

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 場 所 令和 8年 9月 8日 午前 9時00分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 29日 午前 10時00分 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	980,000 784,000	一括	196,000	21,109	5,144
1	470,000				
2	510,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 高崎市剣崎町字上小路
地 番 818番7
地 目 宅地
地 積 163.64平方メートル
- 2 所 在 高崎市剣崎町字上小路818番地7
家屋 番号 818番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 43.06平方メートル
2階 23.18平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約48.04平方メートル
2階 23.18平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1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 岩 瀬 智

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番818番6)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

- ・現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。
- ・現況調査報告書及び評価書作成後に、破産管財人が本件土地及び建物を破産財団から放棄したことが判明している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 高崎市剣崎町字上小路
地 番 818番7
地 目 宅地
地 積 163.64平方メートル
- 2 所 在 高崎市剣崎町字上小路818番地7
家屋 番号 818番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 43.06平方メートル
2階 23.18平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約48.04平方メートル
2階 23.18平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約22平方メートル



令和7年(ケ)第35号
令和7年9月4日受理
令和7年11月27日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市剣崎町字上小路 |
| | 地 番 | 818番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市剣崎町字上小路818番地7 |
| | 家屋 番号 | 818番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.06平方メートル
2階 23.18平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	群馬県高崎市剣崎町818番地7（住居表示未実施）				
土地	物件 1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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（破産管財人） ☐ 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	☒ 本件土地と道路とは高低差があり（写真①参照）、掘り込み式車庫が設置されている（写真⑩）。 ☒ 本件土地上に物置（鋼板製、約3㎡、写真⑪）がある。 ☒ 本件土地と西側隣地（地番818番6）との境界は判然としない。				
建物	物件 2				
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 床面積：1階 約48.04㎡（約4.98㎡増） 2階 23.18㎡				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約22㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約22㎡
{	種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約22㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（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	☒ 破産管財人が管理業務の一環として管理し占有している。 ☒ 本件建物の一部に雨漏り跡がある（写真⑦）。 ☒ 本件建物の屋根に太陽熱温水器がある。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者破産管財人)	(以下は10月14日到着の破産管財人からの回答書を当職において要約したものである。) 1 本件建物が空き家となった時期は令和4年4月ころです。 2 私は本件土地建物を管理占有しています。 3 本件建物の屋根にある太陽熱温水器の所有者は不明です。 4 本件建物内にある郵便物の宛名のCは以前の賃借人です。 5 本件建物、未登記建物内及び本件土地上の動産類の所有者はCですが、これらの動産類はいずれもゴミです。他に動産類について所有権を主張する可能性のある第三者はいません。 6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 以 上

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

本件土地建物の所有者Bについては破産手続開始となり破産管財人として弁護士Aが選任されている。

3 債務者会社

(1) 本件債務者である株式会社クレッシェンドについては、令和6年5月27日破産手続開始となったが、令和7年7月9日に費用不足による破産手続廃止の決定確定となった。

(2) 破産手続開始の決定により上記会社は解散となり(会社法471条5号)、取締役はその地位を失い(会社法330条、民法653条2号)、代表者が不存在となっていることから本件競売手続においては手続進行のため特別代理人として弁護士が選任されている。

3 未登記附属建物

(1) 本件建物の東側に建物がある(写真⑧)。

前橋地方法務局高崎支局で本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無を確認したところ、本件建物以外の登記建物は存在しなかった。そうするとこの建物は未登記建物となる。

(2) 上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である(課税上の取扱いから判断)。

(3) 上記未登記建物は洋室が2部屋のための「離れ」といえるものであり、課税上も附属家と認定されていることから本件建物の常用に供されているといえる。

(4) 以上のことから上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、売却対象となる附属建物となる。

なおこの未登記附属建物は老朽化がかなり進行している(写真⑨参照)。

4 売却対象範囲

(1) 太陽熱温水器

本件建物の屋根にある太陽熱温水器については所有者が不明であることから、売却対象となる本件建物の従物と判断できなかったため、売却対象外の動産となる。

(2) 物置(鋼板製、約3㎡、写真⑩)

