件の方が高い)があり、現況では間知ブロック・石積が築造され、出入りはできない。</p> <p>・ 上水道について</p> <p>南側接面道路には本管は敷設されておらず、最寄り本管は当該物件西部より西方へ約130m(直線距離)の位置にある市道(南北に走る)に敷設されている。現況では当該本管から近傍市道及び当該物件接面道路(737番3)を経由して私設管として引込みがなされている。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                              |

なお、当該物件西方近傍の724番7の土地に当該私設管より分岐して上水道の引込みがなされている。

(高崎市役所榛名上下水道お客様センターに確認)

・隣接地との境界について

全体的に判然としない。

北側隣接地736番2との境界付近には石積があり、また東側市道沿い部分には間知ブロック・石積が築造され、当該構造物付近は法地状にあるが、境界は不明である。

・公法上の規制について

・群馬県建築基準法施行条例

東側接面道路との高低差が約3～5mであるが、群馬県建築基準法施行条例第5条(いわゆる「がけ地条例」)では、建築物敷地ががけ地(※)に接し、又は近接する場合、原則として構造上安全である擁壁を設けなければならないとされている。

但し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでないとされている

①がけの上に建築物を建築する場合、がけの下端から当該がけの高さの2倍以上の水平距離を設けたとき。

②がけの下に建築物を建築する場合、がけの上端から当該がけの高さの2倍以上の水平距離を設けたとき。

③がけの形状、土質等によりがけ崩れのおそれがないとき。

④建築物の構造により被害を受けるおそれがないとき。

※がけ地

「地表面の水平面に対する角度が30度を超え、高さが2mを超えるもの」をいう。

・西側隣接地との一体利用について

当該隣接地737番1の一部(現況では生け垣以東の部分。概測約9㎡)が当該物件とともに物件2敷地として一体利用されている。

なお、この一体利用されている部分は、当該物件所有者Aによると、測量のうえ、代金(2,30万円)を支払い購入したとのことであるが、現状では当該部分は未分筆であり、当該物件所有者の主張内容は登記上は反映されていない。

・占有について

当該物件については、当該物件所有者以外の者が以下のとおり占有している。

|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| 占有部分   | 全部                             |
| 占有者    | 株式会社榛名精密工業                     |
| 占有状況   | 物件2敷地として占有している                 |
| 占有権原   | 使用借権                           |
| 占有開始時期 | 昭和59年3月25日                     |
| 最初の契約等 | 契約日 : 昭和59年3月頃<br>期間 : 期間の定めなし |
| 契約当事者  | 貸主 : 所有者<br>借主 : 占有者           |

・誘導区域外(立地適正化計画)について

一定規模の開発・建築等行為(以下の行為)を行う場合、届出を要することとされている。

① 3戸以上の住宅(戸建・共同住宅等)の建築を目的とする開発行為

② 開発規模が1,000㎡以上の開発行為 等

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋敷稲荷について<br/>当該物件北西隅に屋敷稲荷が1基ある。<br/>なお、土地への定着性があることから、売却対象の定着物と判断した。</li> <li>・その他<br/>土壌汚染の可能性について調査したところ、当該物件は機械部品関係の工場(物件2)敷地として利用(令和6年11月まで操業)されていたが、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。<br/>但し、当該物件所有者Aによると、当該物件上にある鉄くず(円盤状)は発火の可能性があり、工場操業中は定期的に専門業者に依頼して処分してもらっていたとのこと。<br/>また、南側道路の東端部から南側隣接地728番3にかけて汚泥が存するが、詳細は不明である。<br/>なお、高崎市環境政策課によると、水質汚濁防止法に係る有害物質使用の届出は出されておらず、土壌汚染対策法に係る要措置区域等の指定もないとのこと。<br/>一方、受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:H81B遺跡、市町村遺跡番号:H081B)の指定を受けており、土木工事等に際しては文化財保護法第93条に基づき届出が必要であるが、開発(建築)行為においての発掘調査費用・期間等が不確定であるので、本件評価では埋蔵文化財の指定による影響は考慮外とした。</li> </ul> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況(物件2)

