

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 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 9 月 29 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 9 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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 7 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,410,000 12,328,000	一括	3,082,000	578,487	103,299
1	1,210,000				
2	8,140,000				
3	6,060,000				



物 件 目 録

1 所 在 高崎市上大類町字坂サ堰

地 番 819番2

地 目 宅地

地 積 43.73平方メートル

所有者 A

(仮換地指定地)

所 在 高崎都市計画事業城東土地区画整理事業

街区番号 14

予定地番 819-2

予定地積 289.04平方メートル(物件1及び2の合計)

2 所 在 高崎市上大類町字坂サ堰

地 番 819番3

地 目 宅地

地 積 293.42平方メートル

所有者 A

(仮換地指定地)

所 在 高崎都市計画事業城東土地区画整理事業

街区番号 14

予定地番 819-3

予定地積 289.04平方メートル(物件1及び2の合計)

3 所 在 高崎市上大類町字坂サ堰819番地3、818番地、
819番地2(換地 高崎市上大類町街区番号14予
定地番819番地2、819番地3)

家屋 番号 819番3

種 類 事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 25.63平方メートル
 2階 252.96平方メートル
 3階 252.96平方メートル

所有者 有限会社八木不動産

(民法389条1項による一括競売物件)



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 高崎市上大類町字坂サ堰

地 番 819番2

地 目 宅地

地 積 43.73平方メートル

所有者 A

(仮換地指定地)

所 在 高崎都市計画事業城東土地地区画整理事業

街区番号 14

予定地番 819-2

予定地積 289.04平方メートル(物件1及び2の合計)

2 所 在 高崎市上大類町字坂サ堰

地 番 819番3

地 目 宅地

地 積 293.42平方メートル

所有者 A

(仮換地指定地)

所 在 高崎都市計画事業城東土地地区画整理事業

街区番号 14

予定地番 819-3

予定地積 289.04平方メートル(物件1及び2の合計)

3 所 在 高崎市上大類町字坂サ堰819番地3、818番地、
819番地2(換地 高崎市上大類町街区番号14予
定地番819番地2、819番地3)

家屋 番号 819番3

種 類 事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	25.63平方メートル
	2階	252.96平方メートル
	3階	252.96平方メートル

所有者 有限会社八木不動産

(民法389条1項による一括競売物件)



現況調査報告書（補充）

（令和５年（ケ）第６７号 物件１乃至３）

令和８年４月２８日

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和

- 1 上記事件について物件１、２の所有者Ａに対し、物件３の所有者に物件１、２を敷地として無償で貸しているかどうか、令和８年３月２５日に照会書を送付したが、回答期限の４月８日までに回答書は送付されてこなかった。

令和 5 年(ケ)第 67 号
令和 6 年 4 月 17 日受理
令和 7 年 12 月 18 日提出

現況調査報告書

(物件 1 乃至 3)

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 高崎市上大類町字坂サ堰
地 番 819番2
地 目 宅地
地 積 43.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市上大類町字坂サ堰
地 番 819番3
地 目 宅地
地 積 293.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 高崎市上大類町字坂サ堰819番地3、818番地、
819番地2(換地 高崎市上大類町街区番号14予
定地番819番地2、819番地3)

家屋 番号 819番3

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 25.63平方メートル
2階 252.96平方メートル
3階 252.96平方メートル

所有者 有限会社八木不動産

(民法389条1項による一括競売物件)



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(地番) 群馬県高崎市上大類町819番地3 外 (住居表示未実施)		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 仮換地図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 建 物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件 3		
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空き家として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者 ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(物件3所有者代表者))の陳述の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成10年頃(登記記録上)		
最初の契約日			
契約等期間			
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 日限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)

そ の 他 の 事 項

■ 1 仮換地の指定

高崎市役所発行の仮換地指定証明書によれば、 物件 1 及び 2 の仮換地は、予定地積 2 8 9 . 0 4 平方メートル、街区番号は 1 4、仮換地を指定した日は昭和 5 6 年 3 月 2 6 日である。

2 仮換地の位置・形状

5 枚目の仮換地図のとおり

仮換地図

A3をA4に縮小コピー



28m

14

819-2
819-3
289.04㎡

25m

4m

9m

S = 1 : 500

(5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
■高崎市役所区画整理課職員 ■B (物件3所有者代表者)	(令和6年5月1日に聴取した。) 1 物件1、2の換地処分予定日は、令和14年3月末日です。仮換地を指定した日は昭和56年3月26日、仮換地の使用収益開始日は昭和63年11月18日です。 2 清算金については現在のところありませんが、未定です。 (令和6年9月11日に聴取した。) 1 物件3は空き家です。 2 物件1、2を敷地として使用するにつき、賃料は支払っていません。

