

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	21,470,000 17,176,000	一括	4,294,000	547,481	0
1	3,220,000				
2	4,470,000				
3	3,980,000				
4	70,000				
5	9,730,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 高崎市中里見町字根岸
地 番 69番1
地 目 宅地
地 積 567.92平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 高崎市中里見町字根岸
地 番 68番2
地 目 宅地
地 積 415.07平方メートル

所有者 B

3 所 在 高崎市中里見町字根岸
地 番 69番6
地 目 宅地
地 積 724.26平方メートル

所有者 B

4 所 在 高崎市中里見町字根岸
地 番 69番8
地 目 宅地
地 積 6.09平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

5 所 在 高崎市中里見町字根岸69番地6、69番地1

家屋 番号 69番6

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 649.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約680.09平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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1～5】

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1】

本件土地の一部につき、Bが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。同人所有の売却対象外の未登記建物（種類：倉庫，構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約18.60平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号2，4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

本件所有者（共有者）亡A相続財産清算人C及び同所有者（共有者）Bが（管理）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】

上記4欄記載の売却対象外の未登記建物につき、Bは所有権を否定している。

【物件番号1～5】

現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。



《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 高崎市中里見町字根岸
地 番 69番1
地 目 宅地
地 積 567.92平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 高崎市中里見町字根岸
地 番 68番2
地 目 宅地
地 積 415.07平方メートル

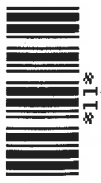
所有者 B

3 所 在 高崎市中里見町字根岸
地 番 69番6
地 目 宅地
地 積 724.26平方メートル

所有者 B

4 所 在 高崎市中里見町字根岸
地 番 69番8
地 目 宅地
地 積 6.09平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

5 所 在 高崎市中里見町字根岸69番地6、69番地1

家屋 番号 69番6

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 649.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約680.09平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第36号
令和7年7月31日受理
令和7年9月3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 高崎市中里見町字根岸
 地 番 6 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 6 7 . 9 2 平方メートル
 所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 高崎市中里見町字根岸
 地 番 6 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 1 5 . 0 7 平方メートル
 所有者 B
- 3 所 在 高崎市中里見町字根岸
 地 番 6 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 2 4 . 2 6 平方メートル
 所有者 B
- 4 所 在 高崎市中里見町字根岸
 地 番 6 9 番 8
 地 目 宅地
 地 積 6 . 0 9 平方メートル
 所有者 B
- 5 所 在 高崎市中里見町字根岸 6 9 番地 6、6 9 番地 1
 家屋番号 6 9 番 6
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 4 9 . 5 5 平方メートル
 共有者 亡A相続財産 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県高崎市中里見町68番地（住居表示未実施）			
土地	物件 1、3			
現況地目	☒ 宅地（物件 1、3） ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ 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 ☒ 土地所有者B 上記の者が物件 1 の土地に目的外建物を所有し、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	☒ 物件 1 の土地にサイクルポート（約4.2㎡、写真⑥）及び看板（写真⑧参照）が、物件 3 の土地にプロパンボンベ収納庫（約2.4㎡、写真⑦）がある。いずれも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。			
建物	物件 5			
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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約680.09㎡（約30.54平方メートル増加）			
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き店舗として占有している ☐ 「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 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）

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県高崎市中里見町68番地 付 近
土 地	物件 2、4
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が元駐車場として占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 物件2の土地上に街灯が2基ある（写真⑨参照）。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。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 支部 年 平成 年（ ）第 月 日 号
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）
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
(3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 ☒ 目的外建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (目的外建物の課税上の所有者))の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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 金 円 (毎 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		■目的外建物の所有者はマルエドラッグとBは主張。	
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	
■占有者については、目的外未登記建物の課税上の所有者がBとなっていることから、Bを占有者と認定した。 占有権原については、Bが目的外建物の所有権を否定していること、敷地所有者である亡A相続財産の清算人も事情を知らないことから、不明といえる。 占有開始時期については、公課証明書上の建築年が平成31年となっていることから、平成31年占有開始と思われる。			

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	高崎市中里見町 69番地1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約18.60㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成31年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 課税上の所有者はBとなっているが、Bは所有権を否定。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (物件2～4の土地所有者 兼物件5の建物共所有者)	1 件外未登記建物の倉庫については私は金を出していません。マルエド ラッグが設置したものです。他のサイクルポートとかプロパンガス収納 庫とかもマルエドラッグが設置したものです。 2 亡Aと建物の地代をやりとりしたことはありません。マルエドラッグ からの賃料を土地の面積で按分して亡Aとわけていました。 3 物件2の土地の北側の私が所有している土地(地番68番1)は袋地 になるわけですが、今後どうするかはわかりません。 4 本件土地に特に不具合はありません。 5 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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 物件1の土地上の目的外建物

- (1) 物件1の土地には土地に定着している倉庫があるが(写真⑤)、前橋地方法務局高崎支局で本件土地上の登記建物の有無を確認したところ、本件建物以外に登記建物はなかった。よってこの倉庫は未登記建物となる。

土地の差押えの効力は土地上の建物には及ばないことから、この未登記建物は売却対象外となる。

- (2) 上記未登記建物の所有者等を確認するため、高崎市役所において、物件1の土地上の課税対象となっている未登記建物の公課証明書を交付申請したところ、所有者が「B」となっていることが判明した。

ただし、Bは所有権を否定している。

- (3) ここで、上記未登記建物が独立した建物となるのか、本件建物の附属建物となるのか問題となる。

本件建物共有者らと上記未登記建物の所有者が一致しないことから上記未登記建物は独立した建物となる。

- (4) 次に上記未登記建物について敷地利用権が問題となる。

物件1の最先の担保設定時である昭和63年当時、上記未登記建物は存在しなかったことから、同建物のために法定地上権は成立しない。

敷地利用権として賃貸借や使用借が成立しているかは不明である。

3 相続財産清算人

物件1の土地所有者兼物件5の建物共有者Aが令和2年2月9日に亡くなり、相続人が存在しなかったことから相続財産法人所有となり(民法951条)、相続財産清算人として弁護士Cが令和2年7月3日に選任されている(民法952条1項)。