| 区 分       | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び    | 建築年月日(登記記載) : 昭和 59 年 3 月 25 日 新築<br>昭和 63 年 3 月 27 日 増築                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 経済的残存耐用年数 | 経過年数 : 約 42 年(当初建築以後)<br>経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 仕 様       | 構 造 : 鉄骨・木造<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : サイディング等<br>内 壁 : 小屋表し・クロス等<br>天 井 : 小屋表し・ジプトーン等<br>床 : 土間コンクリート・フローリング等<br>設 備 : 電気・水道等<br>その他 : 特になし                                                                                                                                                                                                                                              |
| 床面積(現況)   | 1階 : 約654.26 m <sup>2</sup> (登記608.26m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 現況用途等     | 現況用途 : 工場事務所<br>間 取 り : 別添「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   | 破産管財人が、管理業務の一環で、工場事務所として空家の状態で占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 特記事項      | <ul style="list-style-type: none"> <li>床面積について<br/>登記上の増築とは別に、西端部の木造部分(事務室等。約46m<sup>2</sup>)が約16、7年前に増築されている。</li> <li>経済的耐用年数について<br/>当該物件の未登記の増築部分(木造)が建築後、16、7年であるが、当該部分の床面積割合が全体比約7%と僅少であること、当該物件の用途及び保守管理の状態等を勘案して、上記のとおり経済的耐用年数は満了していると判断した。</li> <li>その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>・附属設備として以下のものがある。<br/>変電設備(キュービクル)</li> <li>・雨漏りは確認されなかった。</li> </ul> </li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡) | 個別格差 | 地積<br>(㎡) | 建付減価 | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|------|-----------|------|--------------|
|    | ア               | イ    | ウ         | エ    | ア×イ×ウ×エ=オ    |
| 1  | 10,400          | 0.70 | 1,177.14  | 0.50 | 4,285,000    |

ア 標準画地価格(地価調査基準地価格からの規準)

地価調査 (高崎(県) - 35)

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$19,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{189} \div 10,400 \text{ 円/㎡}$$

\*標準画地 : 当該物件の南側接面道路が西端部で接続する、現況幅員約4mの舗装市道沿いに想定した。

◇時点修正 : 基準地価格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 : ない

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 正面道路の状況が劣る(道路幅員がやや狭く、未舗装で、行き止まりである。また建築基準法上の道路としての要件として、私有地(736番3)が高崎市へ寄付されることを要することも考慮。)、規模が大きい、やや不整形である、東側道路との高低差がある、上水道の状況が劣る(私設管である)、屋敷稲荷等を含む

\*屋敷稲荷については、その用途等を勘案し、無価値と判断した。

\*二方路地であるが、背面道との高低差等を勘案し、このことによる効用増はなく、増価修正を要しないと判断した。

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### 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<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|-------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ=エ     |
| 2  | 135,000        | 654.26        | 0.03 | 2,650,000   |

ウ 現価率 : 既述のとおり経済的耐用年数は満了していると思料されることから、観察減価法により現価率を3%と査定した。

\*変電設備については、現況等を勘案して、無価値と判定した。

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1  | 4,285,000         | 0.10 使用借権     | 429,000                  |

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競 売<br>市 場<br>修 正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| 1        | 4,285,000           | － 429,000                       |                 | 0.90            | 0.60                   | 2,080,000                     |
| 2        | 2,650,000           | ＋ 429,000                       | 1.00            | 0.90            | 0.60                   | 1,660,000                     |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                 |                        | 3,740,000                     |

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が、建築後、長期間が経過した工場・事務所であること等の理由により、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 : 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

