

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 7 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 11 月 2 日から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 8 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 11 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 19 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 10 月 7 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）
1～3	6,640,000 5,312,000	一括	1,328,000	69,935	15,823
1	1,790,000				
2	620,000				
3	4,230,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 高崎市下中居町字村西
 地 番 1 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 7 . 9 7 平方メートル

- 2 所 在 高崎市下中居町字村西
 地 番 1 5 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 高崎市下中居町字村西 1 5 番地 3
 家屋 番号 1 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 5 1 . 3 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月19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

【物件番号2】

隣地(地番15番4)と一体となって、公道に至る通路として使用されている。

《 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 高崎市下中居町字村西
 地 番 1 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 7 . 9 7 平方メートル

- 2 所 在 高崎市下中居町字村西
 地 番 1 5 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 高崎市下中居町字村西 1 5 番地 3
 家屋 番号 1 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 5 1 . 3 4 平方メートル



令和8年(ケ)第10号
令和8年3月6日受理
令和8年7月17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 | 高崎市下中居町字村西 |
| | 地 番 | 1 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市下中居町字村西 |
| | 地 番 | 1 5 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市下中居町字村西 1 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市下中居町15番地3 (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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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	☒ 物件 1 の土地上に物置 (スチール製、約10㎡、写真⑧) がある。		
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 { 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 上記の者が本建物を家族と共に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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市下中居町15番地3 付近		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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	☒ 物件 2 の土地は隣地所有者の土地（地番 15 番 4）と一体となって舗装されており、公道に至る通路として使用されている。		
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 2 の土地上に電柱がある（写真②参照）。		
建物	物件		
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	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物に住んでいるのは私と息子の合計2人です。 2 3年くらい前から左足と左腕が麻痺して動けないので、インターホンが鳴っても玄関まで行けません。病院を退院後はずっと自宅にいます。 3 去年市役所に生活保護の相談に行ったのですが、持ち家がある状態で生活保護が受けられるのかはっきりとした回答はありませんでした。 4 物置の所有者は私です。 5 敷地にある軽自動車は会社名義です。普通自動車は息子名義です。 6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 7 近隣から異臭騒音はありません。 8 固定電話はありません。私の携帯電話は現在使えません。 以 上

(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

■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2の土地

- (1) 本件建物の敷地となっている物件1の土地は公道に接面していない。そのため公道に接面するために物件2の土地が敷地延長の土地となっている。
- (2) 物件2の土地は、本件分譲地の公道に接面していない他の区画の土地（地番15番2）の所有者が所有する土地（地番15番4）と一体となって舗装されている。
- (3) 物件2の土地の登記上の地目は「公衆用道路」だが課税上は「路線価宅地」となっている。
- (4) 物件2の土地は本件分譲地内の所有者しか通行しないことから、2枚目記載のとおり現況地目を「宅地」と認定した。
- (5) 以上のことから、物件2の土地については通路としての通行や配管の敷設以外の利用方法については制限される可能性があることを買受人は留意されたい。

3 売却対象範囲

物件1の土地にある物置（スチール製、約10㎡、写真⑧）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。

4 会社の占有の有無

- (1) 本件所有者が代表社員となっているK s E C W合同会社が本件建物を本店所在地としていることから会社の占有の有無が問題となる。
- (2) 上記会社は電気工事や通信設備工事等を目的としている会社であるが、本件建物内には上記会社が単独で使用している部屋はなく、建物や土地に会社の看板も掲示されていない。
また代表社員の病気により会社自体が業務をしていない。
- (3) 以上のことから2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

5 その他

- (1) 立入調査期日の事務連絡に対し応答がなく、玄関のインターホンを押し声かけしても反応がなかったことから技術者に解錠させて建物内に入ったところ、和室内のベッドに座っている本件所有者を確認できた。
- (2) 前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地には本件建物以外の登記建物はなく、物件2の土地には登記建物はなかった。

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8年3月10日(火) 10:20 - 10:27	前橋地方法務局	☒ 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8年3月17日(火) 10:39 - 10:40	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (3月19日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (3月19日受領) ☐
令和8年3月18日(水) 10:53 - 11:06	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和8年3月19日(木) 15:12 - 15:18	前橋地方法務局高崎支局	☒ 会社の履歴事項全部証明書交付申請 ☐ ☐
令和8年4月3日(金) 9:50 - 10:10	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 写真撮影 ☒ 全戸不在につき立入調査実施できず ☒ 近隣者から聴取
令和8年4月3日(金) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和8年4月20日(月) 11:25 - 11:55	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者から聴取 ☐
(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8年4月20日 目的物件は呼びかけに応答がなく施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者が在宅していた。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和8年4月3日 評価人同行 ☒ 令和8年4月20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)



(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。

地番区域見出	下中居町
--------	------

請 求 部 分	所 在	高崎市下中居町字村西				地 番	15番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
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。

A3をA4に縮小コピー

令和8年2月5日

前橋地方方法務局高崎支局

地図整理番号：M47959

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成15年4月17日

令和8年3月10日 前橋地方方法務局

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)

