

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 高崎市江木町字北土井 |
| | 地 番 | 1 4 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 1 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 高崎市江木町字北土井 |
| | 地 番 | 1 4 3 0 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 9 . 8 3 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 高崎市江木町字北土井 1 4 3 0 番地 1 1、1 4 3 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 0 番 1 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 4 1 . 0 6 平方メートル |



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4～6】

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6】

株式会社洩上ファインズが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 高崎市江木町字北土井 |
| | 地 番 | 1 4 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 1 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 高崎市江木町字北土井 |
| | 地 番 | 1 4 3 0 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 9 . 8 3 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 高崎市江木町字北土井 1 4 3 0 番地 1 1、1 4 3 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 0 番 1 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 4 1 . 0 6 平方メートル |



現況調査報告書（補充）

（令和 5 年（ケ）第 6 7 号 物件 4 乃至 6）

令和 8 年 4 月 2 8 日

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和

- 1 上記事件について補充調査を行ったので、別紙のとおり報告する。

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 6)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ ■株式会社測上ファインズ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者社員))の陳述の要旨/■提示文書(店舗賃貸借契約書、更新合意書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年4月1日(乙部分)、不明(乙部分より後)(甲部分)	
最初の	契約日	不明(乙部分)	
契約等	期間	平成25年4月1日から ■平成27年3月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年4月1日から ■令和10年3月31日まで3年間(甲、乙部分) ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ■その他の者(有限会社サミット)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		月額51万4000円(甲、乙部分合計)、毎月末日限り翌月分支払い ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ なし ■ある(■敷金54万4000円、甲、乙部分合計)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■駐車場11台分含む ■賃料の振込先 有限会社八木不動産 ■上記甲部分とは6枚目建物間取図の斜線部分、上記乙部分とは6枚目建物間取図の斜線以外の部分	
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
(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (占有者社員)	(令和8年3月2日に電話で聴取した。) 1 物件6は当社が借りています。当初は物件6の一部(乙部分(6枚目建物間取図の斜線以外の部分))を借りていましたが、その後、いつからか不明ですが、残りの部分(甲部分(6枚目建物間取図の斜線部分))も借りるようになりました。 2 賃貸借契約書のコピーは、手元にある分だけ送付します。

(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

- 1 物件6の占有者及び占有権原については、所有者の協力が得られず不明であったが、住宅地図から占有者の名前を調べ、インターネットで調査したところ、2枚目のとおり判明した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月2日 (月) 16:05-16:10	■前橋地方裁判所	■Cに電話で事情聴取 ■Cに賃貸借契約書送付依頼 (令和8年3月16日賃貸借契約書到着)

