

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 9 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 2 5 日から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 日 午前 9 時 0 0 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 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 8	9, 470, 000 7, 576, 000	一括	1, 894, 000	111, 259	22, 655
1	7, 170, 000				
8	2, 300, 000				



物 件 目 録

1 所 在 安中市安中三丁目字東町
地 番 3 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 7 9 6 . 5 3 平方メートル

所有者 A

8 所 在 安中市安中三丁目字東町 3 4 7 番地 1
家屋 番号 3 4 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 0 . 3 9 平方メートル
2 階 7 0 . 2 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 1 . 4 0 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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, 8】

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8】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号347番)の登記が存在する。

《 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 安中市安中三丁目字東町
地 番 3 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 7 9 6 . 5 3 平方メートル

所有者 A

8 所 在 安中市安中三丁目字東町 3 4 7 番地 1
家屋 番号 3 4 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 0 . 3 9 平方メートル
2 階 7 0 . 2 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 1 . 4 0 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1



令和 7 年（ケ）第 9 号

【注 意】

令和 7 年（ケ）第 6 1 号の現況調査報告書を本件に使用しました。本件の物件番号 8 は、令和 7 年（ケ）第 6 1 号の現況調査報告書では物件番号 2 と記載されていますので、ご注意ください。

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

令和7年(ケ)第61号
令和7年12月8日受理
令和8年4月1日提出

本現況調査報告書を令和7年(ケ)
第9号事件に使用した。

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 安中市安中三丁目字東町
地 番 347番1
地 目 宅地
地 積 796.53平方メートル

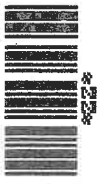
所有者 A

2 所 在 安中市安中三丁目字東町347番地1
家屋 番号 347番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 160.39平方メートル
2階 70.21平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 41.40平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	群馬県安中市安中三丁目22番49号				
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	☒ 土地所有者及び建物共有者B ☐ 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。Bの占有権原は使用借権である。 ☐ 「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	☒ 本件土地上にカーポート（写真㊴）、ウッドデッキ、屋敷稲荷及び電柱がある。 ☒ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号347番）の登記が存在する。				
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） ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用占有している ☐ 「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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼土地所有者兼 建物共有者)	1 本件建物に住んでいるのは私と妻のBと子供一人の合計3人です。 2 1階洋室は会社の事務所として使っています。建物共有者と賃料のやりとりはありません。無償使用です。 3 妻との間で地代のやりとりはありません。 4 本件建物に雨漏りはありませんが、ドアの立て付けが悪いです。設計士に家を見てもらったときに、ベランダは危ないから乗らない方がいいと言われました。 5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 6 近隣から異臭騒音はありません。 7 電柱の地代として3年に1回約7000円を東京電力からもらっています。 8 滅失登記漏れの建物所有者であるDは私の祖父です。既に亡くなっています。 9 ウッドデッキは共有です。 10 カーポートに車を停めることはあります。

(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

■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 会社の占有の有無

- (1) 前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件建物を本店所在地とする以下の会社があることが判明した。

①株式会社ミン・コーポレーション ②株式会社西洋亭

- (2) 上記会社の代表者はいずれもAで、いずれの会社も長期間登記がされていないことから、会社法第472条1項の規定により解散となっている。

- (3) 本件土地や本件建物には会社の看板や表示がない。またAが会社事務所として使用していると主張している1階洋室も同様に、会社の実体があるようには思えなかった。

- (4) 以上のことから、本件建物の一部について会社の占有があるとはいえず、2枚目記載のとおり建物共有者らが占有していると認定した。

3 売却対象範囲

- (1) カーポート（写真⑪）及び屋敷稲荷

本件土地上にあるカーポート及び屋敷稲荷はいずれも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。

- (2) ウッドデッキ

本件土地上にあるウッドデッキは土地建物には定着や附合はしていないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、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。

4 滅失登記漏れの建物

- (1) 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、本件土地の分筆前の地番である347番を底地とする建物登記が存在することが判明した。本件土地にはその建物は存在しないので滅失登記漏れである。

- (2) 滅失登記漏れの建物の登記内容は以下のとおりである。

（主である建物の表示）

所在地：安中市安中三丁目字東町 347番地

家屋番号：347番

種類：居宅

構造：木造草葺平家建

床面積：116.52㎡

5 建物北東部の物置（写真⑩、面積：約25㎡、階高：約2m）

主である建物の北東部にある半地下状の空間で物置として使用されている部分は、扉がなく開放状態にある。傾斜地にあることから天井の位置が標準的地盤面から約1メートル高いだけである。

以上の状況等を考慮してこの物置部分は床面積には算入していない。

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12月10日(水) 10:15 - 10:22	安中市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請 ☐
令和7年12月10日(水) 14:05 - 14:12	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☒ 会社の履歴事項全部証明書交付申請
令和8年1月8日(木) 11:25 - 11:36	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 共有者Bに事務連絡交付 ☐
令和8年2月2日(月) 10:55 - 11:21	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 ☒ 共有者Aから聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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)