執行官の意見

- 1 本物件は、高崎都市計画事業城東土地区画整理事業地区内に存在する。
- 2 物件1、2の換地処分予定日は、令和14年3月末日であり、詳細については高崎市役所区画整理課に問い合わせられたい。
- 3 物件1、2はすでに使用収益が開始されているため、仮換地を本件調査の対象にした。
- 4 清算金については現在のところないが、未定である。
- 5 従前の所在地の一部である高崎市上大類町字坂サ堰818番地に下記建物の登記が存在するが、現況では物件1、2上に下記建物は存在しない。
- ①所 在 高崎市上大類町字坂サ堰 820番地1、818番地、819番地1、820番地7
(換地 高崎市上大類町街区番号14予定地番819番地4、820番地4、820番地8、830番地2)
- 家屋番号 820番1
- 種 類 事務所
- 構 造 鉄骨造陸屋根6階建
- 床 面 積 1階 174.17平方メートル
2階 178.87平方メートル
3階 180.93平方メートル
4階 180.93平方メートル
5階 180.93平方メートル
6階 180.93平方メートル
- ②所 在 高崎市上大類町字坂サ堰 820番地5、809番地1、809番地3、811番地813番地1、816番地、817番地1、817番地2、818番地、821番地1、821番地2、821番地3、811番地先、818番地先(換地 高崎市上大類町14街区予定地番814番地1、814番地2、815番地、816番地、818番地、820番地1、913番地3)
- 家屋番号 820番5
- 種 類 店舗・工場・車庫
- 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 998.68平方メートル
2階 98.62平方メートル
3階 1175.81平方メートル
- 6 物件3の3階には、天井がない箇所(添付写真7参照)及び雨漏りにより天井と床が損傷している部分(添付写真8参照)がある。
- 7 物件1及び2上に物件3の下記附属設備が存在する。
ア:キュービクル(約1.8平方メートル)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年4月24日 (水) 16:45-16:55	■物件所在地	■基礎調査
令和6年5月1日 (水) 14:00-14:30	■高崎市役所	■間取図交付申請 ■仮換地指定証明申請
令和6年5月1日 (水) 15:20-15:30	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書等交付申請
令和6年9月11日 (水) 13:40-14:00	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

☐ 令和 年 月 日

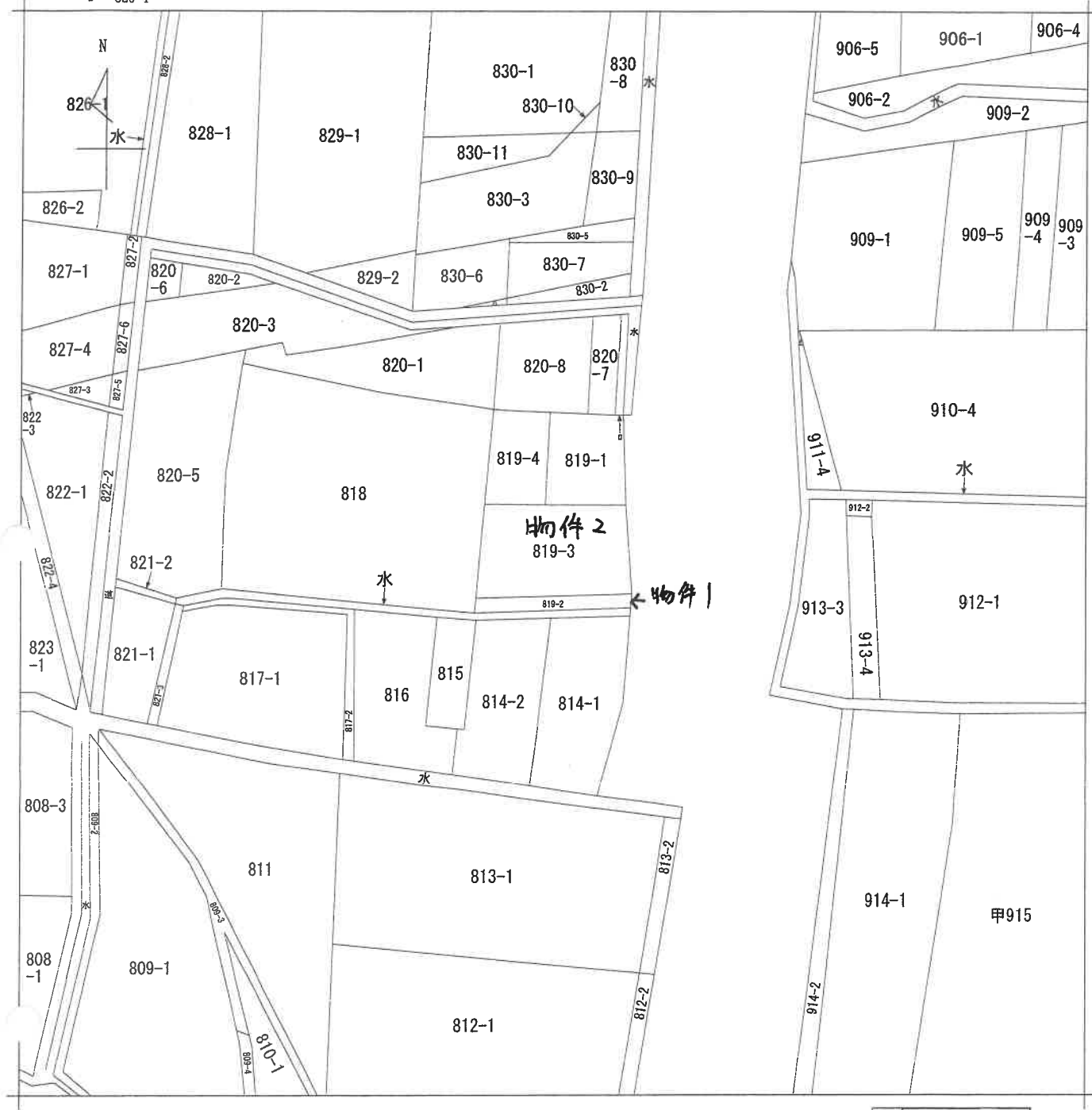
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和6年9月11日