(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。

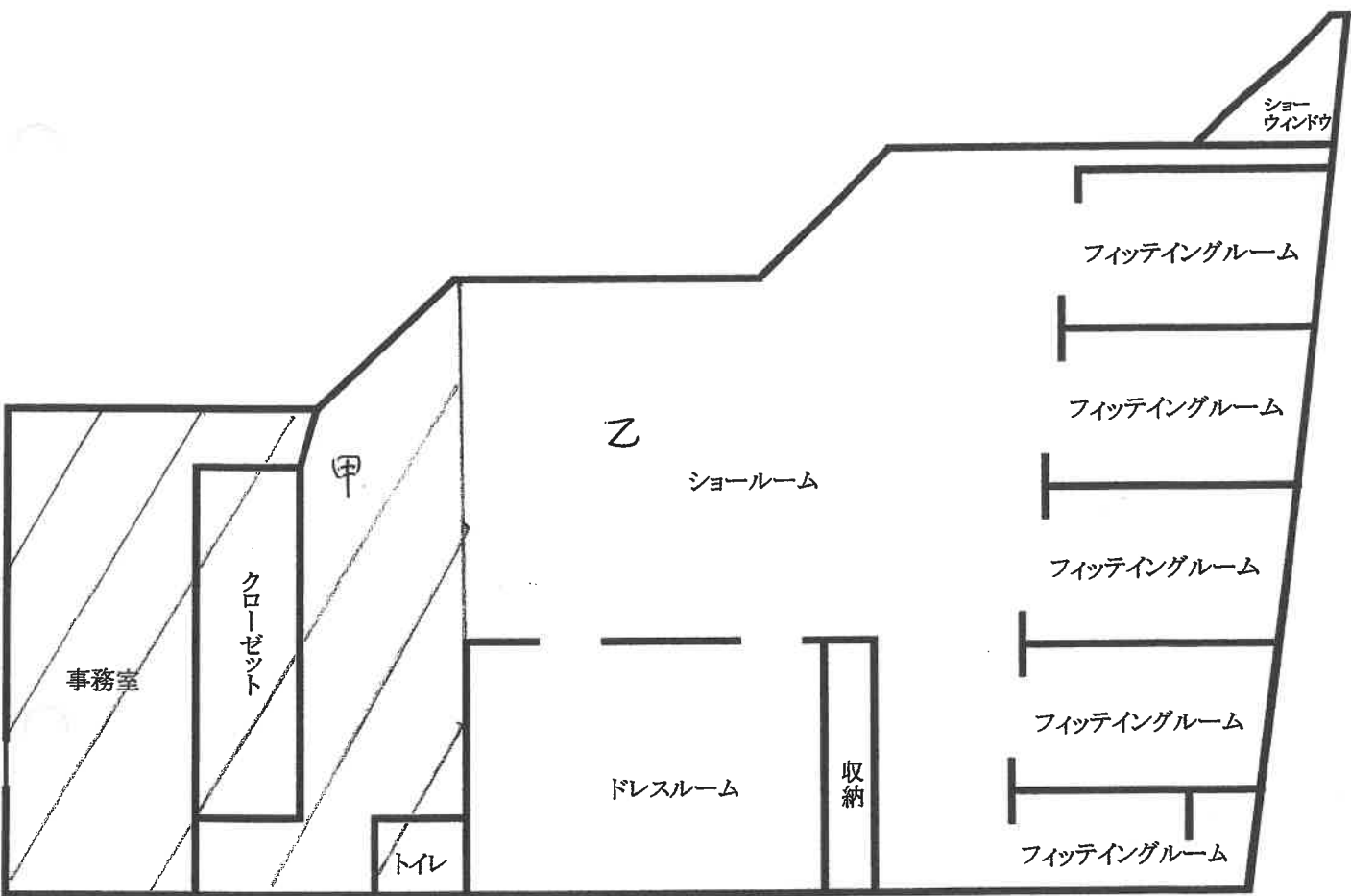
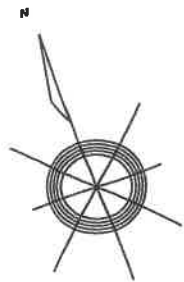
☐ 令和 年 月 日
評価人同行

(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)

建物間取図

令和5(ケ)第67号

物件6



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 4 乃至 6)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 4 | 所 在 | 高崎市江木町字北土井 |
| | 地 番 | 1430番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.13平方メートル |
| 5 | 所 在 | 高崎市江木町字北土井 |
| | 地 番 | 1430番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 319.83平方メートル |
| 6 | 所 在 | 高崎市江木町字北土井1430番地11、1430番地1 |
| | 家屋 番号 | 1430番11 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 241.06平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	(地番) 群馬県高崎市江木町 1 4 3 0 番地 1 1 外 (住居表示未実施)	
土 地	物件 4、5	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 4、5) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下 記 以 外 の 建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
そ の 他 の 事 項		
建 物	物件 6	
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 { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が店舗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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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 6)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■不明 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(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		不明	
最初の	契約日	年 月 日から	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 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		不明 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■不明 ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■本件賃貸借契約の内容は不明である。	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者代表者)	(令和6年9月11日に聴取した。) 1 物件6は貸しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件4及び5上に物件6以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件6の賃貸借契約の内容は、所有者の協力が得られず不明である。

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) 17:05-17:15	■物件所在地	■基礎調査
令和6年5月1日 (水) 14:00-14:10	■高崎市役所	■間取図交付申請
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) 14:10-14:30	■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

(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)

(7枚目)