本件土地にある物置は土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

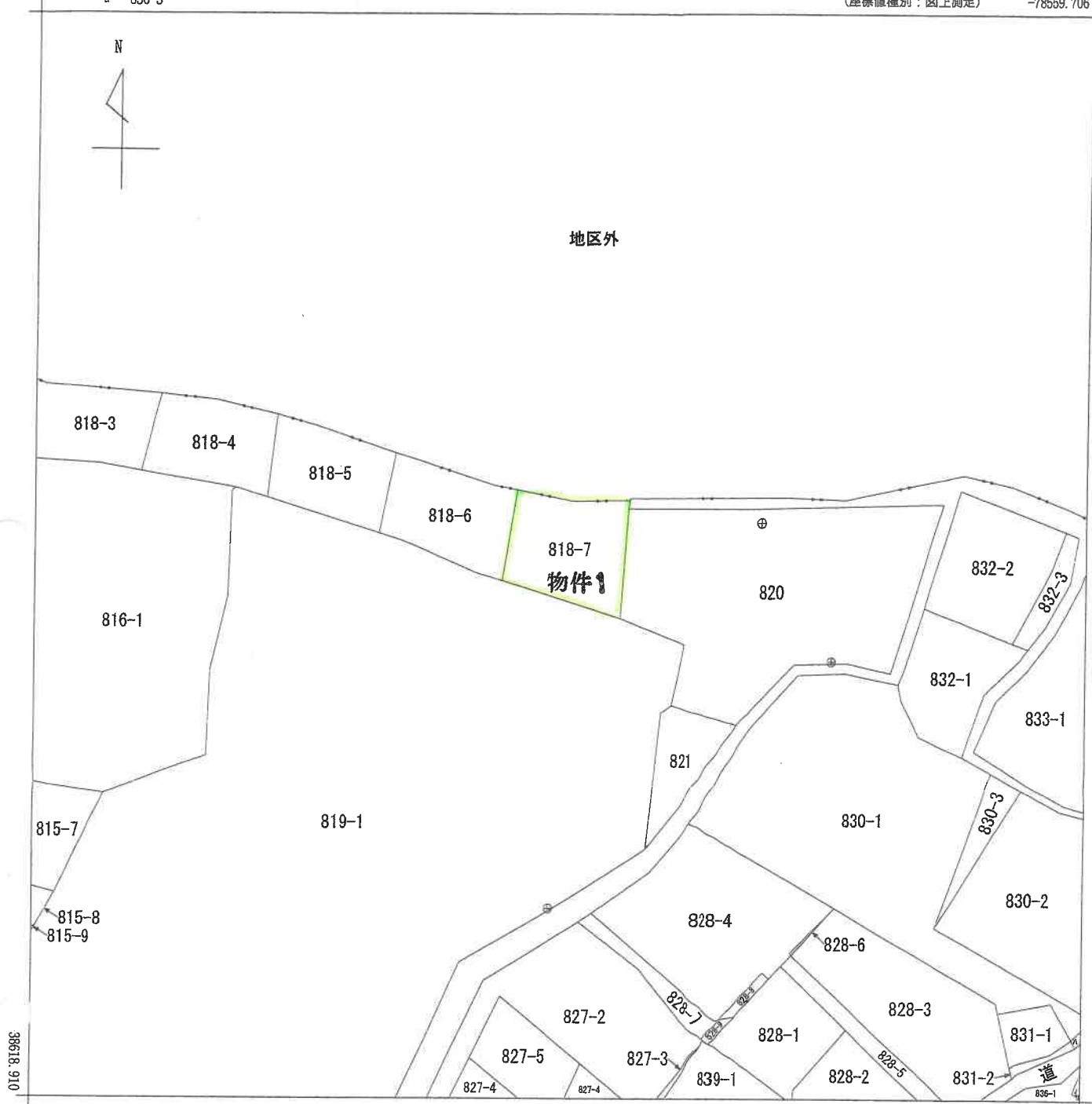
以上

(調査の経過用)