(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(touhokutaieiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

安中3丁目

請 求 部 分	所 在 安中市安中三丁目字東町					地 番	347番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 座 番 号 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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年10月21日

東京法務局中野出張所

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成16年1月8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。

(前橋地方方法務局高崎支局管理)

令和7年10月21日

東京法務局中野出張所

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：15-2

2603634

台階平面図

建物各階平面図

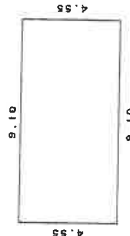
家屋番号

347番1

建物の所在

安中市安中3丁目字東町347番地1

附属建物符号1



求積表

$4.55 \times 9.10 = 41.4050$
合計 41.4050
床面積 41.40 m²



道路

作製者

土地家屋調査士

作製年月日

平成15年12月26日

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成拾六年壹月八日

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。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和7年10月21日 東京法務局中野出張所

東京法務局中野出張所

(8 枚目)

請求番号：15-3

2603635 各階平面図

家屋番号

安中市 安中三丁目 字 東町 347番地1

A hand-drawn diagram of a rectangular field. The dimensions are labeled as follows:

- Top side: 160'
- Right side: 8.18
- Bottom side: 60.6
- Left side: 11.82

Area calculations are shown in parentheses next to the dimensions:

- Top side: (160')
- Right side: (8.18)
- Bottom side: (60.6)
- Left side: (11.82)

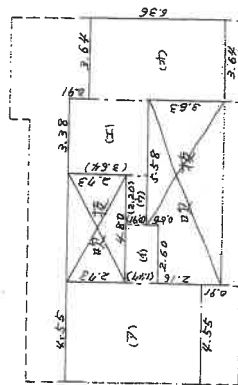
There is a small '0' written in the center of the rectangle.

(7)	m	m	m^2
(1)	$0.91 \times 4.55 =$	4.1405	
(7)	$9.09 \times 16.37 =$	148.8039	
(7)	$0.91 \times 4.55 =$	4.1405	
(1)	$0.91 \times 3.64 =$	3.3124	

合計 160.3967m²

床面積 $160.39m^2$

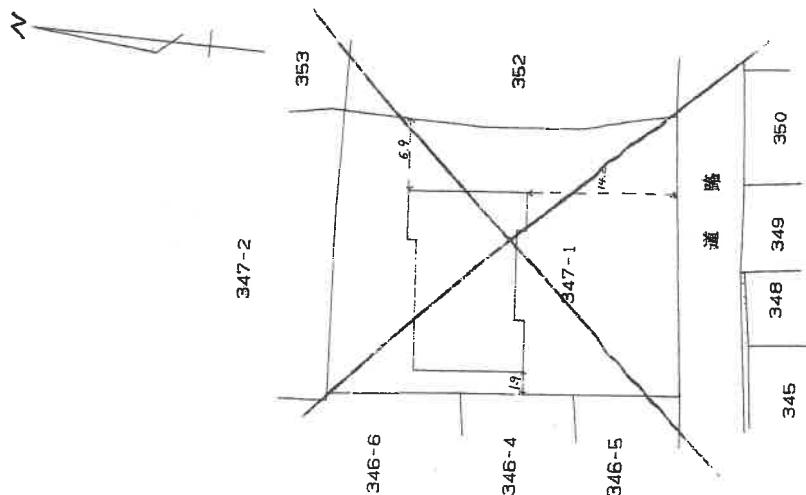
隨
二



求積	m	m^2
1)	6.36	28.9380
1)	1.47	3.8220
1)	0.91	2.2020
1)	3.64	12.9032
1)	6.36	23.1504