相続財産清算人の地位は相続財産法人の代表者と解されている。

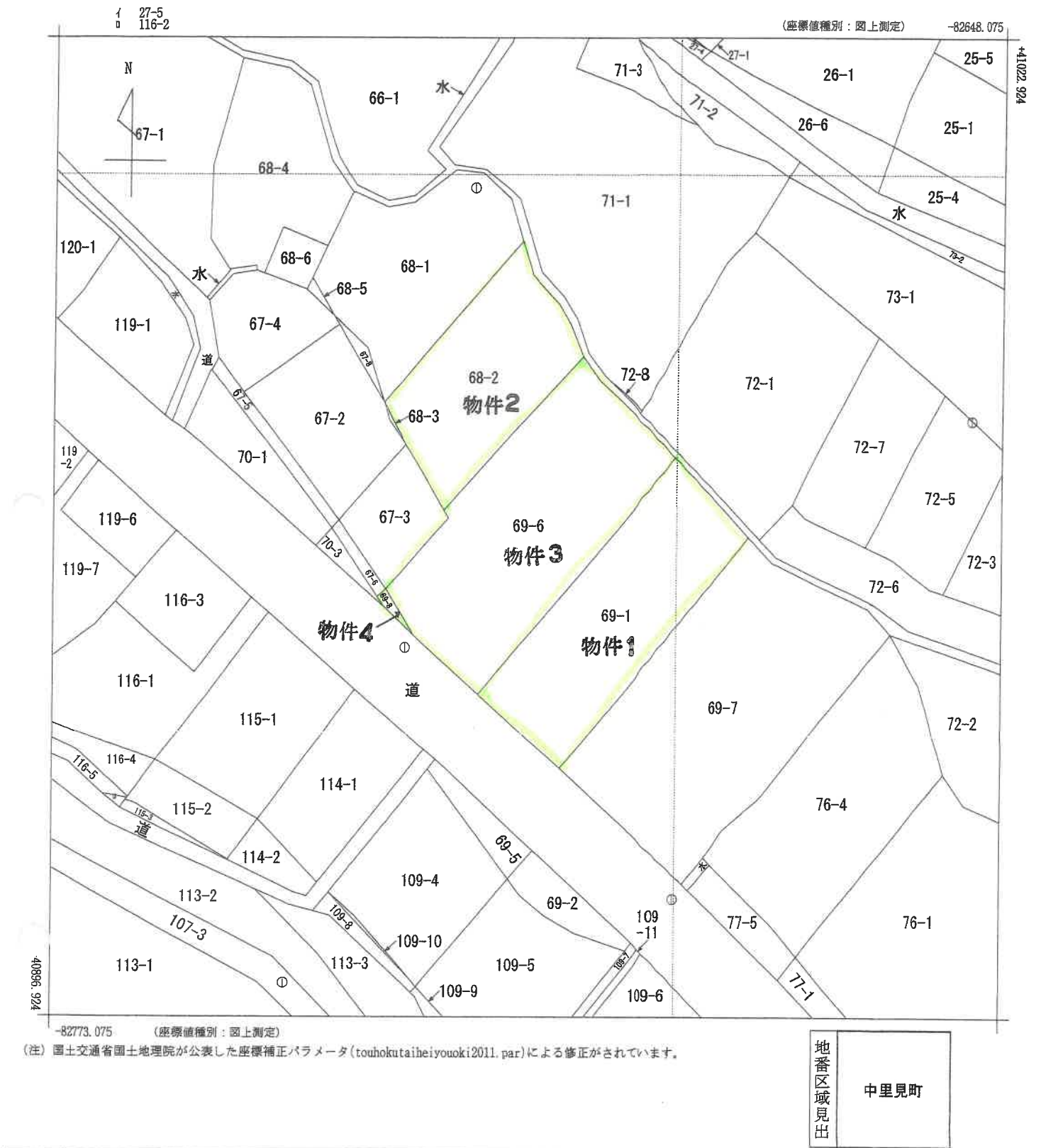
以 上

(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8月1日(金) 14:59 - 15:00	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (8月4日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (8月4日受領) ☐
令和7年8月1日(金) -	執行官室	☒ B宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和7年8月4日(月) 14:46 - 14:56	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 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8月8日(金) 11:39 - 11:47	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8月13日(水) 9:50 - 10:22	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8月14日(木) 13:34 - 13:41	執行官室	☒ Bから電話聴取 ☐ ☐
令和7年8月20日(水) 15:24 - 15:36	高崎市役所 資産税課	☒ 件外未登記建物について公課証明書交付申請 ☐ ☐
(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8月13日 目的物件は空き家で施錠されていたので、債権者職員が管理していた鍵で解錠して、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8月13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

(8 枚目)



請求部	所在	高崎市中里見町字根岸				地番	69番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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。

A3をA4に縮小コピー

令和7年7月2日
前橋地方法務局高崎支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(9枚目)

登記年月日：平成7年11月22日

公用

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8月4日

前橋地方方法務局高崎支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(10枚目)

請求番号：40-4

(1/2)