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9月8日(月) 14:25 - 14:33	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (9月10日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (9月10日受領) ☐
令和7年9月8日(月) 15:09 - 15:18	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地公図交付申請 ☒ 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9月12日(金) 14:25 - 14:33	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和7年10月2日(木) 9:45 - 10:50	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和7年10月6日(月) 8:46 - 8:53	高崎市役所 資産税課	☒ 本件土地上の未登記建物の公課証明書交付申請 ☐ ☐
令和7年10月6日(月) -	執行官室	☒ 破産管財人宛に照会書をファックス送信 ☒ (10月14日上記照会に対する回答書到着) ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年10月2日 目的物件は空き家で施錠されていたので、所有者破産管財人から借り受けた鍵で解錠して、建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年10月2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)



-78684.706 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	高崎市剣崎町字上小路				地番	818番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和7年6月10日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

2088878

建物階平面図

5788809

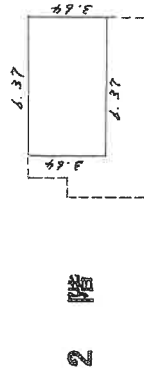
家屋番号

818-7

建物の所在

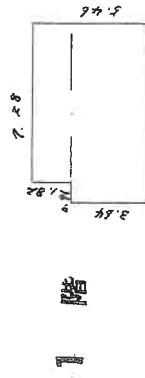
高崎市剣崎町中上小路 818-7

各階平面図



床面積計算表

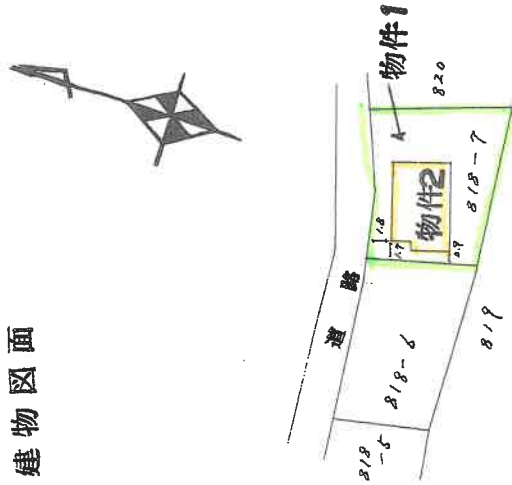
6.37m x 3.64m = 23.1868m²



床面積計算表

7.28m x 3.64m = 26.7152m²
26.7152m² x 1.82 = 48.6116m²
計 48.6116m²

建物図面



昭和53年2月21日

製作年月日

作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250 1/500

(日編進15) (日加納)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

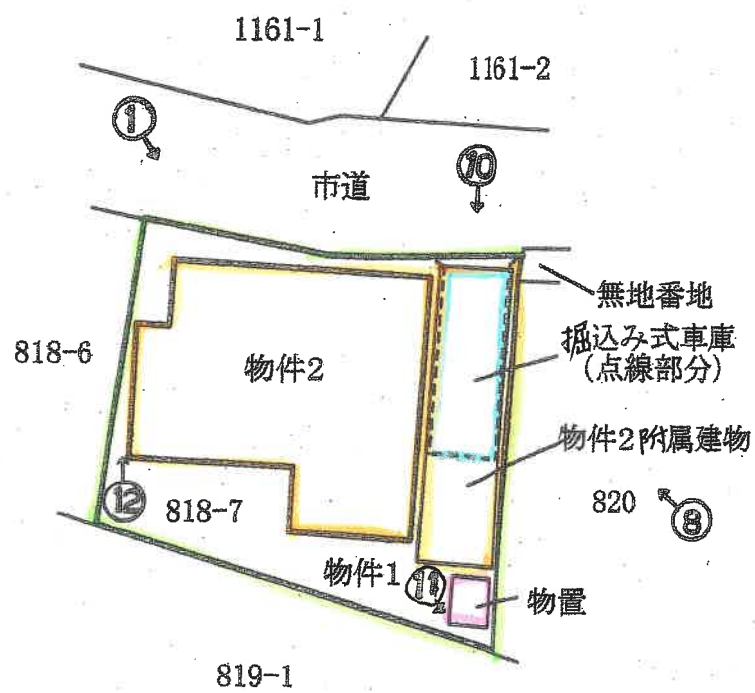
令和7年6月10日 さいたま地方法務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