評価人同行

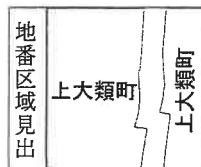
イ 910-3
ロ 820-4

ハ 830-4



(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。

A3をA4に縮小コピー



請求部	所在	高崎市上大類町字坂サ堰				地番	819番3			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和5年12月13日

前橋地方法務局

請求番号：42-1

登記官

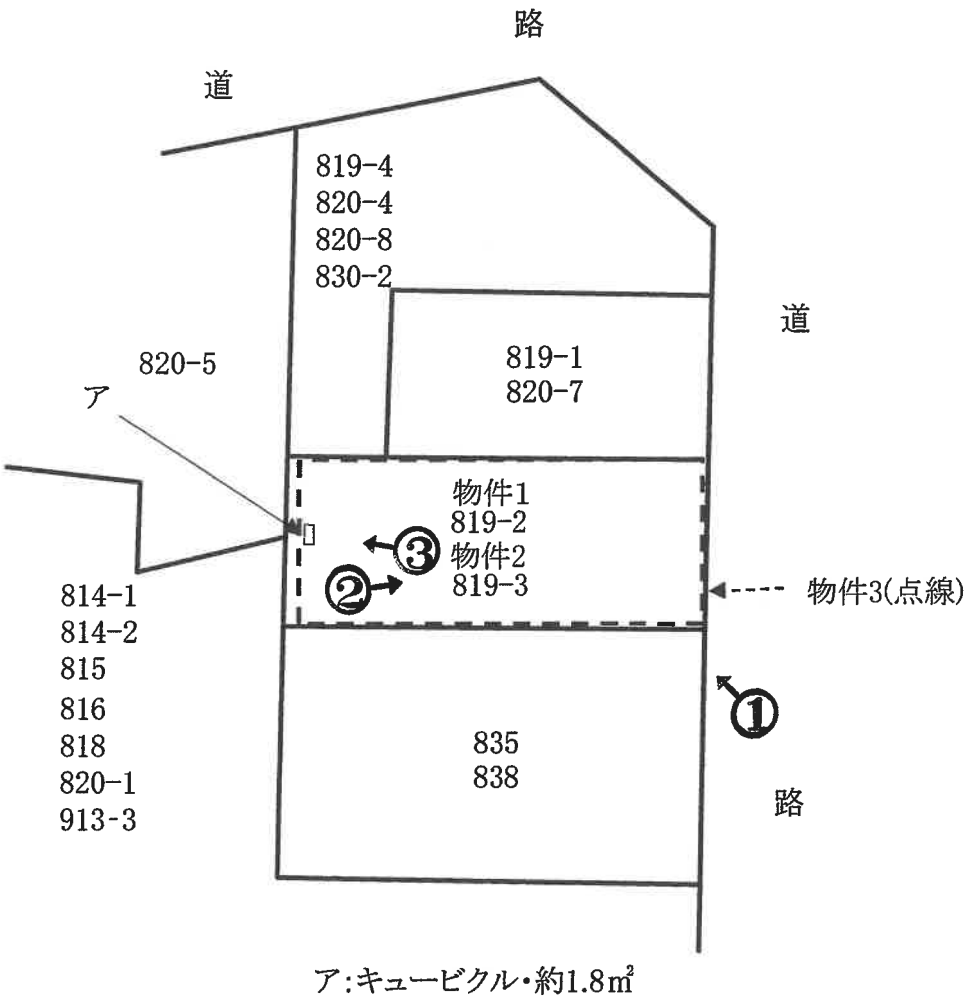
(9 枚目)