合計	70.2156m ²
----	-----------------------

床面積 $70.21m^2$



平成 七年七月七日

土地家屋調査士
作製者

製日
作年月

人請由

分封

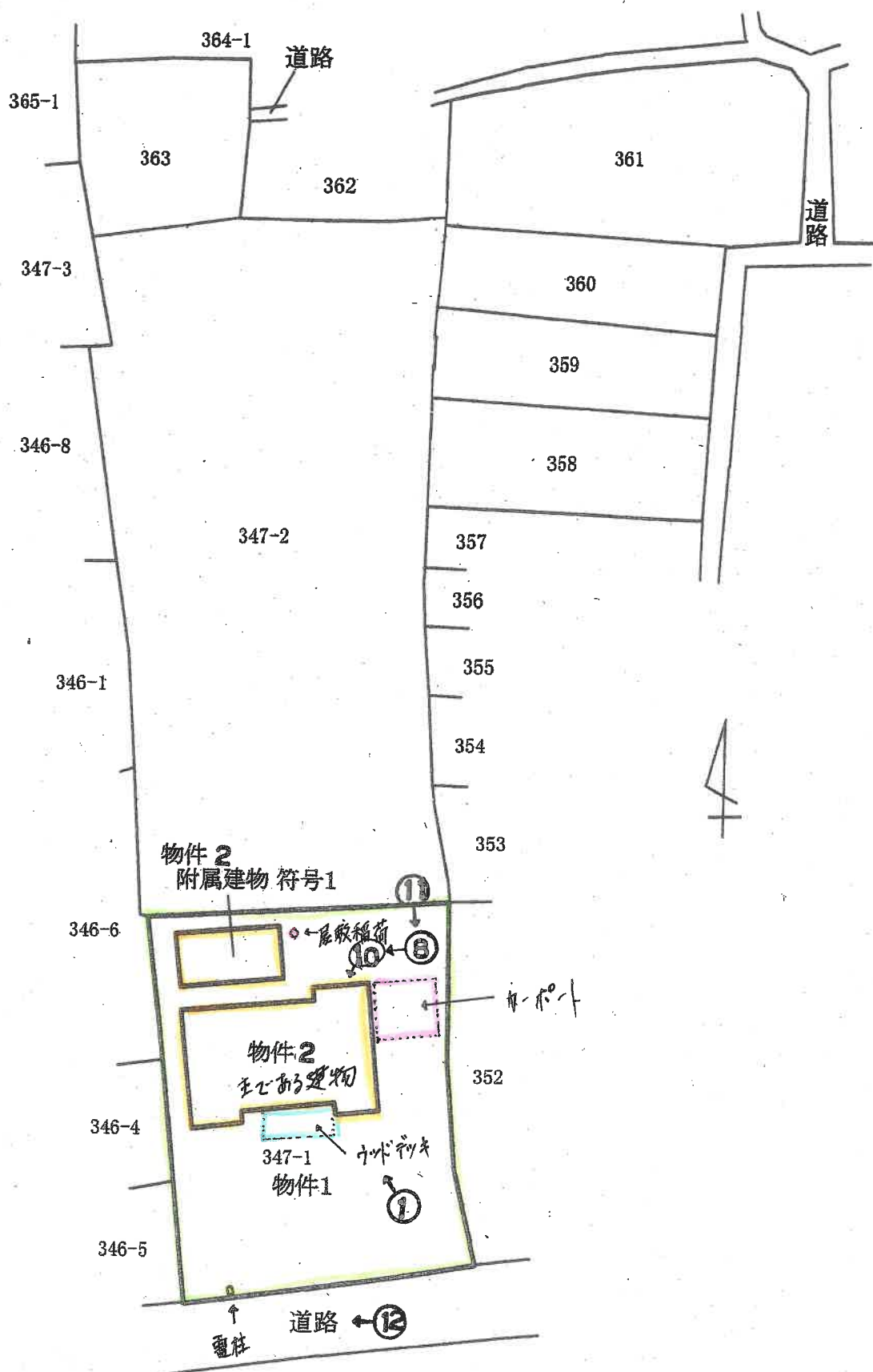
持分 1/2

縮尺

~~500~~

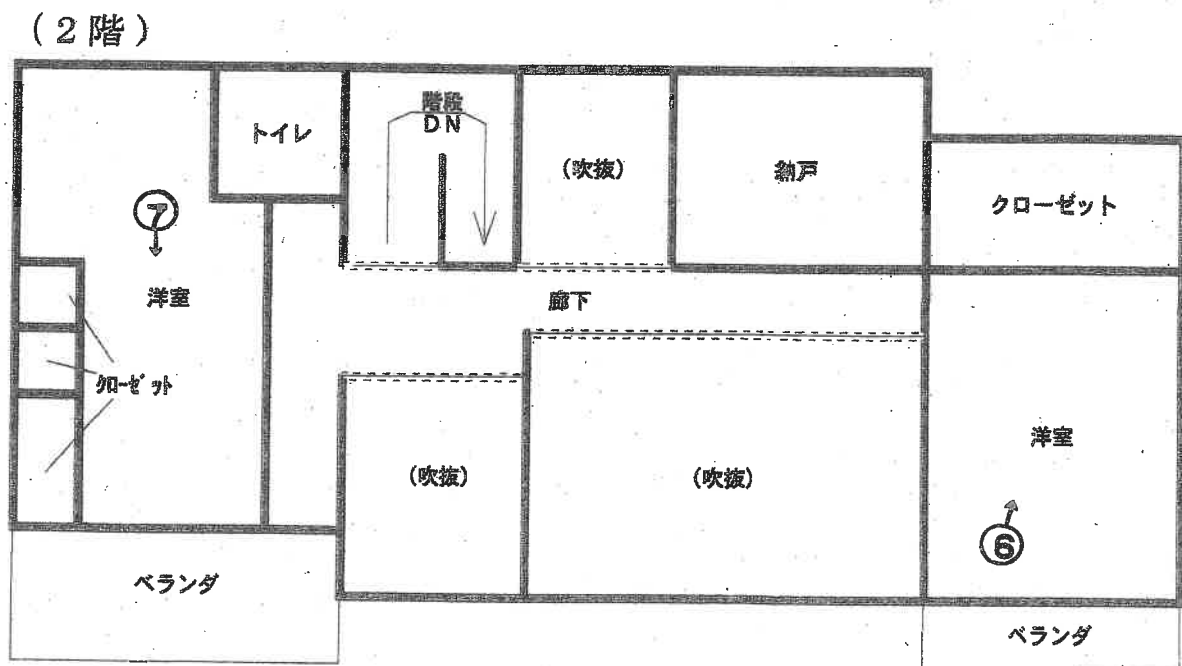