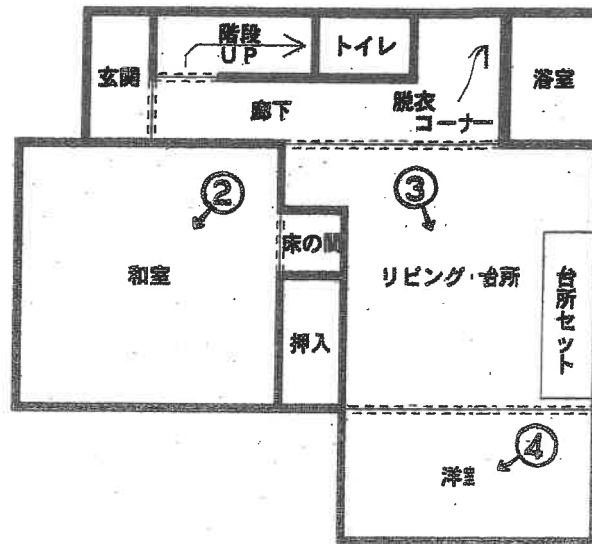
土地建物位置関係図



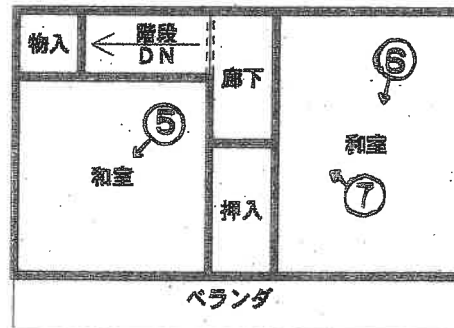
建物間取図

(物件2)

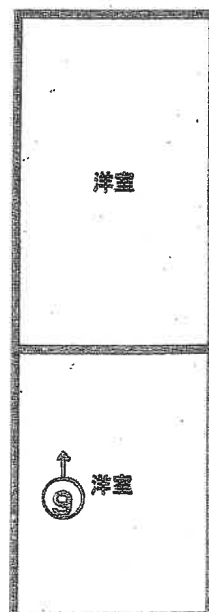
(1 階)



(2 階)



附属建物(未登記)



(9 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



主である建物

① 外観



② 1階和室 (主)



③ 1階リビング・台所 (主)



④ 1階洋室
(主)



⑤ 2階和室
(主)



⑥ 2階和室
(主)



⑦ 2階和室天井雨漏り跡
(主)



⑧ 未登記附属
建物



⑨ 洋室
(附属)



⑩掘り込み式
車庫



⑪物置



本件建物（主）

⑫敷地西側

令和 7 年 (ケ) 第 35 号

求意見書

長壁治殿

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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 6 月 3 日
評価人

長壁 治



長鑑評第655号

令和7年(ケ)第35号	
令和7年10月2日	現地調査
令和7年12月5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		1,640,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	790,000	円
物件2 (建物)	金	850,000	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 地 番 地 目 地 積	高崎市剣崎町字上小路 818番7 宅地 163.64m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市剣崎町字上小路818番地7 818番7 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 43.06m ² 2階 23.18m ²	同左 1階 約48.04m ² (未登記) 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約22m ²
番号	特 記 事 項		
1	・北東部の接面道路沿いに掘込み式車庫がある。 ・東側に墓地が隣接する。		