1221100

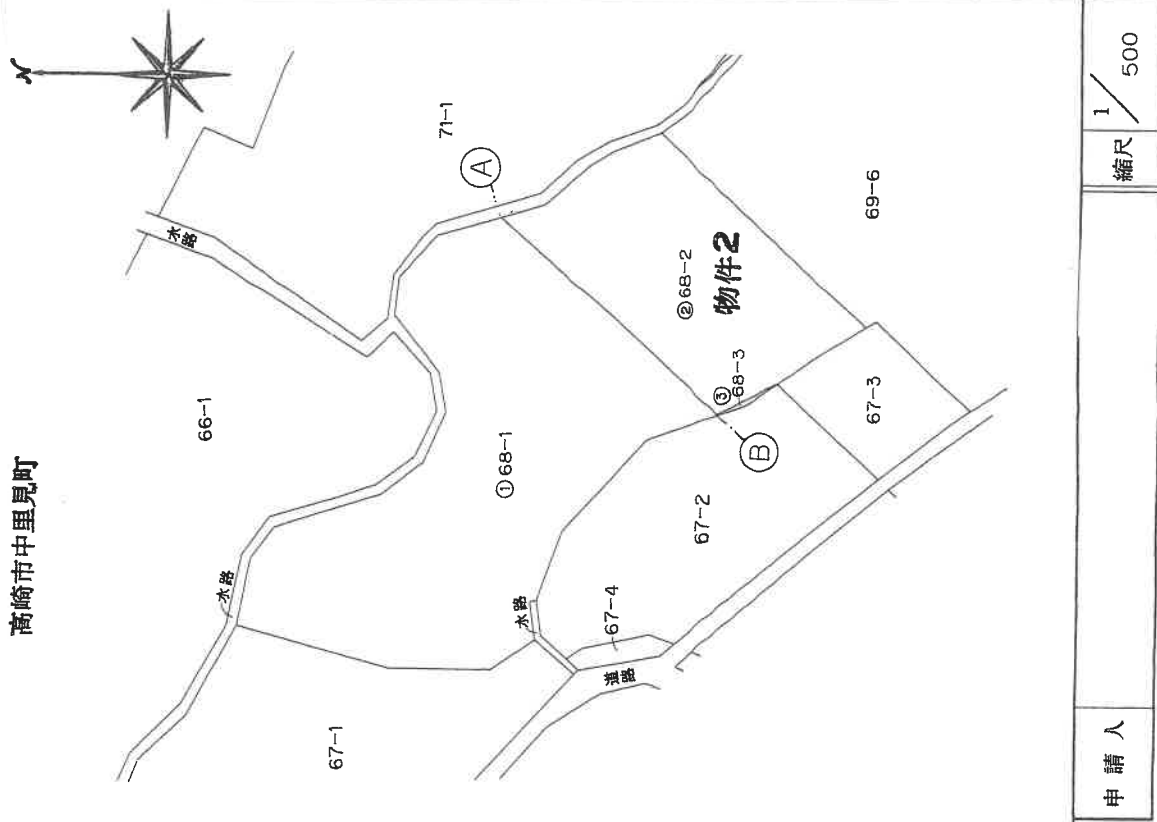
凡	記号	境	の種別	記号	境界線の種別
④	石杭	コンクリート杭	④	合成杭	
⑤	刻ミ()		⑤	金属杭	
例	⑤	刻ミ()			

前	68	後・印
地番	68-2, 68-3	
土地の所在	群馬郡榑名町大字中里見字根岸	

全地積測量図

高崎市里見町

H 7 . 11 . 22



作製者
土地家屋調査士

平成7年11月7日(作製)

申請人

縮尺
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成7年11月22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8月4日 前橋地方支務局高崎支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(1枚目)

請求番号：40-4 (2/2)

凡例	記号	境界	の種別	記号	境界線の種別
⑤	石杭	⑤	合成杭		
③	コンクリート杭	③	金属杭		
④	刻ミ				

前	後・新
地番	68-2, 68-3

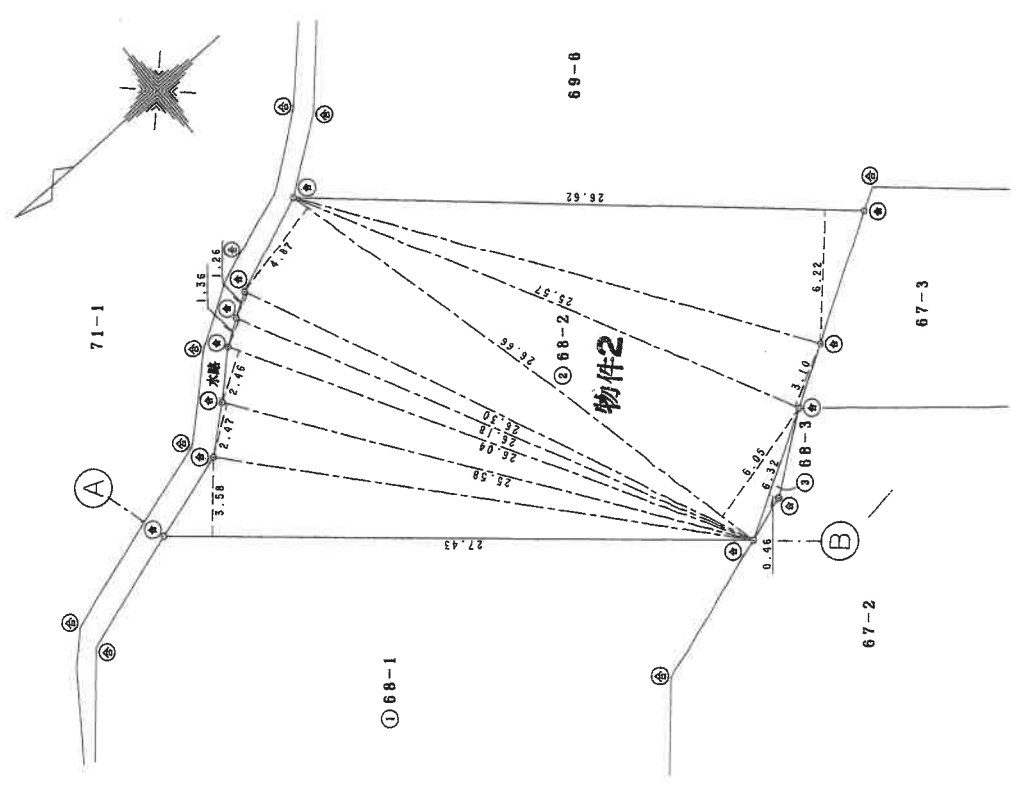
地積測量図

土地の所在
群馬県榛名町大字中里見字根岸
高崎市の中里見町

1221101

地番	② 68-2	③ 68-3
NO.		
底辺	27.43	6.32
高さ	3.58	0.46
倍	98.1994	2.9072
面積	25.58	2.9072
	25.04	2.9072
	26.04	1.45360
	26.18	1.45360
	26.30	1.26
	26.66	4.87
	26.66	6.05
	25.57	3.10
	26.62	6.22
倍	830.1538	415
面積	415.07690	415
地積		

地番	① 68-1
NO.	
底辺	1251
高さ	
倍	
面積	416.53050
地積	834.46950
地積	834



作製者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/250

成7年11月7日(作製)

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和59年11月27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8月4日 前橋地方支務局高崎支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