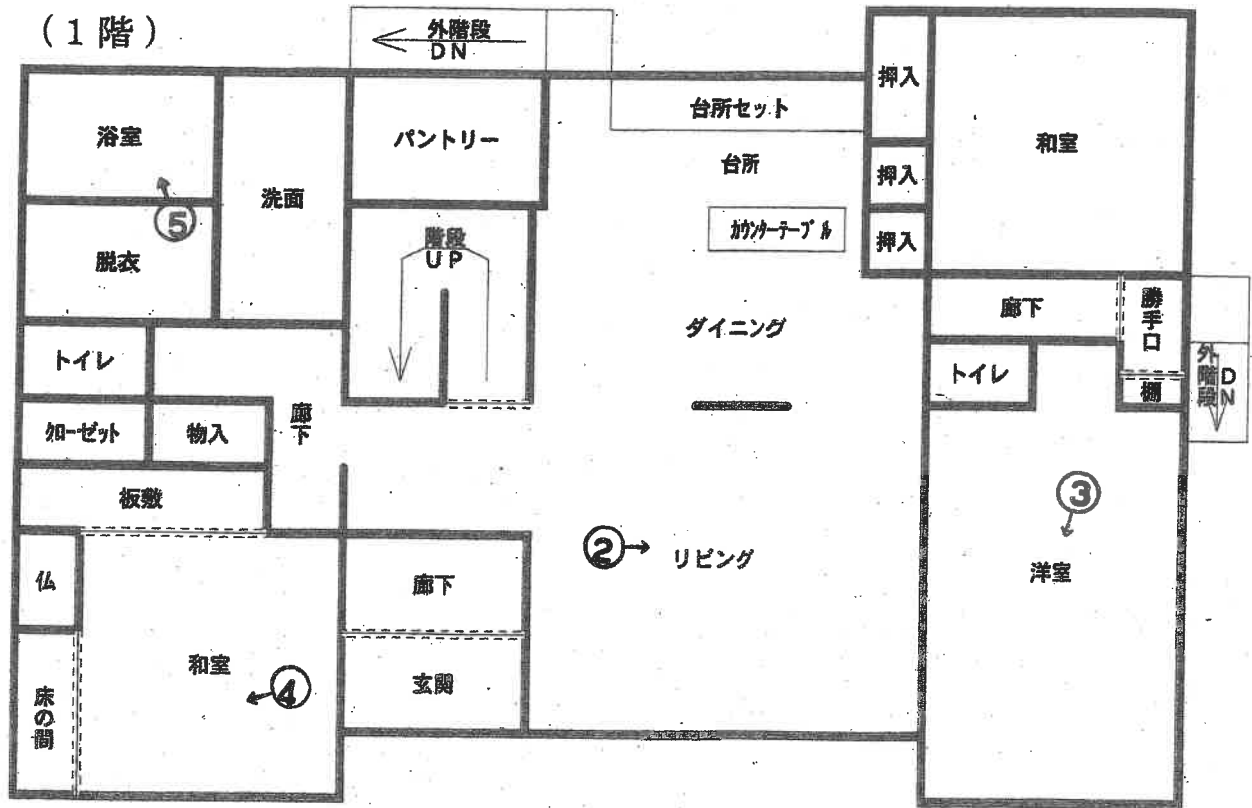
(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



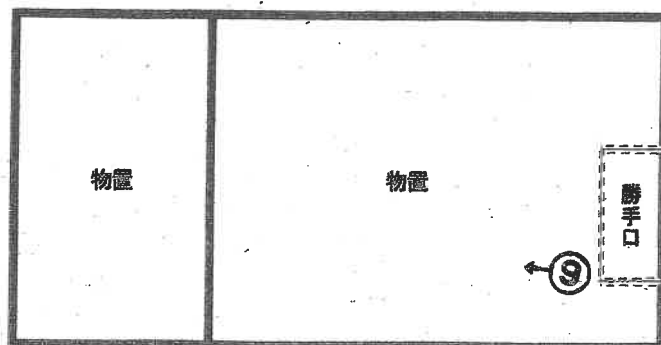
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図



建物間取図

(附属建物 符号1)