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」駅の北方・道路距離 約 980 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅等が混在する丘陵地の住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	163.64 m ² 間口約 13.5 m・奥行約 10.5～14m ほぼ台形地 地勢 : ほぼ平坦
接面道路の状況	北側が現況幅員約3.5～3.8mの舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)に約1.3～2.3m高く接面する。	
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 ガス配管 下水道	あり なし あり (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、通常のコストで敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、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	・接面道路について 北側道路の公図上幅員は約3.5～3.8mで4m未満であり、現況幅員も同様であり、上記のとおり当該道路(公図上)の中心線から2mの位置まで後退することにより接面する土地において建築物の建築が可能となる建築基準法第42条第2項道路に該当する。なお、当該道路の公図上の幅員からすると、道路後退は約0.1～0.3m(後退部分面積約2～3m²)と見られる。 ・公法上の規制について (a)群馬県建築基準法施行条例 接面道路との高低差が一部で2m超の部分があるが、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。 (b) 宅地造成等工事規制区域(宅地造成及び特定盛土等規制法。通称「盛土規制法」) 切土・盛土工事を行う場合(以下の場合)、許可を要する。 ① 切土で、切土をした土地の部分に高さ2mを超えるがけを生じる場合 ② 盛土で、その盛土した土地の部分に高さ1mを超えるがけを生じる場合 ③ 盛土で、その盛土した土地の部分に高さ2mを超える場合(がけは生じない) 等 ※がけ:地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地。 ちなみに当該物件は土砂災害警戒区域、同特別警戒区域には指定されていない。 ・車庫について 北東部の接面道路沿いに掘込み式車庫(概要は以下のとおり)がある。 ・幅:約2.5m・奥行約5.3m・高さ:約2.0m ・階段について 北西隅(道路沿い)に階段(幅約1.2m・高さ約1.3m)がある。 ・隣接地との境界について 西側隣接地818番6との境界は詳細は不明であるが、境界付近にあると思料される植栽の一部は、当該物件に越境している可能性がある。 ・物置について 南東部に鋼板製物置(約3㎡)があるが、土地への定着性はなく、売却対象外の動産と判断した。 ・墓地隣接について 東側に墓地(近隣の集団墓地と思料される)がある。 ・その他 ・土壌汚染の可能性について調査したところ、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。 ・受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:14A12、市町村遺跡番号:00396)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。
--	--

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 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和 53 年 3 月 20 日 新築 経過年数 : 約 48 年 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 : 木造 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 吹付塗装等 内 壁 : 繊維壁・クロス等 天 井 : 敷目板張り等 床 : 畳・フローリング等 設 備 : 電気・水道等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 約48.04 m ² (登記 43.06m ²) 2階 : 23.18 m ² 合計 : 約71.22 m ²
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が居宅として空家の状態で占有している。
特記事項	- 増築について 1階南東部の洋室(約4.98m²)が増築されているが、増築時期は不明である。 - 建物の状況について 2階の東側和室の天井に雨漏りによるものと思料される「染み」があり、また1階和室等で床が沈むのが確認されるなど、老朽化が進行している。 - 附属建物について 物件1東部に次の未登記附属建物がある。 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 用途 : 居宅(間取り:洋室2室) 床面積 : 約22m² 建築時期 : 昭和53年 品等 : 劣る 保守管理の状態 : 劣る 建物の状況 : 天井が抜け落ちているなど老朽化がかなり進行しており、室内には動産類が放置されている。 - その他 屋根に太陽熱温水器が1基あるが、所有者が不明であり、売却対象となる当該物件(建物)の従物と判断できないことから、売却対象外の動産となる。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	29,800	0.70	163.64	0.70	2,389,000

ア 標準画地価格(地価公示価格からの規準)

地価公示 (高崎-26)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{122} & \div & 29,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 公示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 : 道路との高低差がある、墓地が隣接する、道路方位(北)、道路後退部分を含む、掘込み式車庫を含む

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 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
	ア	イ	ウ	
2	160,000	71.22	0.03	342,000

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。

* 附属建物については、用途及び建物の状況等を勘案して、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 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,389,000	0.45 法定地上権	1,075,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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 (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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,389,000	－ 1,075,000		1.00	0.60	790,000
2	342,000	＋ 1,075,000	1.00	1.00	0.60	850,000
一括価格(合計)						1,640,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

エ 市場性修正 : 地域通常の市場性と判断した。

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

第 6 参 考 価 格 資 料

1 地価公示価格 (高崎－26)