(1/1)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第67号

←○ 写真撮影位置・方向

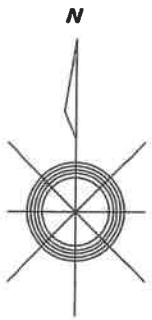


建物間取図

令和5(ケ)第67号

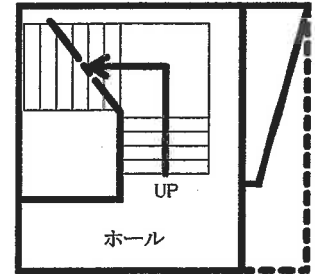
物件3

←○写真撮影位置・方向

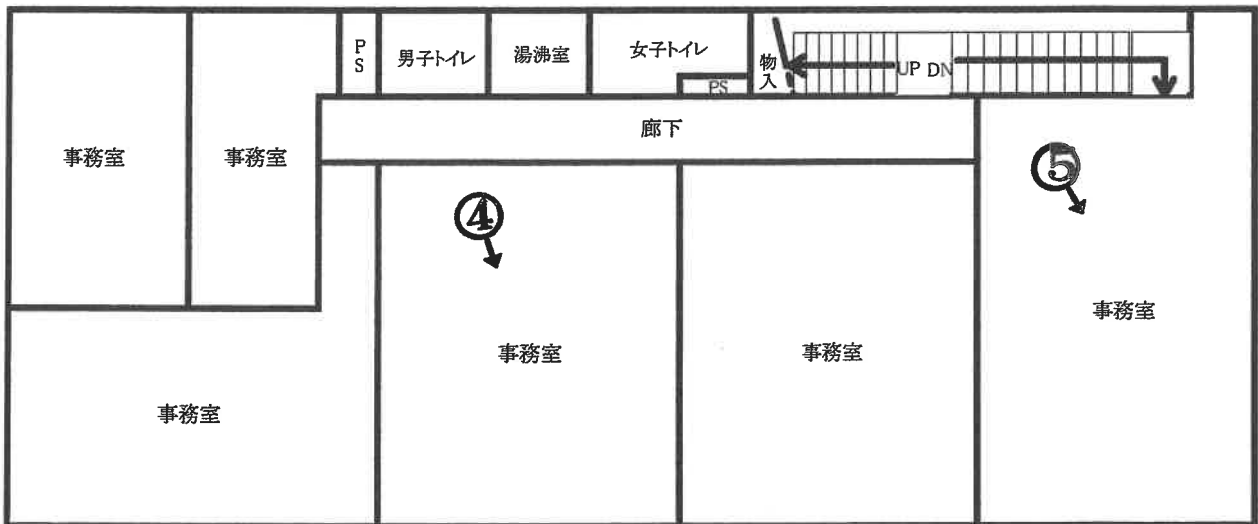


S=1/150

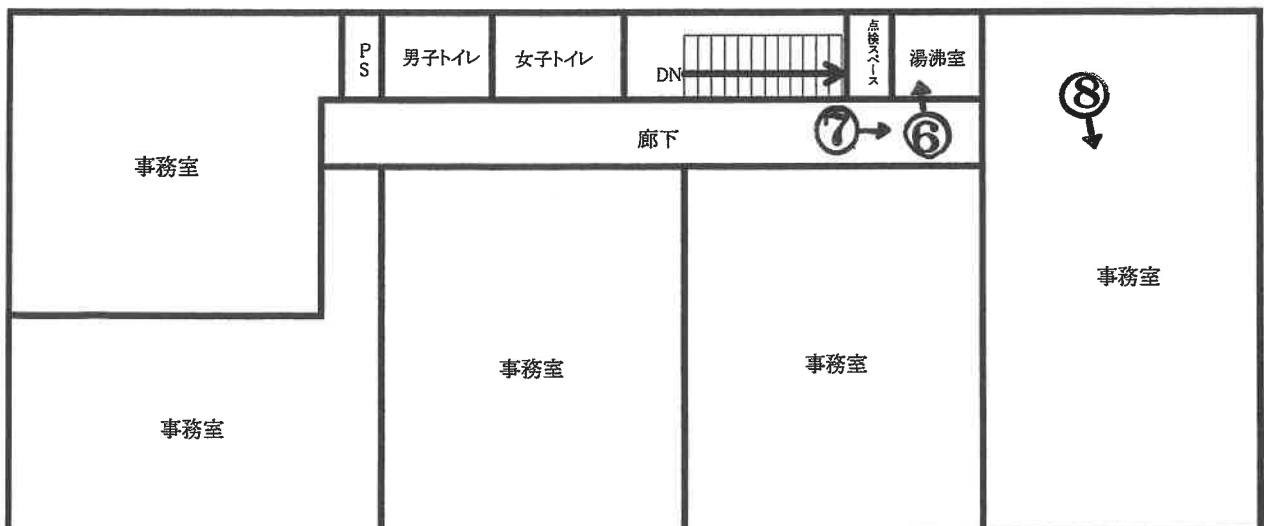
1階



2階



3階



(11枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8

令和5年(ケ) 第 67 号
[物件1～3]

令和6年 9月11日 現地調査
令和8年 1月 8日 評 価

前橋地方裁判所 高崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡田 忠彰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,210,000円
物件2 (土地)	金 8,140,000円
物件3 (建物)	金 6,060,000円

1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

3 物件1,2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1 本評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	高崎市上大類町字坂サ堰 819 番 2 宅地 43.73 m ²	特記事項参照
2	所在地 地目 地積	高崎市上大類町字坂サ堰 819 番 3 宅地 293.42 m ²	特記事項参照
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市上大類町字坂サ堰 819 番地 3、818 番地、819 番地 2 (換地 高崎市上大類町街区番号 14 予定地番 819 番地 2、819 番地 3) 819 番 3 事務所 鉄骨造陸屋根 3 階建 1 階 25.63 m ² 2 階 252.96 m ² 3 階 252.96 m ²	同左
特記事項			
※本件土地に抵当権設定後、物件 3 建物が築造されていることから、民法 389 条 1 項により一括競売をすることができる。 ※本件土地は高崎都市計画事業「城東土地地区画整理事業」地内に存する。本件土地については、仮換地上で使用収益がなされているため、仮換地を評価の対象とする。仮換地指定証明書の内容は下記の通りである。 ・仮換地指定地：街区番号 14 ・予定地積：289.04 m² ・仮換地を指定した日：昭和 56 年 3 月 26 日 なお、物件 1, 2 の仮換地上の地積については、下記の通り、予定地積(仮換地地積)を従前地の土地面積比にて按分した地積とする。 ・物件 1：289.04 m²×12.97%＝37.49 m² ・物件 2：289.04 m²×87.03%＝251.55 m²			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置・交 通	JR 上越線「高崎問屋町」駅南東方・道路距離 1,800m	
付 近 の 状 況	本件不動産は高崎環状線沿いの、沿道型店舗を中心に、事務所ビル、事業所、会館等が建ち並ぶ、区画整理事業地内の路線商業地域に存する。 地域要因に影響を及ぼす要因は小さいものと見受けられ、当分は現環境を維持しながら推移するものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域・準工業地域 80%(近隣商業地域)・60%(準工業地域) 200% — 城東土地区画整理事業施行区域、特別用途地区 (準工業地域内・第二種特別業務地区)、洪水浸水 想定区域(0～0.5m未満)