←○ 写真撮影位置・方向

(11枚目)



主である建物

① 外観



② 1階リビング
グ (主)



③ 1階洋室
(主)



④ 1階和室
(主)



⑤ 1階浴室
(主)



⑥ 2階洋室
(主)



⑦ 2階洋室
(主)



⑧ 附属建物



⑨ 物置
(附属)



⑩物置
(主)



⑪カーポート

木の柱が束石の上に
設置



電柱

⑫道路

長鑑評第 647 - ① 号

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
(物件1・8)

令和 7 年 4 月 28 日 現地調査

令和 7 年 8 月 1 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		9,470,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	7,170,000	円
物件8（建物）	金	2,300,000	円

- 1 一括価格は、物件1・8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8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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	安中市安中三丁目字東町 347番1 宅地 796.53m ²	同左
8	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	安中市安中三丁目字東町347番地 1 347番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 160.39m ² 2階 70.21m ² 1 物置 木造瓦葺平家建 41.40m ²	同左
番号	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1)

位置・交通	JR信越本線「安中」駅の西方・道路距離 約 1,700 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し、農地も見られる住宅地域	
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	非線引都市計画区域 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	796.53 m ² 間口約 25.5 m・奥行約30.5～32.5m ほぼ長方形 地勢 : 南部がほぼ平坦であるのに対し、中北部は北向きの緩傾斜地勢で、また北部はほぼ平坦である(但し、北部のうち、東部と西部とでは約0.5mの段差がある(西部の方が高い))。全体的には北部の方が低い。
接面道路の状況	南側が現況幅員約5.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件8敷地として利用されている	
供給処理施設	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、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	・北部(物件8附属建物符号1の東方)に屋敷稲荷が存するが、コンクリートブロック上に置かれており、土地への定着性はなく、売却対象外の動産と判断した。 ・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:安中城、市町村遺跡番号:1518)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8)

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) : 平成 7 年 6 月 22 日 新築 経過年数 : 約 30 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 : 瓦葺 外 壁 : 漆喰等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 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 : 160.39 m ² 2階 : 70.21 m ² 合計 : 230.60 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	優る																												
保守管理の状態	普通																												
建物の利用状況	建物共有者A・Bが居宅として占有使用している。																												
特記事項	- 建物の状況について 雨漏りはないが、1階南東側洋室の北部で床が沈むのが確認された。 - 半地下状の空間について 物件8の北東部に、以下のとおり半地下状の空間(スペース)があるが、当該部分の床面積(当該部分を含む全体床面積の1/3未満)等を考慮し、建築基準法第52条第2項により、登記どおり床面積には不算入が妥当と判断した。 面積 : 約25m² 階高 : 約2m 天井位置 : 当該物件(南部)に係る標準的地盤面に比し約1m高い 現況用途 : 物置 その他 : 北側は開放状態にある - 附属建物(符号1)について 概要は、以下のとおりである。 <table border="1"> <tr> <td>建築時期</td><td>平成5年12月</td></tr> <tr> <td>経済的残存耐用年数</td><td>経済的耐用年数満了</td></tr> <tr> <td>仕様</td><td></td></tr> <tr> <td>構造</td><td>木造</td></tr> <tr> <td>屋根</td><td>瓦葺</td></tr> <tr> <td>外壁</td><td>サイディング</td></tr> <tr> <td>内壁</td><td>合板</td></tr> <tr> <td>天井</td><td>合板</td></tr> <tr> <td>床</td><td>土間コンクリート</td></tr> <tr> <td>設備</td><td>電気</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>特になし</td></tr> <tr> <td>床面積(現況)</td><td>41.40m²</td></tr> <tr> <td>現況用途等</td><td>物置</td></tr> <tr> <td>品等</td><td>普通</td></tr> </table>	建築時期	平成5年12月	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数満了	仕様		構造	木造	屋根	瓦葺	外壁	サイディング	内壁	合板	天井	合板	床	土間コンクリート	設備	電気	その他	特になし	床面積(現況)	41.40m ²	現況用途等	物置	品等	普通
建築時期	平成5年12月																												
経済的残存耐用年数	経済的耐用年数満了																												
仕様																													
構造	木造																												
屋根	瓦葺																												
外壁	サイディング																												
内壁	合板																												
天井	合板																												
床	土間コンクリート																												
設備	電気																												
その他	特になし																												
床面積(現況)	41.40m ²																												
現況用途等	物置																												
品等	普通																												

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	22,800	0.77	796.53	0.95	13,285,000

ア 標準画地価格(地価公示価格からの規準)

地価公示 (安中-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 30,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{131} \div & & & & 22,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 規模が大きい、奥行が長い、地勢が劣る(北部が低地にある等)、庭木等を含む

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8）

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/㎡)	現況延床面積等 (㎡)	現価率	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
	ア	イ	ウ	
8	210,000	230.60	0.05	2,421,000
符号1	70,000	41.40	0.03	87,000
合計				2,508,000