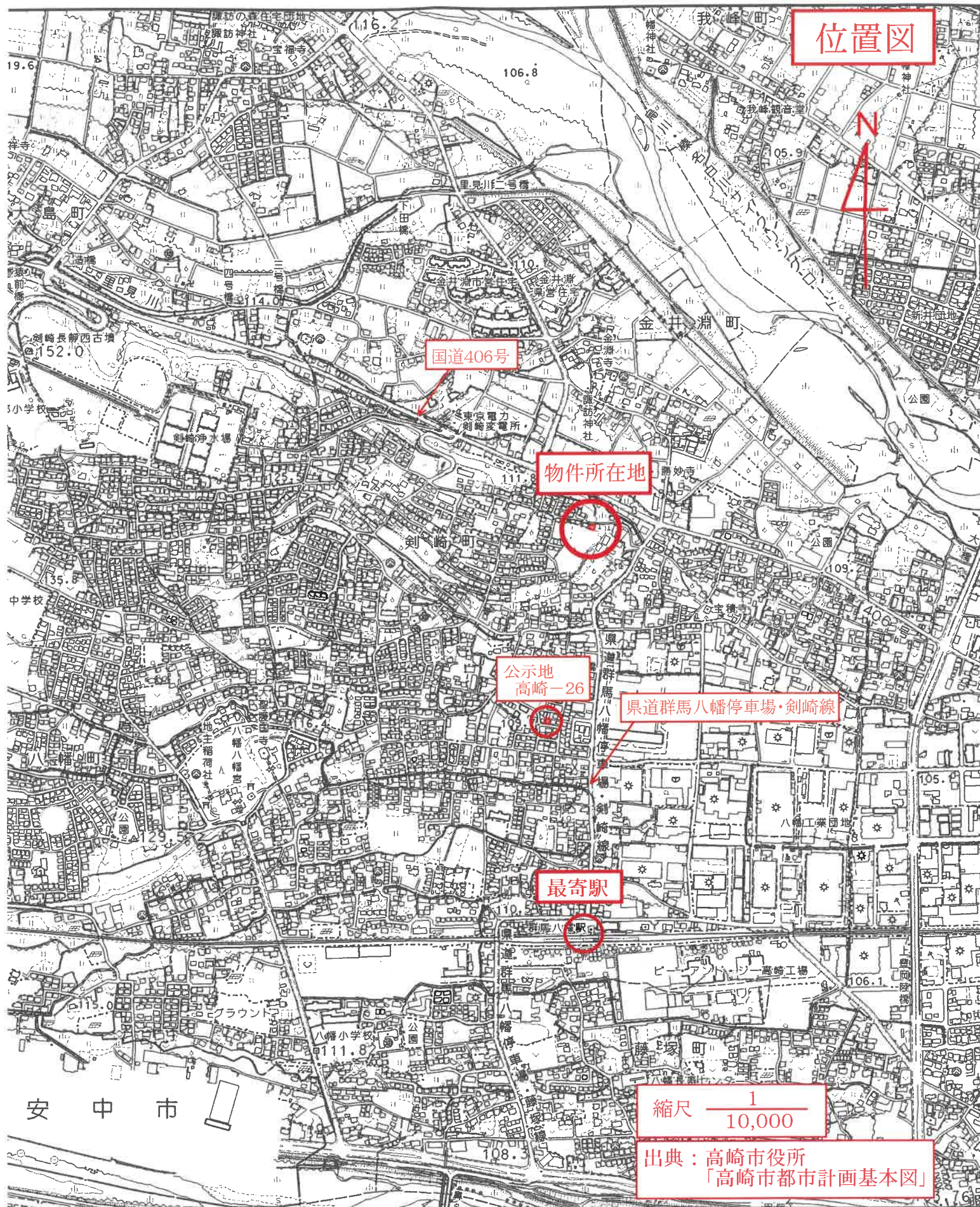
所 在	:	高崎市剣崎町字森下224番36
価 格	:	36,700 円
位 置	:	JR信越本線「群馬八幡」駅北方約490m
価 格 時 点	:	令和7年1月1日
地 積	:	126 m ²
供給処理施設	:	水道・下水
接 面 街 路	:	南5m市道
用途指定等	:	市街化区域、第1種住居地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地域の概要	:	小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