画 地 条 件	物件 1, 2 地 積 : 289.04 m² (仮換地地積) 間 口 : 約 11.5m 奥 行 : 約 25.0m 形 状 : 長方形 接道状況: 中間画地、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	東側 25.0m舗装市道(0113 号線)(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)に等高に接面	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 その他の者が、本土地上に物件 3 建物を所有し、占有している。占有権原は、使用借権と判定した(現況調査報告書参照)。 ◆隣接地の状況 ・北側: 事務所ビルの敷地であり、等高に接面している。 ・南側: 駐車場であり、等高に接面している。 ・西側: 自動車販売店の敷地であり、等高に接面している。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	① 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ② 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届け出はなく、過去に工場等があった形跡もないため、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはない判断される。 ③ 区画整理事業における清算金について、現段階では確定していないとのこと。本件土地について、清算指数は今のところない予定であるが、今後の進捗で変わる場合があるとのこと。 ④ 主要地方道高崎・駒形線の南側道路端より 30m までは、用途地域は近隣商業地域に指定されている。また、高崎環状線の西側道路端より 50m までは、用途地域は準工業地域に指定されている。建蔽率・容積率について、異なる用途地域にまたがる場合には、各地域の建蔽率・容積率を加重平均して求めることとなる。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成10年月日不詳新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約12年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 サイディング(鏡面仕上げ)等 内 壁 ビニールクロス、タイル等 天 井 ジプトーン等 床 CF、Pタイル等 設 備 電気、水道等 その他 ー
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3階建 現況用途 事務所 間 取 り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	物件3建物所有者が本建物を空き家として使用している。
特 記 事 項	① 2～3階の複数の事務室や廊下に、床の浮き、壁クロスの剥がれ、天井や床のカビが認められた。特に、3階には天井のない箇所があり、雨漏り等から天井や床に損傷が認められた。 ② 物件1及び2上に物件3の下記附属設備が存在する。 ア：キュービクル(約1.8㎡) ※キュービクルに関しては、価値はないものと判定した。 ③ 物件3建物の登記上の建築面積は、基準建蔽率を超過しており、違反建築物の可能性がある。なお、高崎市建築指導課での調査では、建築確認済証は取得しているが、検査済証は取得していなかった。その際、登記上の建築面積より少ない210.90㎡、使用建蔽率72.9%で確認申請され、受理されていた。