・符号1 : 物件8附属建物符号1

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、物件8、同附属建物符号1について、5%、3%とそれぞれ査定した。

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	13,285,000	0.10 場所的利益・使用借権	1,329,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1については、土地利用権等を、物件8の建物共有者のうち、物件1所有者であるAについては場所的利益、一方Bについては使用借権と判定し、その割合をそれぞれ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 (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	13,285,000	－ 1,329,000		1.00	0.60	7,170,000
8	2,508,000	＋ 1,329,000	1.00	1.00	0.60	2,300,000
一括価格(合計)						9,470,000

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 (安中－1)

所 在	:	安中市安中2丁目字地尻2496番9
価 格	:	30,000 円
位 置	:	JR信越本線「安中」駅南西方約2.8km
価 格 時 点	:	令和7年1月1日
地 積	:	250 m ²
供給処理施設	:	水道・下水
接 面 街 路	:	南西6m市道、背面道
用途指定等	:	非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地域の概要	:	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

位置図



県道安中・榛名湖線

物件所在地

国道18号

安中市立
安中小学校

公示地
安中-1

安中市役所

県道一本木平・小井戸・安中線

縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典：安中市役所
「安中市平面図No.7・8」

388
389

(座標値種別：図上測)

公図写

不動産登記法
第14条地図

+37317.738

70

369 N



370

364-1

368-1

365-1

363

362

361

375

374

373

道

347-3

道

360

377

346-8

359

378-2

358

347-2

357

378-1

356

380

346-1

①

355

383-2

383-1

354

384-2

384-1

386

346-7

353

385

391

390

346-6

352

物件1
347-1

346-2

346-4

393

縮尺 $\frac{1}{500}$

346-3

346-5

398-1

396

登記年月日：平成16年1月8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2月13日 前橋地方建設局商工局

2603634号 階平面図

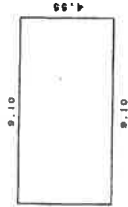
建物図面 各階平面図

家屋番号 347番1

建物の所在 安中市安中3丁目字東町347番地1

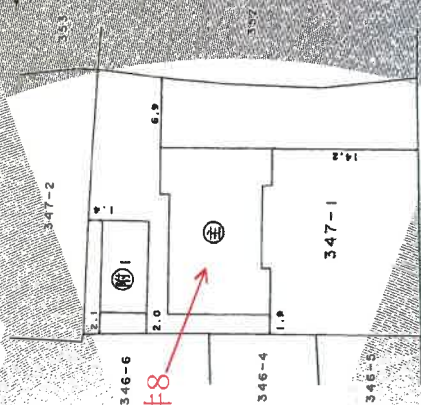
建物図面・各階平面図写

附属建物符号1



求積表

$4.55 \times 9.10 = 41.4050$
合計 41.4050
床面積 41.40 m²



作製者

作製年月日

平成15年12月26日

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

請求番号：15-1

登記年月日：平成7年7月7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2月13日 前橋地方建設局 登記官