7 1416-2
7 1416-16
カ 1410-1
3 水

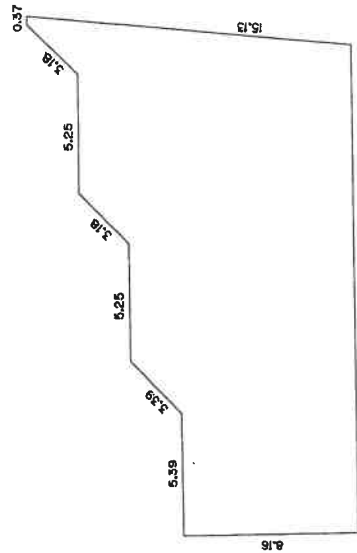
A3をA4に縮小コピー

各階平面圖

建 物 面 积 图

房屋番号 1430-11

高崎市江木町字北土井1430番地11・1430番地1

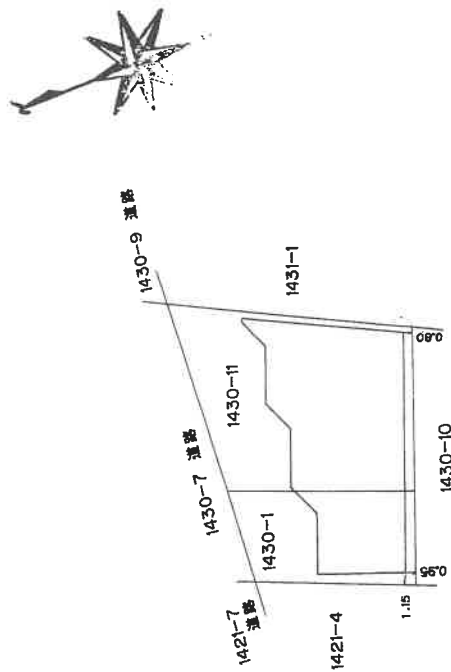


21.86

求積表

(2.396 + 0.370) X 2.250 / 2 =	3.111750
(9.672 + 7.646) X 2.250 / 2 =	19.482750
(17.083 + 14.922) X 2.400 / 2 =	38.406000
(21.660 + 22.473) X 8.160 / 2 =	180.062640

합	241.063140
---	------------

床面積 241.06 m²

作製者

作製	平成 2 年 8 月 31 日
----	-----------------

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(群馬土地家屋調査士会)

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。

(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

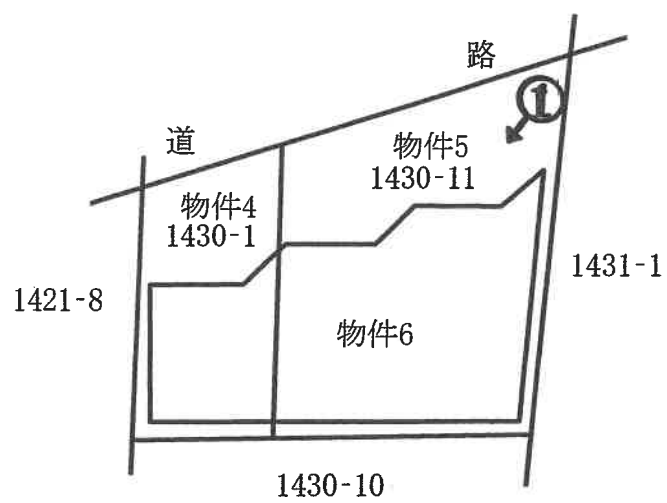
製品名

(9 枚目)