第 7 附 属 資 料

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

以 上

高崎市都市計画基本図



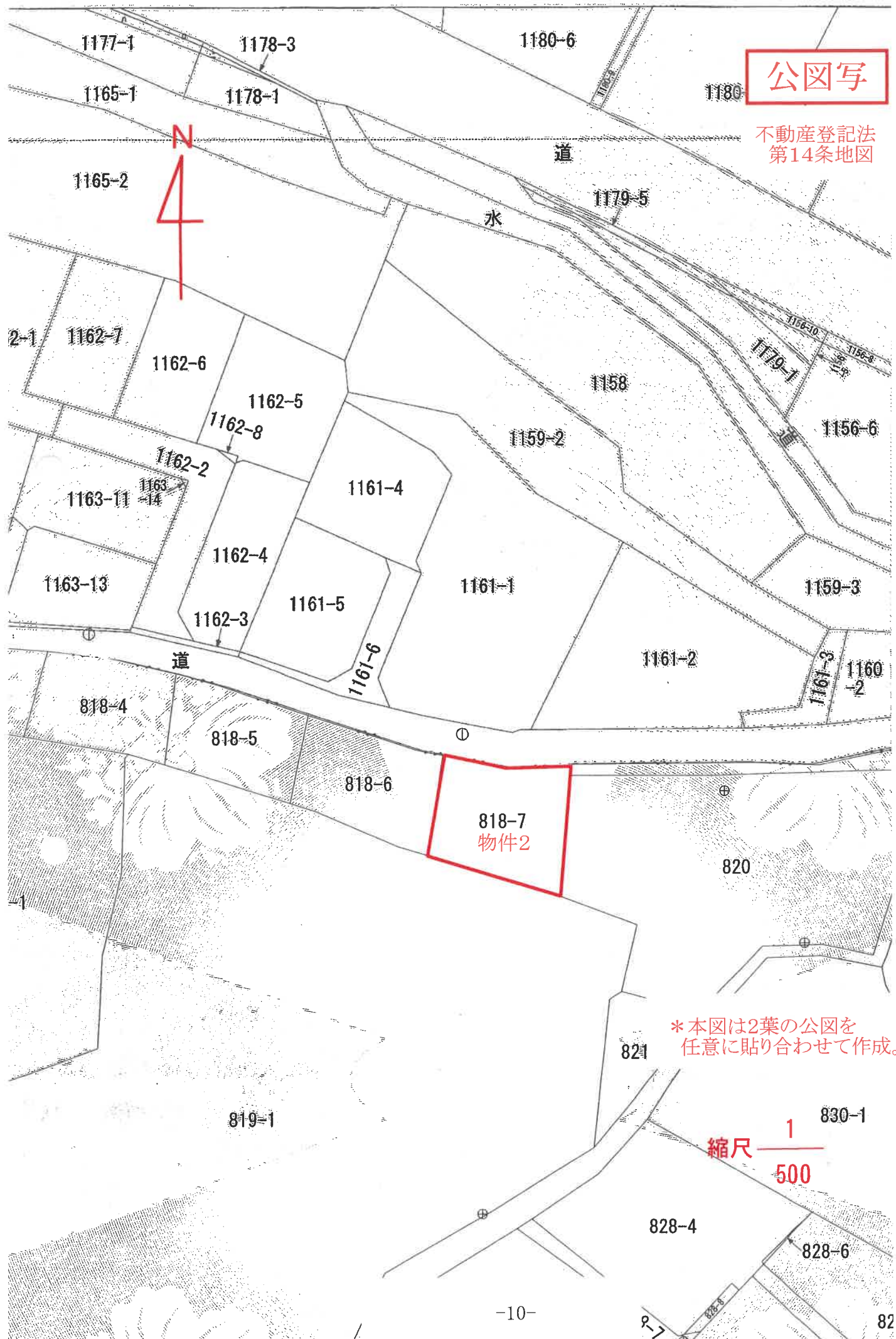
会社調整
市統合型地理情報システムを利用し、出力されたものです。

「この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を」
「この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を」
「この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平24」
「この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平30」

・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第Ⅱ区座標系
・投影は横メルカトル図法
・高さの基準は東京湾の平均海面
・等高線の間隔は2メートル