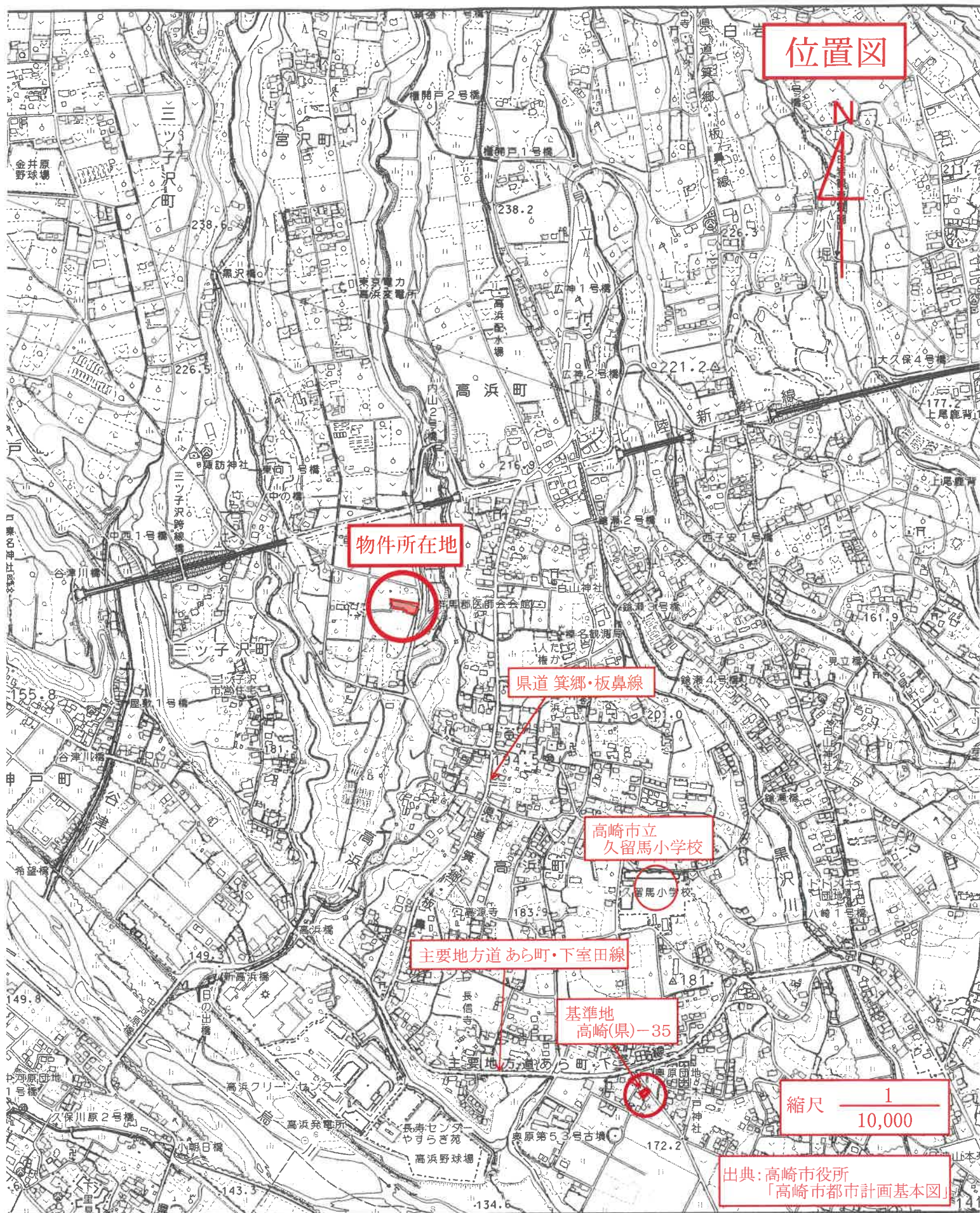
### 1 地価調査基準地価格（高崎（県）－35）

|         |   |                                             |
|---------|---|---------------------------------------------|
| 所 在     | : | 高崎市本郷町字塚中550番2                              |
| 価 格     | : | 19,800 円                                    |
| 位 置     | : | JR信越本線「群馬八幡」駅北西方約5.0km                      |
| 価 格 時 点 | : | 令和7年7月1日                                    |
| 地 積     | : | 200 m <sup>2</sup>                          |
| 供給処理施設  | : | 水道                                          |
| 接 面 街 路 | : | 北東5.2m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<br>(建ぺい率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 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