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

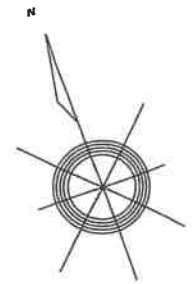


建物間取図

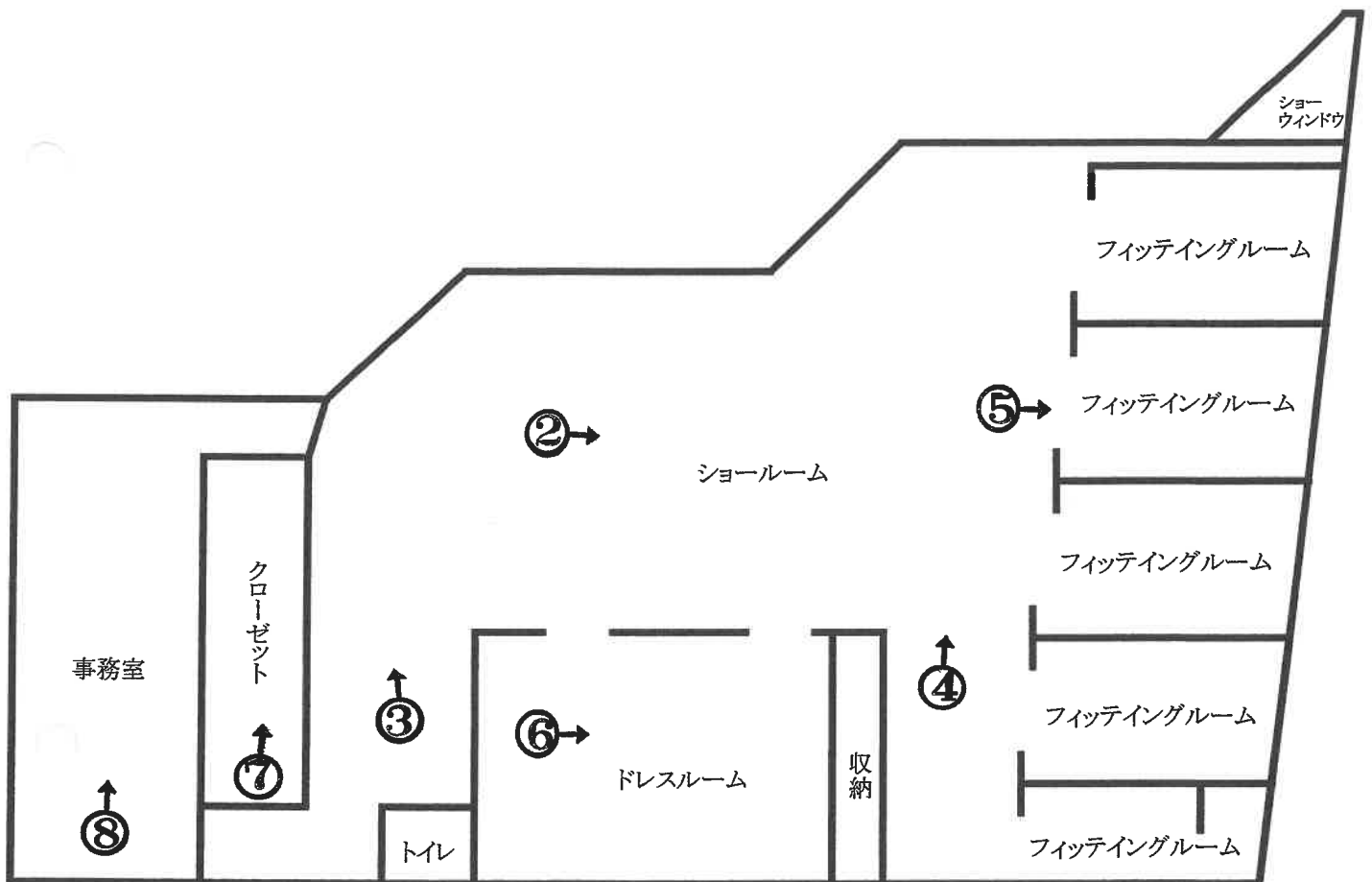
令和5(ケ)第67号

物件6

←○ 写真撮影位置・方向



S=1/125





1



2



3



4



5



6

(14枚目)



7



8

令和 5 年 (ケ) 第 67 号
[物件4~6]
令和 6 年 9 月 11 日 現地調査
令和 8 年 1 月 8 日 評価
令和 8 年 5 月 12 日 補充

前橋地方裁判所高崎支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡田 忠彰

令和8年1月8日付評価(事件番号：令和5年(ケ)第67号・物件4～6)に係る評価書記載の評価額について、その後、賃貸借契約の内容が判明したことから、その内容等を追加記載するとともに、現行賃料に基づく収益価格を、「第3 評価額算出の過程」の通り求め、評価額を下記のとおり補充致します。

第1 評価額

一 括 価 格		
金 18,480,000 円		
内 訳 価 格		
物件4 (土地)	金	3,530,000 円
物件5 (土地)	金	11,520,000 円
物件6 (建物)	金	3,430,000 円