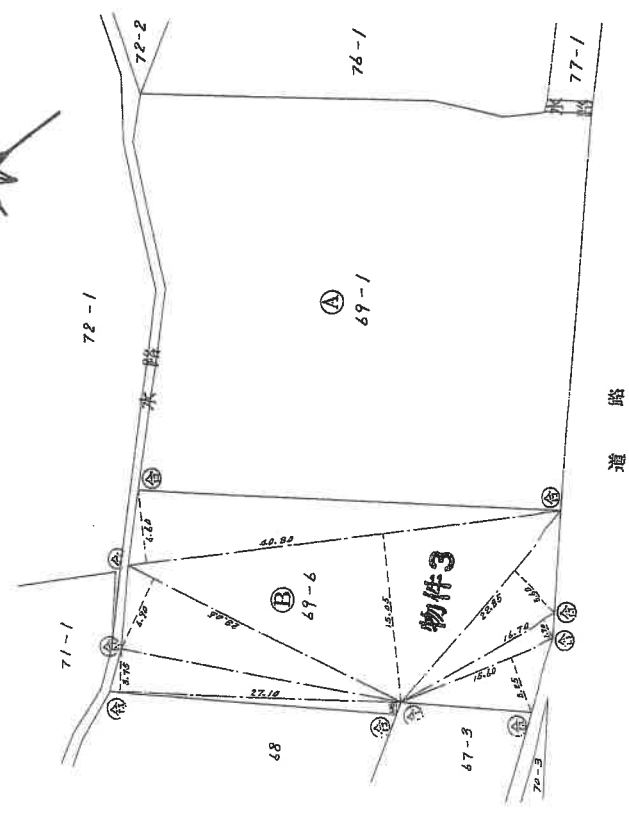
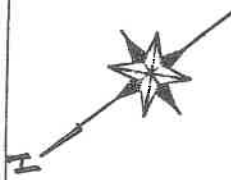
1221105

凡例	③ 石	④ 合成杭
	② コンクリート杭	⑤ 金属杭
	① 刻ミ()	

地積測量図

地番 69番669-1
土地の所在 群馬県榛名郡大字中里見字根岸

高崎市中里見町



求積③

27.10 x 1.05 =	28.4550
27.10 x 3.75 =	101.6250
28.05 x 6.90 =	193.3450
15.60 x 5.25 =	81.9000
16.70 x 1.90 =	31.7300
22.85 x 5.60 =	127.9600
40.80 x 15.05 =	614.0400
40.80 x 6.60 =	269.2800
計	1448.5350
×1/2 =	724.2675 m ²

作製者 土地家屋調査士

昭和59年11月26日作製

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

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25日 前橋地方裁量庁高崎支局

登記官

(13枚目)

A3をA4に縮小コピー

建物図面

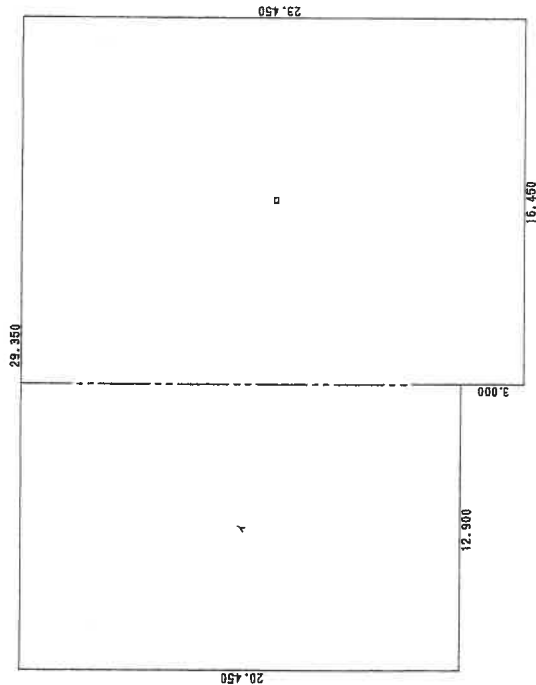
2508053 各階平面図

家屋番号 69番6

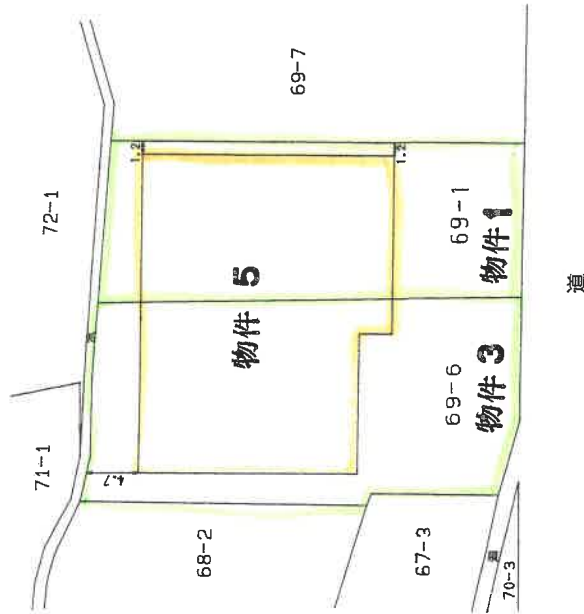
建物の所在 群馬県榛名郡大里町中里見字根岸69番地6、69番地1

高崎市中里見町

主建物 1階



求積表	
イ	$20.450 \times 12.900 = 263.805000$
ロ	$23.450 \times 16.450 = 385.752500$
合計	649.557500
床面積	649.55m ²