位置図



物件所在地

県道 箕郷・板鼻線

高崎市立  
久留馬小学校

主要地方道 あらい町・下室田線

基準地  
高崎(県)-35

縮尺  $\frac{1}{10,000}$

出典: 高崎市役所  
「高崎市都市計画基本図」

公図写

不動産登記法  
第14条地図



737-4

740

739-1

742-2  
(1/3)

736-2

737-1

742-2  
(2/3)

736-1  
物件1

736-3

737-3

728-2

728-3

742-2  
(3/3)

728-4

縮尺  $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成19年6月6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。  
令和7年7月29日  
前橋地方方法務局高崎支局

登記官

請求番号：42-1

1217441

| 凡例 | 記号 | 測量図の範囲 | 記号    | 測量図の範囲 | 記号  | 測量図の範囲 |
|----|----|--------|-------|--------|-----|--------|
| 点  | ●  | 境界点    | ○     | 境界点    | △   | 境界点    |
| 線  | —  | 境界線    | - - - | 境界線    | ... | 境界線    |
| 面  | ■  | 境界面    | □     | 境界面    | ◇   | 境界面    |
| 体  | ■  | 境界体    | □     | 境界体    | ◇   | 境界体    |

前 736-1 736-3 736-1

地 番 736-1 736-3 736-1

土地の所在 高崎市高浜町高向原

地 積 測 量 図

地積測量図写

座標求積表

| 地積  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> - X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> |
|-----|----------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| P3  | 41570.697      | -81175.213     | 46594.572262                      |                |
| K2  | 41571.127      | -81175.215     | -7765.855970                      |                |
| K1  | 41571.655      | -81182.278     | -15905.672602                     |                |
| P1  | 41573.066      | -81271.916     | -2111.508816                      |                |
| P2  | 41571.681      | -81200.577     | 192364.166913                     |                |
| 倍面積 |                |                | 25.700787                         |                |
| 面積  |                |                | 12.8503935                        |                |
| 地積  |                |                | 12.85                             | ㎡              |

物件1

| 残地番 | A 736-1     |
|-----|-------------|
| 公積  | 1190.00     |
| 地積  | 12.8503935  |
| 地積  | 117.1496065 |
| 地積  | 117.14      |

座標一覧表

| 地点名 | X         | Y          | 座標 |
|-----|-----------|------------|----|
| P3  | 41569.076 | -81168.252 |    |
| K2  | 41566.770 | -81263.922 |    |
| P6  | 41568.854 | -81212.174 |    |

座標は日本測地系

平成19年6月6日 登記

|     |         |
|-----|---------|
| 作成者 | 土地家屋調査士 |
| 申請人 |         |
| 縮尺  | 1/500   |

A3をA4に縮小コピー

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7月15日 前橋地方方法務局 高崎支局 登記係

2507125 各階平面図

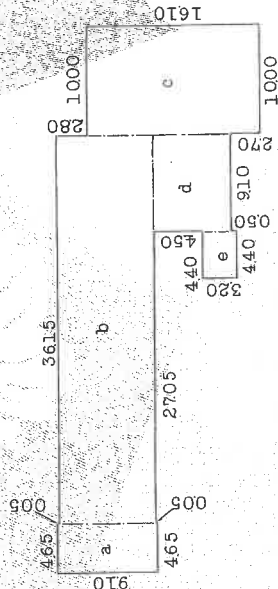
家屋番号 736-1

建物の所在 群馬県榛名町大字高浜字向原736番地1

高崎市高浜町

建物図面・各階平面図写

平面図



求積

- a)  $910 \times 465 = 423150$
- b)  $900 \times 3615 = 3253500$
- c)  $1610 \times 1000 = 1610000$
- d)  $720 \times 910 = 655200$
- e)  $320 \times 440 = 140800$