第2 目的物件の位置・環境等
建物の概況及び利用状況(物件6)

建物の利用状況	その他の者が店舗として使用している。占有権原は賃借権である。賃貸借契約の内容は、現況調査報告書(補充)の(「占有者及び占有権原」)の通り。
特 記 事 項	本件賃貸借は、契約日は不明であるが、占有開始時期は判明している。よって契約締結に関しては、最先の抵当権に劣後するものと思料されることから、本件賃貸借は、買受人である第三者には対抗できない。

第3 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

積算価格については、令和8年1月8日付評価のとおり。

物件 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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	価格割合
4	5,290,000	-530,000	-	4,760,000	19.12%
5	17,250,000	-1,730,000	-	15,520,000	62.33%
6	2,360,000	+2,260,000	-	4,620,000	18.55%
合計				24,900,000	100.00%

2 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
6,168,000	0.70	11.0%	0.80	31,400,000

ア 総収益 : 現行賃料を基に査定した。

※なお競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも当該収益等が実現するものとは限らない。

イ 家賃等補正: 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り: 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率: 維持管理の状況及び賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては現に賃貸に供されている店舗であることから、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格(円)
積算価格	24,900,000
収益価格	31,400,000
調整後の価格	30,800,000

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
4	30,800,000	19.12%	5,890,000
5		62.33%	19,200,000
6		18.55%	5,710,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	5,890,000	1.00	0.60	-	3,530,000
5	19,200,000	1.00	0.60	-	11,520,000
6	5,710,000	1.00	0.60	-	3,430,000
一括価格(合計)					18,480,000

イ 市場性修正：特になし。

ウ 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。

エ その他の控除減価(敷金等)：特になし。

令和5年(ケ) 第 67 号
〔 物件4～6 〕

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 12,950,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 2,570,000円
物件5（土地）	金 8,380,000円
物件6（建物）	金 2,000,000円

1 一括価格は、物件4～6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4,5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	高崎市江木町字北土井 1430 番 1 宅地 98.13 m ²	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	高崎市江木町字北土井 1430 番 11 宅地 319.83 m ²	同左
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市江木町字北土井 1430 番地 11、1430 番地 1 1430 番 11 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 241.06 m ²	同左
特記事項			
特にない			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件4, 5）

位 置・交 通	JR 上越線「高崎問屋町」駅南東方・道路距離 1,700m	
付 近 の 状 況	本件不動産は主要地方道高崎・駒形線沿いの、金融店舗、事業所、コンビニエンスストア等が建ち並ぶ、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 80% 200% — —
画 地 条 件	物件 4, 5 地 積 : 417.96 m ² 間 口 : 約 25.0m 奥 行 : 約 15.0～20.0m 形 状 : ほぼ台形 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	北西側 24.5m舗装県道(高崎駒形線)〔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 土地所有者が、本土地上に、物件 6 建物を所有し、占有している。 ◆隣接地の状況 ・西側：信用金庫の敷地であり、等高に接面している。 ・東側：小工場の敷地であり、等高に接面している。 ・南側：居宅の敷地であり、等高に接面している。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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等の届け出はなく、過去に工場等があった形跡もない。但し、東側隣地に小工場が存し、有害物質使用特定施設等の届け出はないものの、もらい汚染の可能性は否定できないことに留意頂きたい。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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2年8月8日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング、タイル等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、CF、カーペット等 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 平家建 現況用途 店舗 間 取 り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	その他の者が店舗として使用している。占有権原は賃借権であるが、賃貸借契約の内容は、所有者の協力が得られないことから不明である。
特 記 事 項	特にない。

第5 評価額算出の過程

本件不動産は現に賃貸借に供されている平家建の店舗であるが、賃貸借契約の内容が不明であることから、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4, 5 (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
4	66,100	0.96	98.13	0.85	5,290,000
5	66,100	0.96	319.83	0.85	17,250,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎(県)5-9

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 73,000 \text{ 円/㎡} \times & 100.5/100 \times & 100/100 \times & 100/111 = & 66,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件(形状)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件6 (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
6	140,000	241.06	0.07	2,360,000

ウ 現 価 率

経過年数約35年, 経済的全耐用年数40.0年,

残価率5%とした定率法(0.073)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・現価率=0.073×(1-0%)≒0.07