公図写

不動産登記法
第14条地図



* 本図は2葉の公図を
任意に貼り合わせて作成。

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：昭和53年3月25日

2088878

建物各階平面図

2088880



818-7
高崎市金町町字上小路 818-7

各階平面図

2 階



床面積計算表

6.37 × 3.64 = 23.1868

1 階

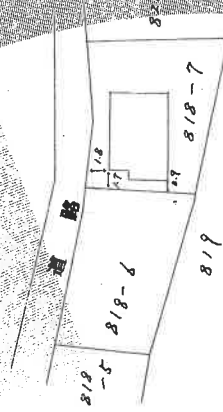


床面積計算表

7.28 × 1.82 = 13.2496
8.19 × 3.14 = 25.8116
計 43.0612

建物図面・各階平面図写

建物図面



昭和53年之月之日
作製年月日
作製者



〔日本土地家屋調査士会連合会 用紙〕

A3をA4に縮小コピー

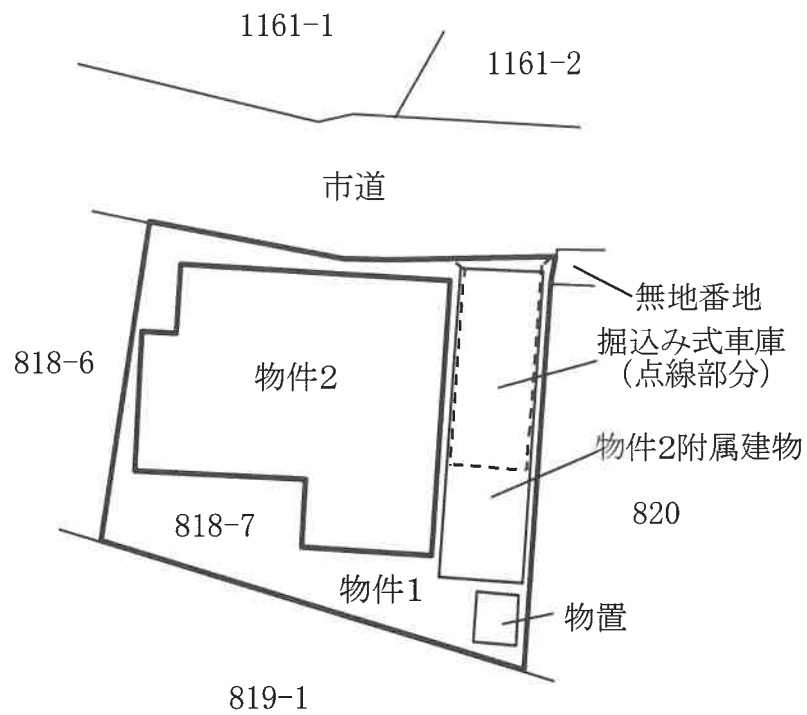
縮尺 1/250 1/500

(中略) (以下略)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和7年6月10日 さいたま地方方法務局

コピー 登記官

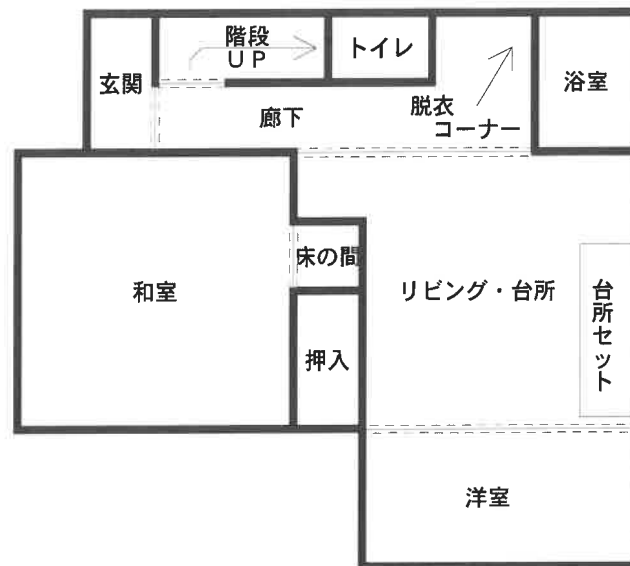
土地建物位置関係図



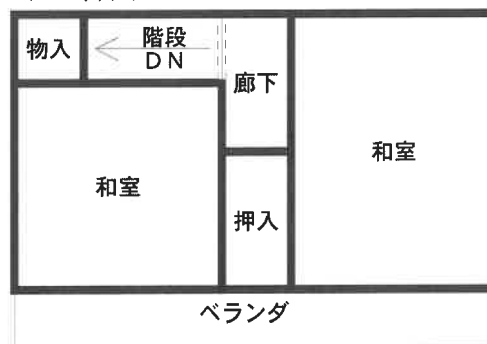
建物間取図

(物件2)

(1階)



(2階)



附属建物(未登記)