計 6082650  
床面積 60826m<sup>2</sup>

建物図面

736-2

物件2

737-1

736-1

道路

728-2

728-3

単位 m

作製者

作製年月日 昭和63年6月10日

縮尺 1/500

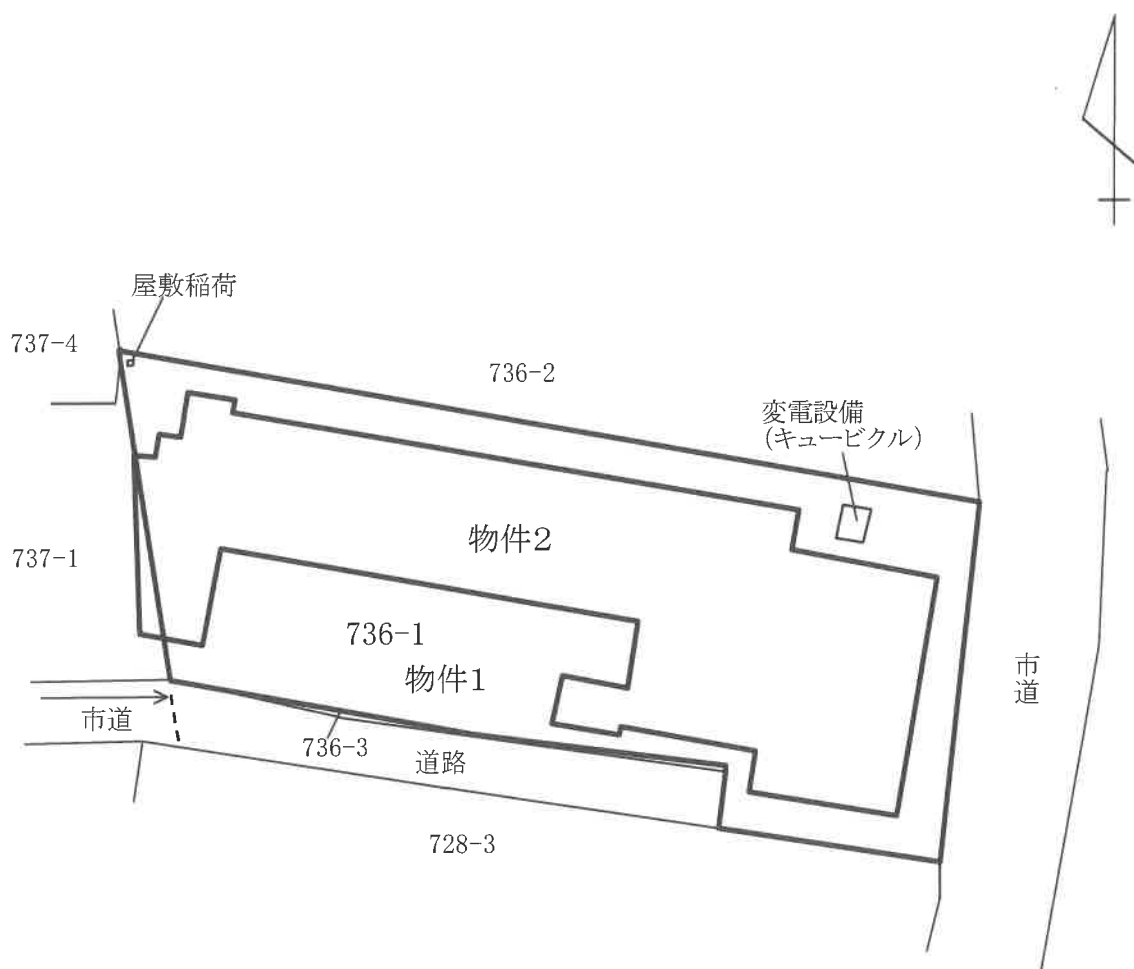
申請人

縮尺 1/500

(群馬士)

A3をA4に縮小コピー

# 土地建物位置関係図



\* 東側市道とは約3～5mの高低差 (物件1の方が高い) がある。

建物間取図

建物間取図