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
4	5,290,000	0.10	場所的利益	530,000
5	17,250,000	0.10	場所的利益	1,730,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を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) ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ →カ
4	5,290,000	-530,000		0.90	0.60	-	2,570,000
5	17,250,000	-1,730,000		0.90	0.60	-	8,380,000
6	2,360,000	+2,260,000	0.80	0.90	0.60	0	2,000,000
一括価格 (合計)							12,950,000

ウ 占有減価修正：賃借人が存するが、契約時期や賃料等の賃貸借契約の内容が不明である。以上の不安定性を考慮し、減価率を20%と査定し、計上した。

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、現況賃貸借に供されている不動産であり、その契約の内容が不明であることによるリスクを考慮すると、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）5-9

所 在：高崎市江木町字観音沖 622 番 4

地 目：宅地

価 格：73,000 円／ m^2

位 置：JR 高崎線「高崎」駅北東方・道路距離 1,800m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：488 m^2

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北西側 25.0m 県道（背面道）に接面

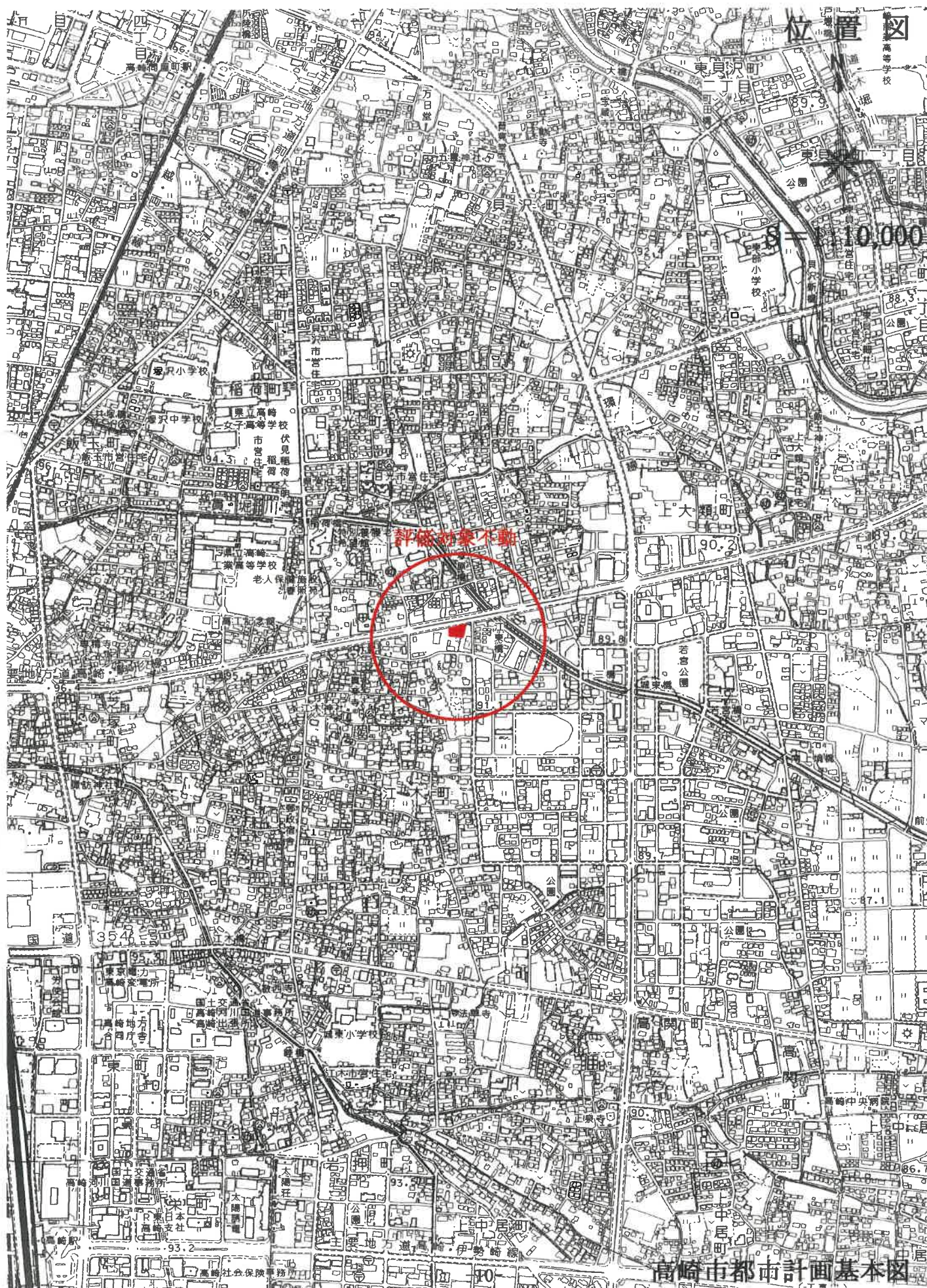
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率 80%，容積率 200%）