作製者

作年月日 平成 8 年 7 月 11 日

縮尺

1/250

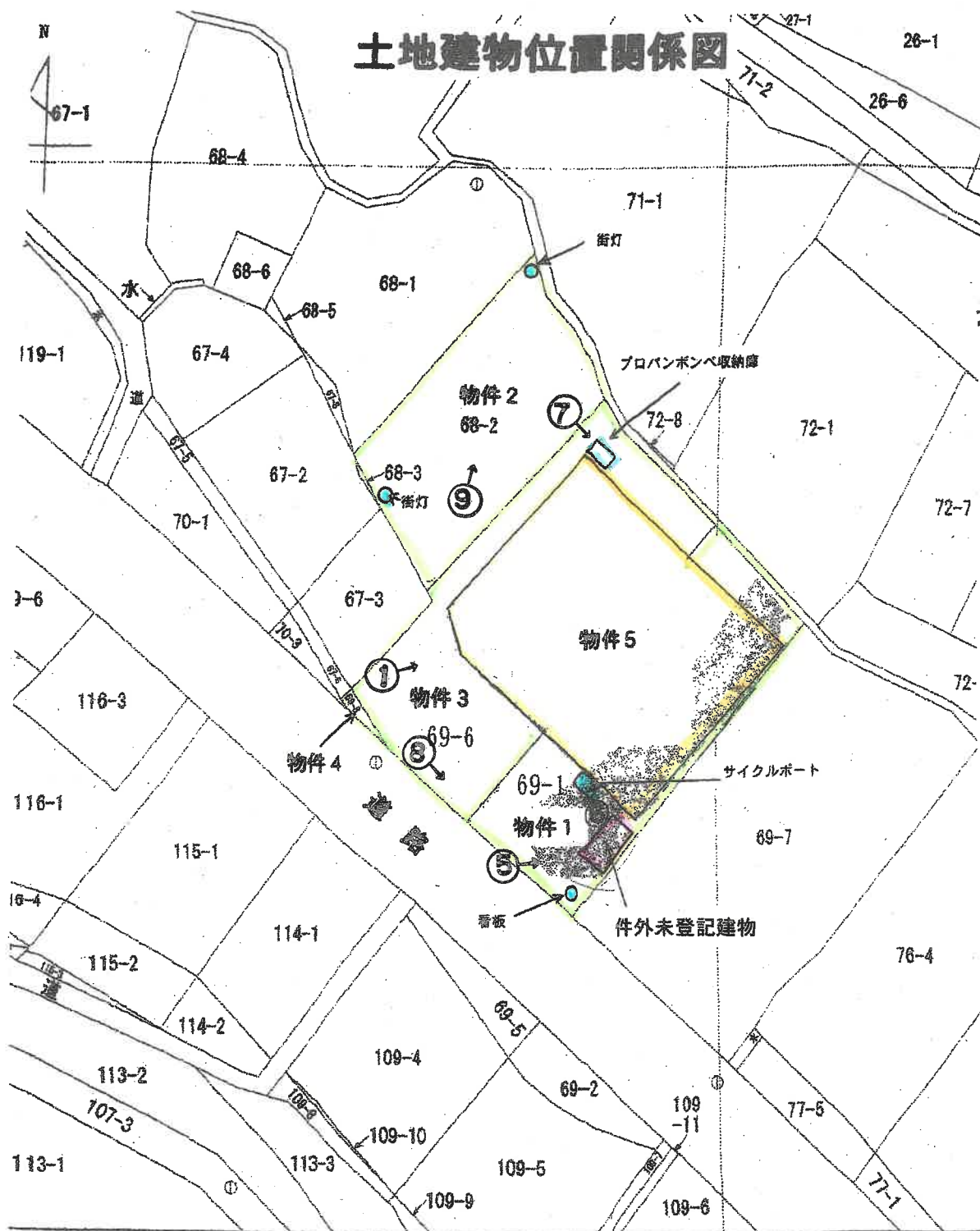
申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



(座標値種別：図上測定)

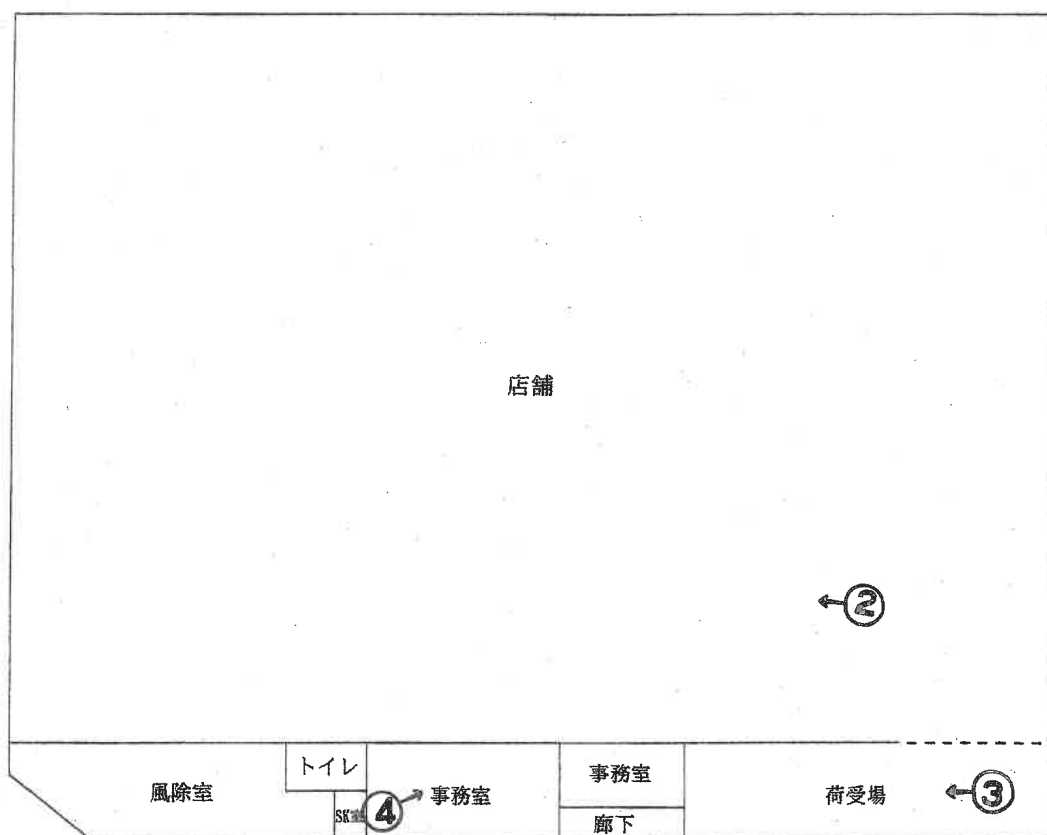
国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutsuheiyouuki2011.par)による修正がされています。

略 1/500

地番区域見出

中

間取図





① 外観

物件1及び3の土地



②店舗



③荷受場



④事務室



⑤倉庫（件外
未登記建物）



⑥サイクルポ
ート



⑦プロパンボンベ収納庫



看板

⑧敷地駐車場部分

物件1及び3の土地



街灯

⑨物件2の土地

令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令 7 年 8 月 13 日 現 地 調 査
令 7 年 9 月 3 日 評 価
評価書番号 第 2025-017 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