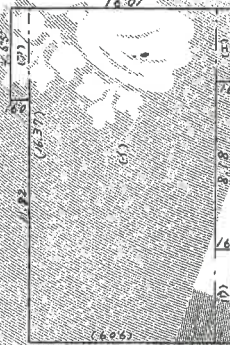
2603835 各階平面図

建物階平面図

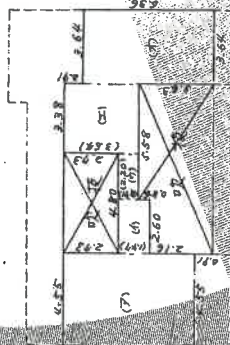
家屋番号	347-1
建物の所在	安中市 安中三丁目 字 東町 347番地1

建物図面・各階平面図写

一階



二階



床面積 70.21 m^2

床面積 160.39 m^2

合計

合計

作製者

作製年月日 平成7年6月30日

縮尺 1/250

申請人

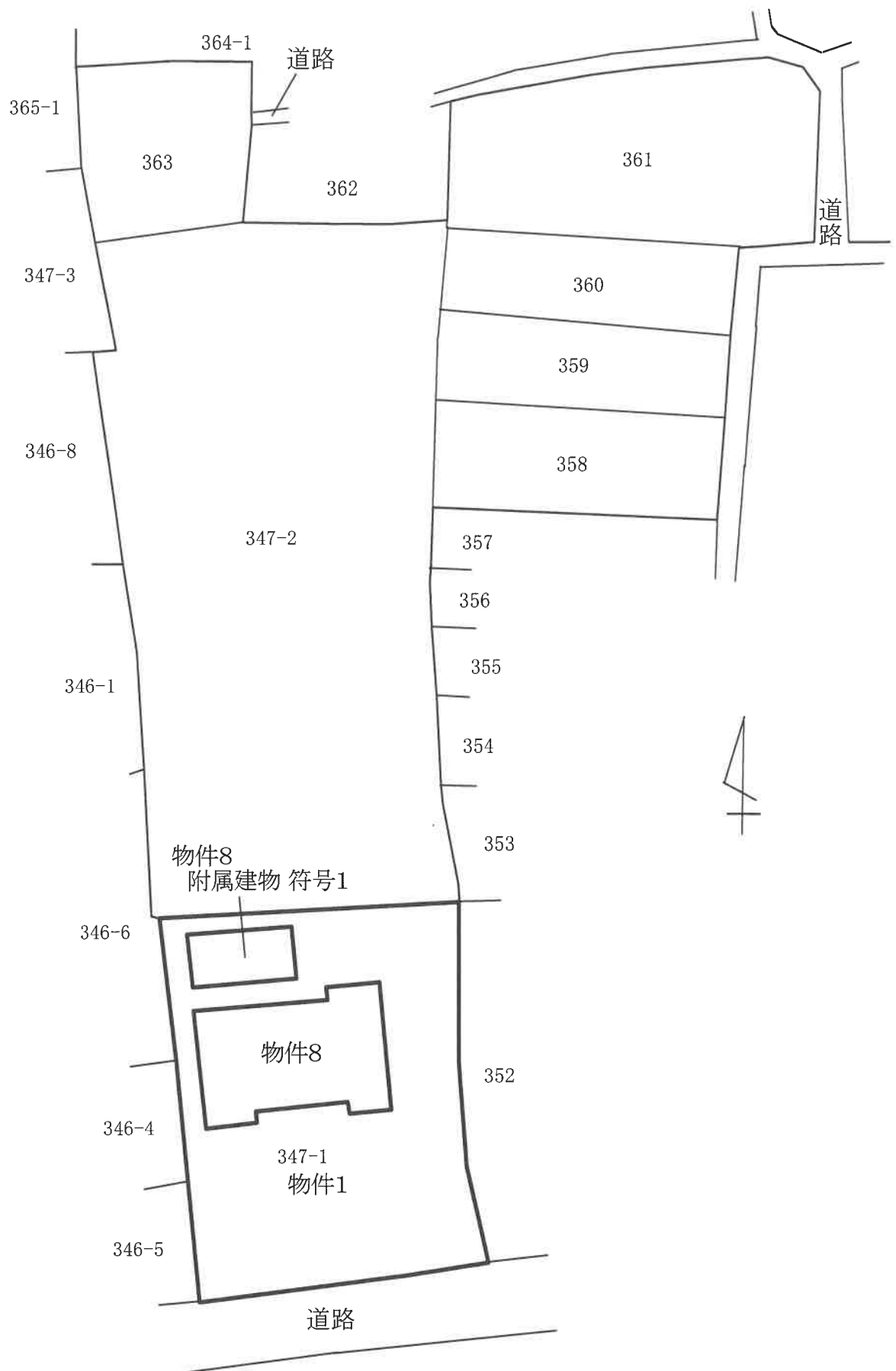
縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

(群馬県)