地域の概要：小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

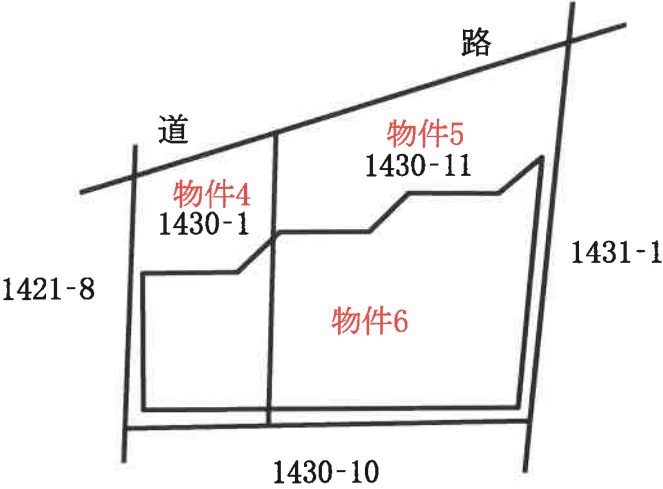
- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上



土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第67号



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5年12月13日 前橋地方法務局

ಇದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ

請求番号：42-3

2025597

各階平面圖

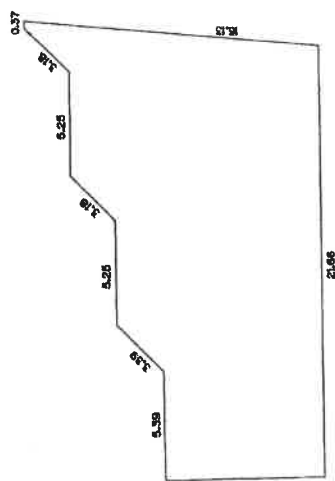
家屋番号

1430-11.

高崎市江木町字北土井1430番地11・1430番地1

面平階物圖

平成貳年九月 参日

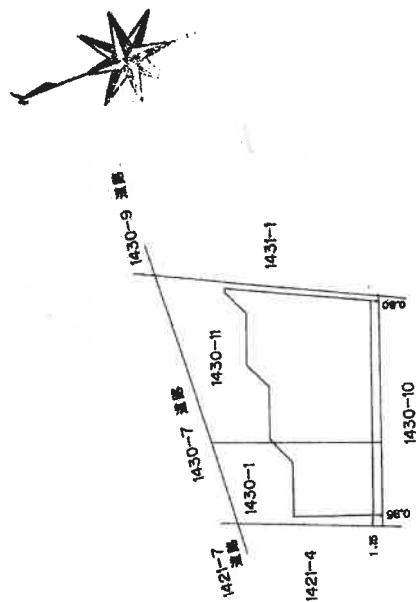


21.98

表續

$$\begin{array}{r} (2.396 + 0.370) \times 2.250 / 2 = 3.111750 \\ (9.672 + 7.646) \times 2.250 / 2 = 19.482750 \\ (17.083 + 14.922) \times 2.400 / 2 = 38.406000 \\ (21.660 + 22.473) \times 8.160 / 2 = 180.062640 \end{array}$$

合計	241.063140
床面積	241.06 ㎡



作者

製日	年月
----	----

縮尺 1/

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(會)士查觀歷家地士馬(群)

建物間取図

令和5(ケ)第67号

物件6