神 林 宏 明 印

第1 評価額

一括価格	
金 21,470,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,220,000 円
物件2（土地）	金 4,470,000 円
物件3（土地）	金 3,980,000 円
物件4（土地）	金 70,000 円
物件5（建物）	金 9,730,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1, 3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。物件1の内訳価格は件外建物の土地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	高崎市中里見町字根岸 69番1 宅地 567.92 m ²	同左
2	所在地目地積	高崎市中里見町字根岸 68番2 宅地 415.07 m ²	同左
3	所在地目地積	高崎市中里見町字根岸 69番6 宅地 724.26 m ²	同左
4	所在地目地積	高崎市中里見町字根岸 69番8 宅地 6.09 m ²	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市中里見町字根岸69番地6, 69番地1 69番6 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 649.55 m ²	約 680.09 m ²
特記事項			
・物件1の所有者は亡個人相続財産、物件2～4の所有者は個人、物件5の所有者は物件1の亡個人相続財産と物件2～4の個人の共有（それぞれ2分の1）である。 ・物件1の南東側には件外未登記建物（種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約18.60m²、築年：平成31年頃、所有者：公課証明書より物件2～4所有の個人）が一棟存する。			

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1～4）

位置・交通	J R 信越本線「群馬八幡」駅の北西方道路距離約5,700m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道406号沿いの店舗、住宅等が混在する郊外路線商業地域。地勢は概ね平坦だが北東方に緩やかに下方傾斜している。周辺地は概ね等高。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状維持で推移すると思われる。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60 % 200 % — 土砂災害(急傾斜)警戒区域(物件1,3の一部)。居住誘導区域外。
画地条件	物件1,3,4の南西側で間口約31～32m、奥行約39～41mの規模が1,713.34㎡の形状が不整形地の中間画地。画地内は概ね平坦で、道路地とは等高、東側隣地および西側隣地と等高だが、北東方隣地より約2.5～3m高い。	
接面道路の状況	物件1,3,4の南西側で現況幅員約8.3～8.4mの舗装国道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面する形状が不整形地の中間画地。	
土地の利用状況等	物件1,3は物件5の敷地として一体利用され、物件2,4は更地として利用されている。物件1の南東側には件外未登記建物(種類:倉庫、構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約18.60㎡、築年:平成31年頃、所有者:公課証明書より物件2～4所有の個人)が一棟存する。周辺地との土地境界は概ね確定されている。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。周辺土地は一般住宅、店舗、空地等である。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり なし あり (特記事項参照)
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるか不明な場合をいう。	

特 記 事 項

- ・ 物件1の最先根抵当権設定時に物件5の建物は存在せず、土地所有者は亡個人相続財産、建物所有者は個人と亡個人相続財産の共有であるので主である建物の敷地利用権は法定地上権が成立しないと思われる。しかしながら、抵当権の設定順位が土地及び建物で同一の場合で、かつ、新建築物が建築される前に土地に後順位抵当権が設定されておらず、実質的な対抗問題は生じていない。また、土地所有者は自己のみならず他の建物共有者のためにも土地利用を認めていると判断出来るので敷地利用権は法定地上権が成立すると思料される。件外未登記建物の課税上の建物所有者である個人は所有権を否定し、土地所有者である亡個人相続財産の清算人も事情を把握していないことから権原不明と思料される。物件3の最先根抵当権設定時に物件5の建物は存在し、土地所有者は個人、建物所有者は個人と亡個人相続財産の共有であるが、土地所有者は自己のみならず他の建物共有者のためにも土地利用を認めていると判断出来るので敷地利用権は法定地上権が成立すると思料される。
- ・ 接面する国道の端から30m超の用途地域は非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域（建ぺい率50％・容積率100％）で、物件1～3の北東側一部が該当する。なお、対象地の過半に属するのは第2種住居地域で、対象地全てが第2種住居地域の用途規制になる。
- ・ 高崎市役所榛名支所の上下水道お客様センターによれば上水道は前面国道に施設管が敷設され、対象地に引込されているが、宅地内の配管位置を示す詳細な図面、資料等はないとの事である。
- ・ 物件1の南東側端に土地の定着物として看板が所在する。
- ・ 物件1の南東側に土地の定着物としてサイクルポート（約4.2㎡）が所在する。
- ・ 物件2の北側端および南西側に土地の定着物として街灯がそれぞれ所在する。
- ・ 物件3の北側に土地の定着物としてプロパンボンベ収納庫（約2.4㎡）が所在する。
- ・ 高崎市教育委員会によれば、対象地の北西側が周知の埋蔵文化財包蔵地「H119遺跡」に指定されている。
- ・ 土壌汚染の可能性について調査したが、土壌汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成8年7月10日 新築
	経過年数	約 29 年
	経済的残存耐用年数	約 16 年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング、化粧金属板ライン張り等 ビニルクロス、合板等 ビニルクロス、化粧せっこうボード等 ビニル床シート、塗床等 電気設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 約 680.09 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	店舗 執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	・ 空店舗である。 ・ 増改築が認められる。	

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、3)または更地価格(物件2、4)

目的土地等の建付地価格または更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	建付地価格または更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,500	0.70	536.92	0.85	9,105,000
1-件外未登記建物の敷地	28,500	0.70	31.00	0.90	557,000
2	28,500	0.70	415.07	1.00	8,281,000
3	28,500	0.70	724.26	0.85	12,282,000
4	28,500	0.70	6.09	1.00	121,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎5-19

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1~4 29,500 円/㎡ × 98.6 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 102 = 28,500 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : なし

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境(土砂災害警戒区域含)・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1~4 : 0.70 形状、規模、利用状況等

ウ 地 積 : 登記数量による。なお、物件1に件外未登記建物が存するため、建ぺい率、概測床面積、利用状況等を勘案して敷地数量を按分査定した。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。物件2,4は更地のためなし。

土地の定着物は建付地価格または更地価格に含め査定した。

(2) 建物価格(物件5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	160,000	680.09	0.087	9,467,000
計				9,467,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して査定。

本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらには競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

① 土地利用権等価格				
番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	9,105,000	0.40	法定地上権	3,642,000
1-件外未登記建物 の敷地	557,000	0.10	権原不明	56,000
2	8,281,000	0.00	所有権	0
3	12,282,000	0.40	法定地上権	4,913,000
4	121,000	0.00	所有権	0