第5 評価額算出の過程

本件不動産は事務所ビルであるが、調査日現在、全て空室で稼働しておらず、建物の維持管理も不良であるため、収益還元法は適用せず、原価法により競売市場を前提とした評価額を決定するものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	107,000	1.00	37.49	0.80	3,210,000
2	107,000	1.00	251.55	0.80	21,530,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎(県)5-15

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 107,000 \text{ 円/㎡} \times & 101.0/100 \times & 100/100 \times & 100/101 = & 107,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：必要なし。

ウ 地積：仮換地地積を従前地の土地面積比にて按分した地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	250,000	531.55	0.09	11,960,000

ウ 現 価 率

経過年数約28年、経済的全耐用年数40.0年、

残価率5%とした定率法(0.123)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率=0.123×(1-30%)≒0.09

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権利用権等価格を加算し、さらには競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,210,000	0.10	使用借権	320,000
2	21,530,000	0.10	使用借権	2,150,000

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$ -カ
1	3,210,000	-320,000		0.70	0.60	-	1,210,000
2	21,530,000	-2,150,000		0.70	0.60	-	8,140,000
3	11,960,000	+2,470,000	1.00	0.70	0.60	0	6,060,000
一括価格（合計）							15,410,000

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、管理状況不良の高崎市周辺部に所在する事務所ビルであること、建物は建蔽率制限を超過している違反建築の可能性が高く、将来的な是正の可能性や金融機関からの融資制限の可能性があること等を考慮すると、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 高崎（県）5-15

所 在：高崎市江木町字若宮 1539 番 2
「(城東 90 街区のうち)」

地 目：宅地

価 格：107,000 円／m²

位 置：JR 高崎線「高崎」駅北東方・道路距離 2,500m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：301 m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：西側 25.0m 市道に接面

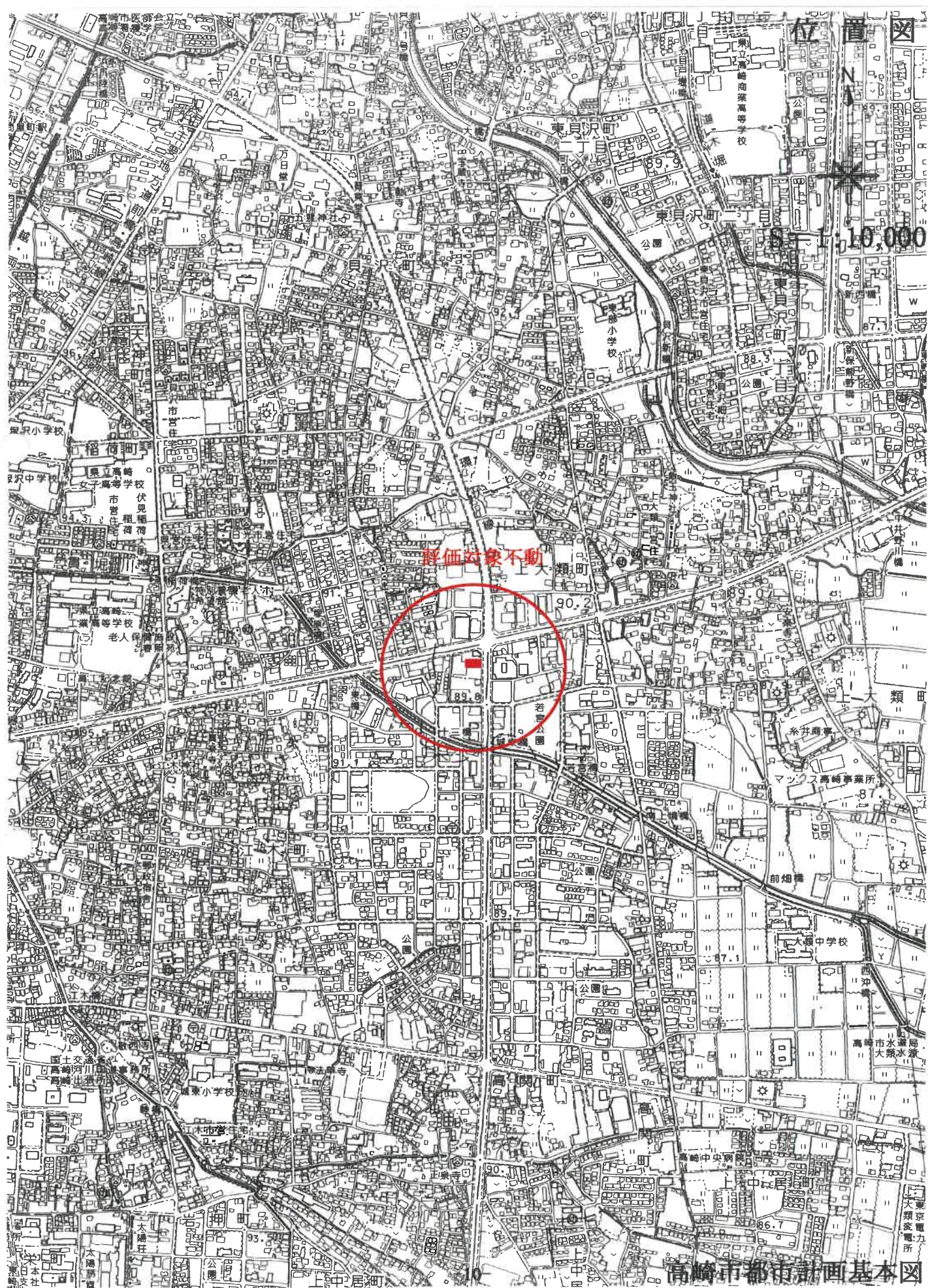
用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地域の概要：郊外型店舗、営業所等が建ち並ぶ環状線沿いの商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 仮換地指定証明書
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面写し・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上