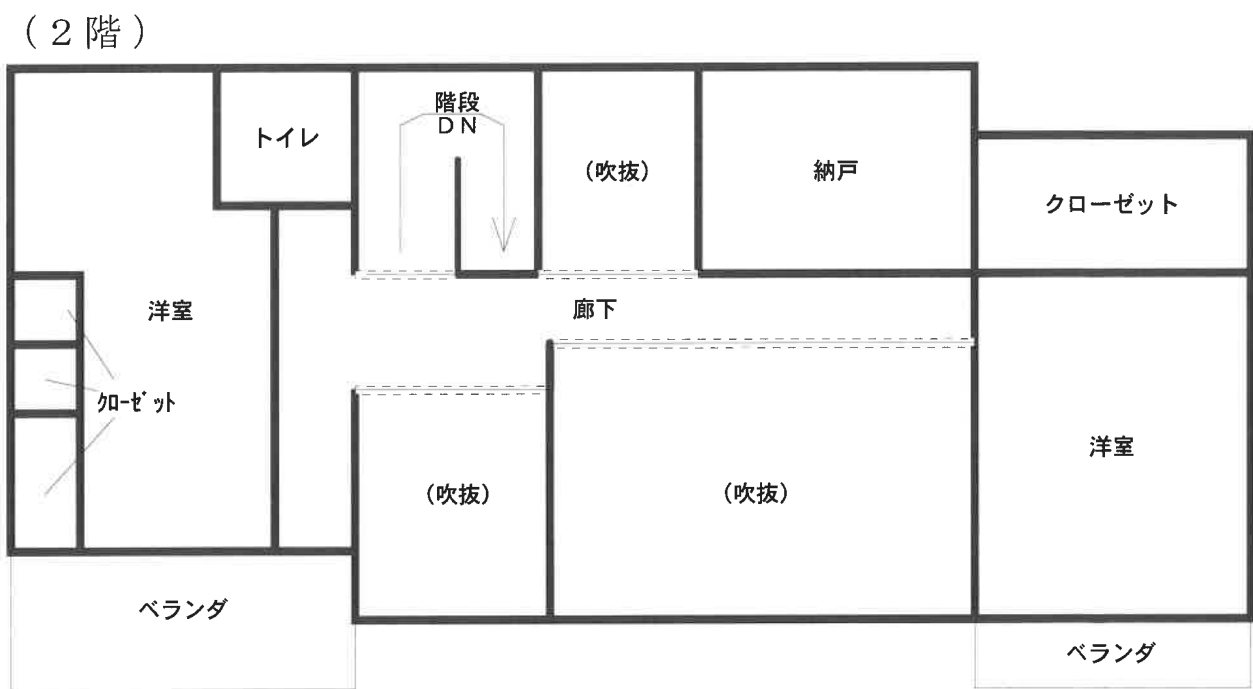
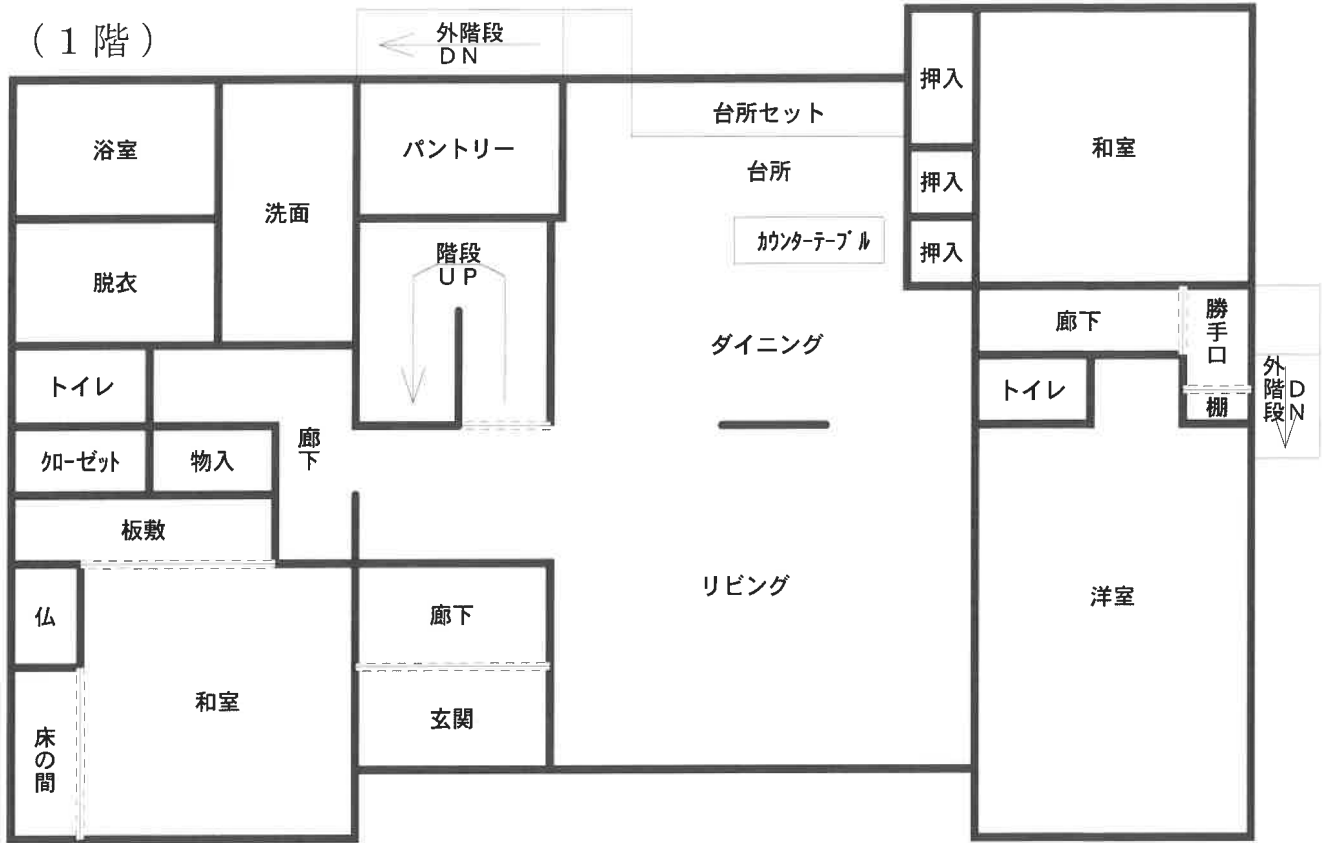
請求番号：15-3

土地建物位置関係図



建物間取図

(物件8)



建物間取図

(物件8)

(附属建物 符号1)