イ土地利用権等割合：

- | | |
|------------------|---------------------------------|
| ・ 物件1, 3 | 土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。 |
| ・ 物件1-件外未登記建物の敷地 | 土地利用権等は権原不明と判定し、その割合を10%と査定した。 |
| ・ 物件2, 4 | 土地利用権等は所有権と判定し、その割合を0%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	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	9,662,000	-3,698,000	-	0.90	0.60	3,220,000
2	8,281,000	0	-	0.90	0.60	4,470,000
3	12,282,000	-4,913,000	-	0.90	0.60	3,980,000
4	121,000	0	-	0.90	0.60	70,000
5	9,467,000	+8,555,000	1.00	0.90	0.60	9,730,000
一括価格(合計)						21,470,000

ウ 占有減価修正	特になし
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、件外未登記建物の存在など、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 地価公示価格 (高崎 5 - 19)
所 在 : 群馬県高崎市中里見町字根岸121番2外
価 格 : 29,500 円/m²
位 置 : J R 信越本線「群馬八幡」駅の北西方道路距離約5,800m。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 732 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東 8.6 m 国道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第2種住居地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 店舗、住宅等が混在する郊外路線商業地域

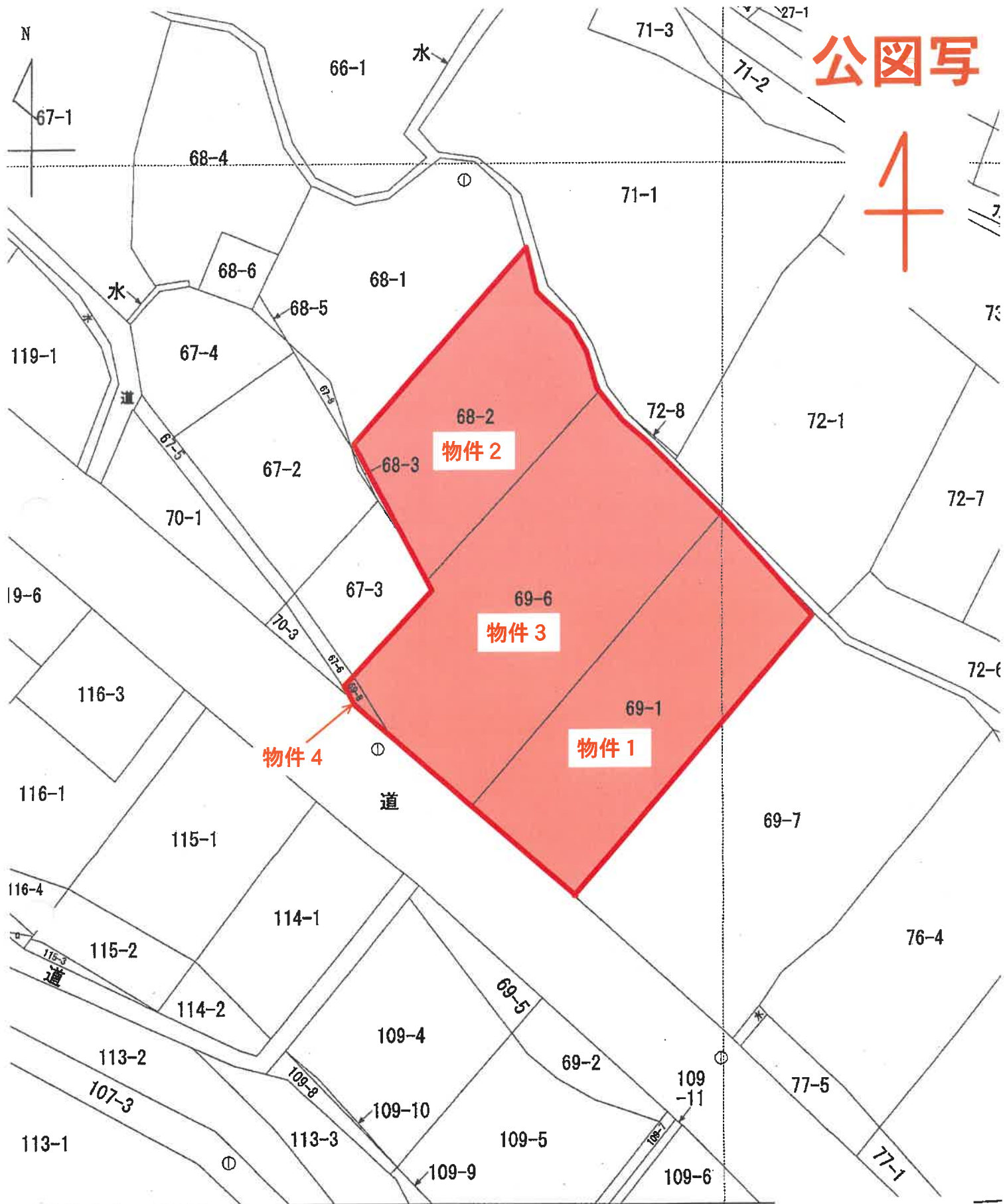
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