公用

仮換地指定証明書

仮換地調書

従前			地			仮換				指数差	所有者
町名	字名	地番	地目	登記地積(㎡) (基準地積)	指数	街区	符号	予定地積(㎡)	指数		
上大類	坂サ堰	819-2	宅地	43.73 (43.73)	39,663						
上大類	坂サ堰	819-3	宅地	293.42 (293.42)	266,132						
		計		337.15 (337.15)	305,795	14		289.04	305,795	-	
仮換地を指定した日			昭和56年3月26日			高区発第226号					
仮換地の位置・形状			別添の図面			のとおり					

上記のとおり仮換地を指定したことを証明いたします。
令和6年5月1日

高崎都市計画事業城東土地区画整理事業





仮換地図



28m

14

819-2
819-3
289.04m²

25m

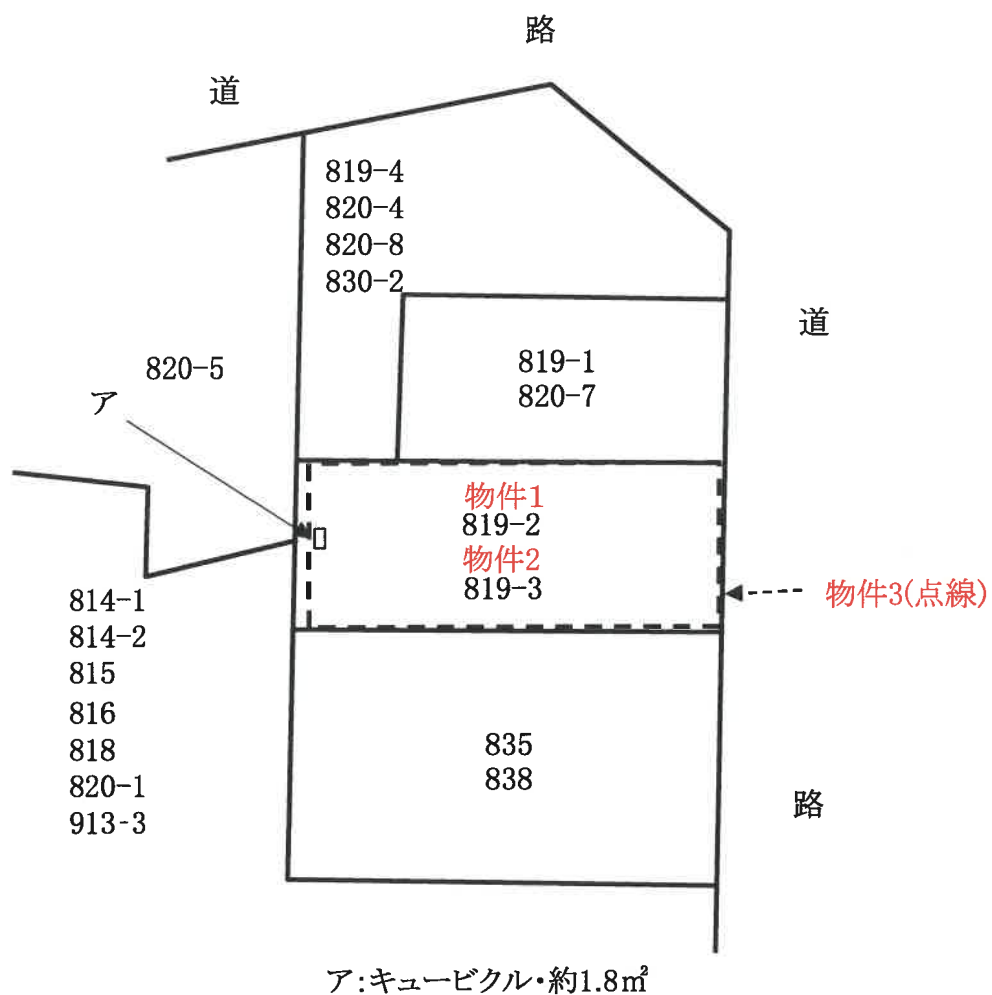
4m

9m

S = 1 : 500

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第67号



登記年月日：令和6年3月29日

各階平面図

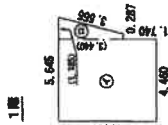