高崎市都市計画基本図より
縮尺 1/10000



公図写

4

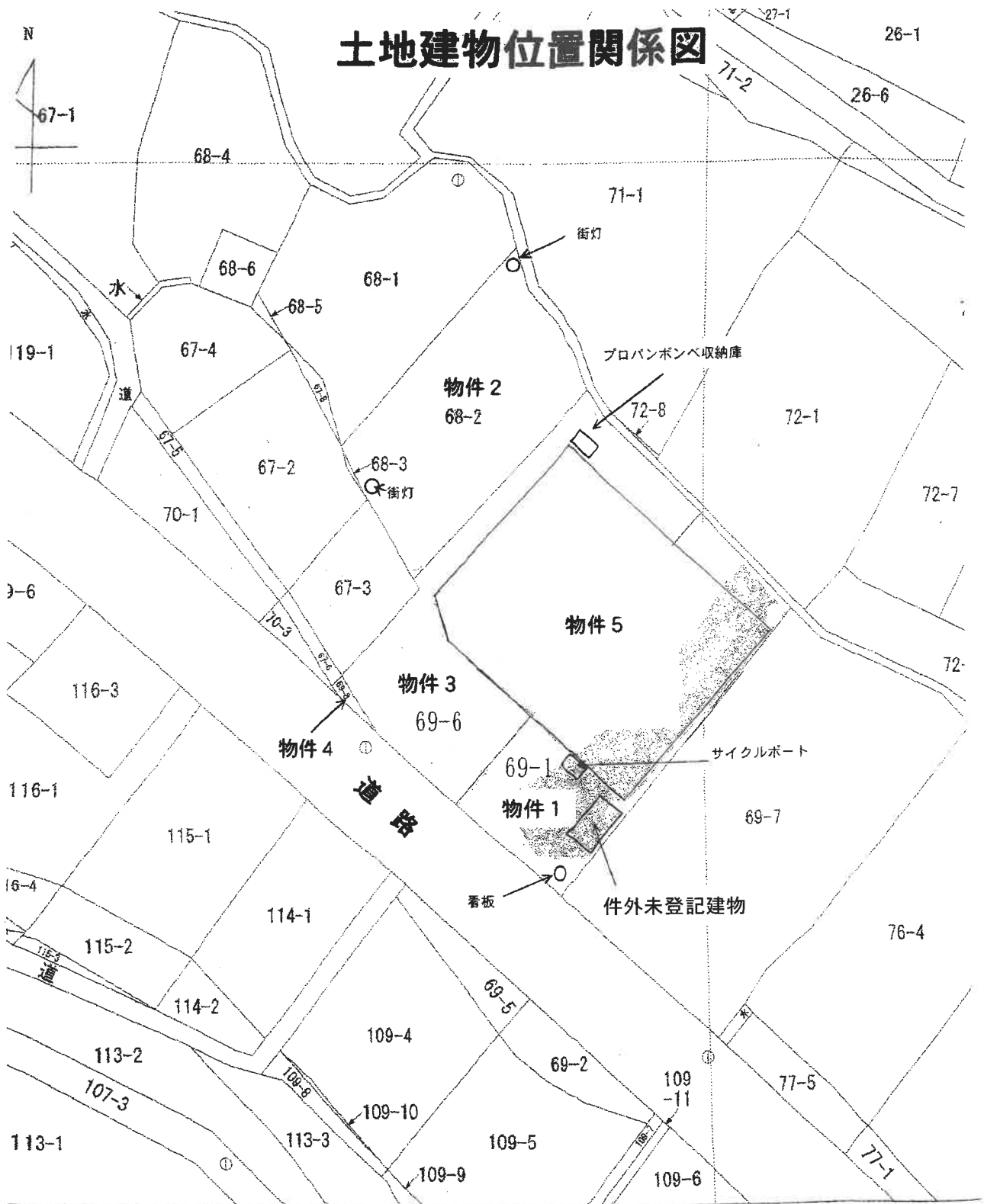
5 (座標値種別：図上測定)
当国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地籍図より
縮尺 略1/500

区域見出

中里

土地建物位置関係図



(座標値種別：図上測定)

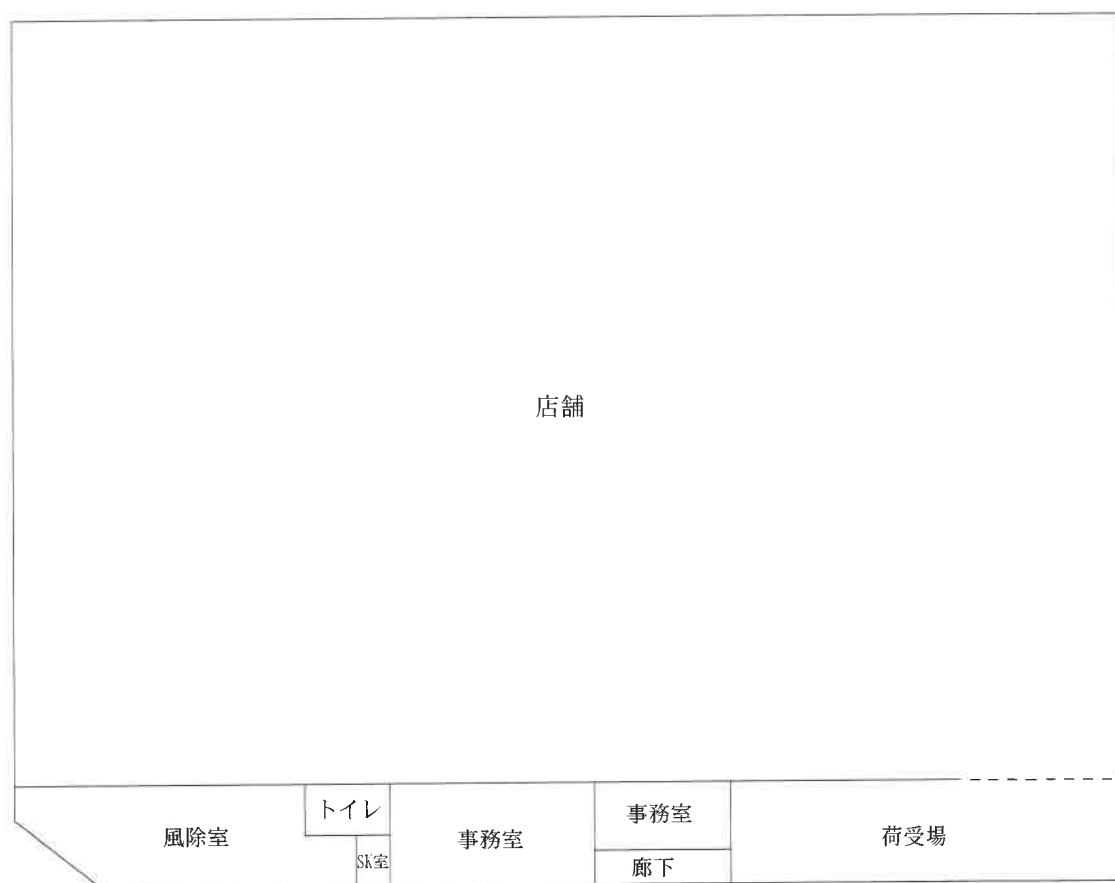
国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

略 1/500

地番区域見出

中!

間取図



SK室・・・シロップタンク