建物図面

家屋番号

819番3

建物の所在

高崎市上大瀬町字坂サ哩 819番地3、818番地、819番地2
(換地 高崎市上大瀬町 街区番号14 予定地番 819番地2、819番地3)

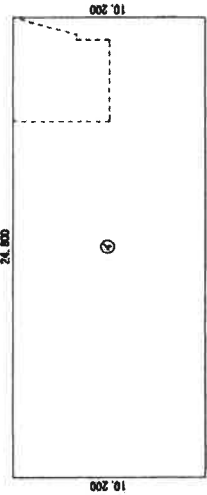


求積表

①	4.460 x 5.180	=	23.102800
②	(1.183 x 0.287)	=	0.339400
計			23.442200

床面積 23.44 m²

2階・3階 各階図面



求積表

①	24.800 x 10.200	=	252.960000
---	-----------------	---	------------

床面積 252.96 m²



高崎県庁舎

819-2
(819-2)
819-2
(819-2)

作成者

縮尺 1/250

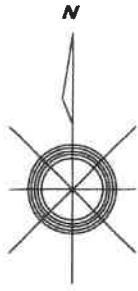
申請人

縮尺 1/500

建物間取図

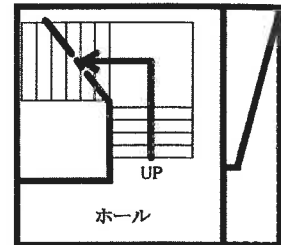
令和5(ケ)第67号

物件3

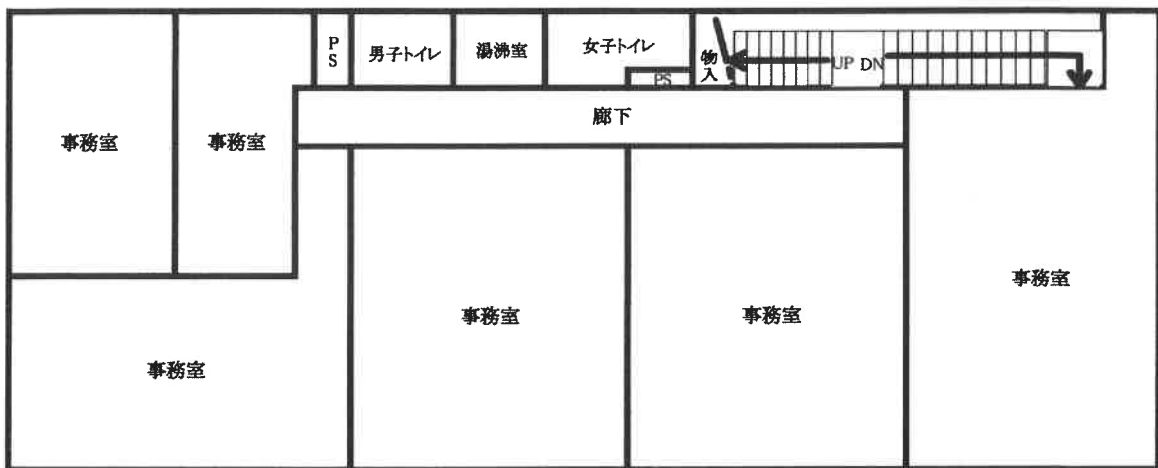


S=1/150

1階



2階



3階