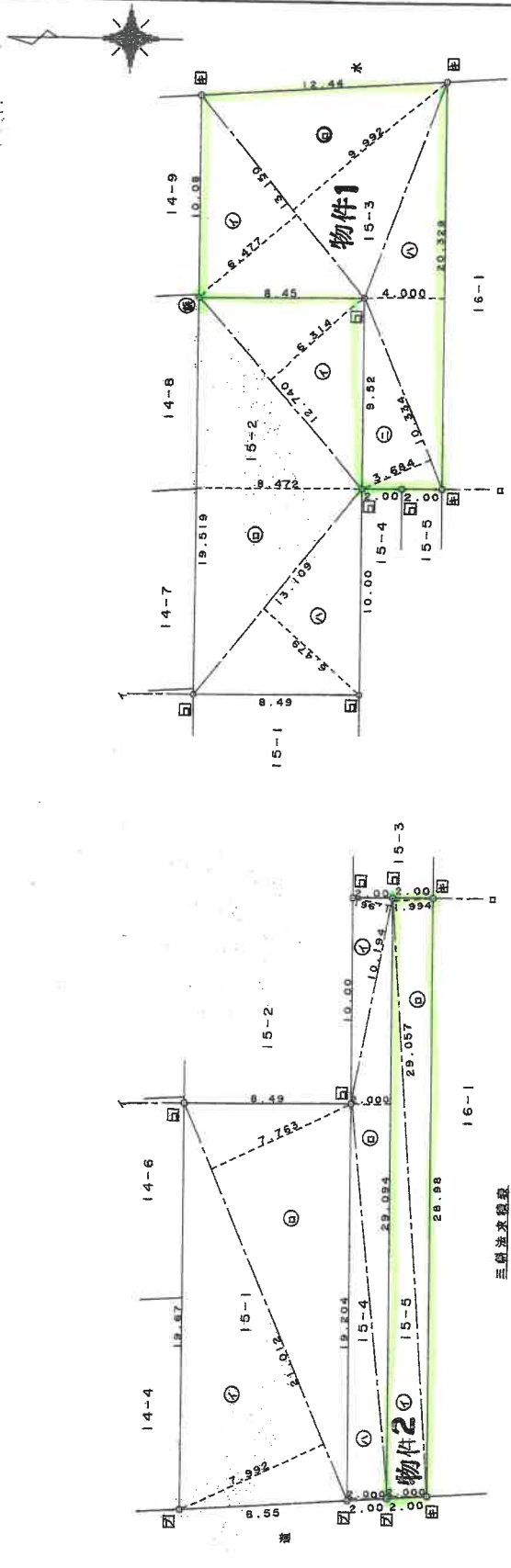
0226518

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	コ	コンクリート杭	金	金
合	合	合成杭	金	金
例	例	例	例	例

前地番 15番 15番1ないし15番5

地積測量図

土地の所在 高崎市下中居町字村西



(A)1501		
測量	測量	測量
イ	21.012	7.992
ロ	21.012	7.783
ハ	331.024560	163.3220300
ニ	163.3220300	163

(B)1502		
測量	測量	測量
イ	12.740	6.314
ロ	19.519	8.472
ハ	13.106	6.479
ニ	355.726039	166.2892835

(C)1503		
測量	測量	測量
イ	13.150	6.477
ロ	13.150	9.992
ハ	20.389	4.060
ニ	10.234	3.884

三斜法及積算

(D)1504		
測量	測量	測量
イ	10.194	1.961
ロ	29.094	2.000
ハ	19.204	2.000
ニ	38.408000	118.586434

(E)1505		
測量	測量	測量
イ	29.094	2.500
ロ	29.094	1.994
ハ	38.408000	118.586434
ニ	38.408000	118.586434

単位：m

縮尺 1/250

作製者

(平成15年4月14日作製)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

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8年2月5日 前橋地方建設局高崎支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

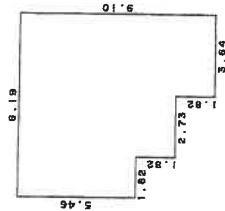
(9枚目)

2112537 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	15番3
建築物の所在	高崎市下中居町字村西15番地3

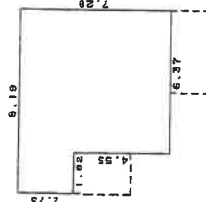
1階



求積表

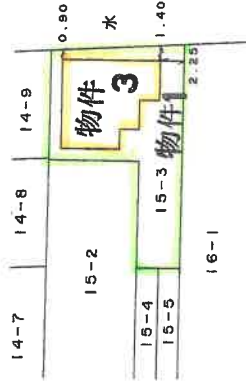
5.46 X 1.82	=	9.9372	✓
7.28 X 2.73	=	19.8744	✓
9.10 X 3.64	=	33.1240	✓
合計		62.9356	
床面積		62.93 m ²	

2階



求積表

2.73 X 1.82	=	4.9636	✓
7.28 X 6.37	=	46.3736	✓
合計		51.3422	
床面積		51.34 m ²	



単位：m

作製者

作製年月日

平成16年3月25日

縮尺

1/250

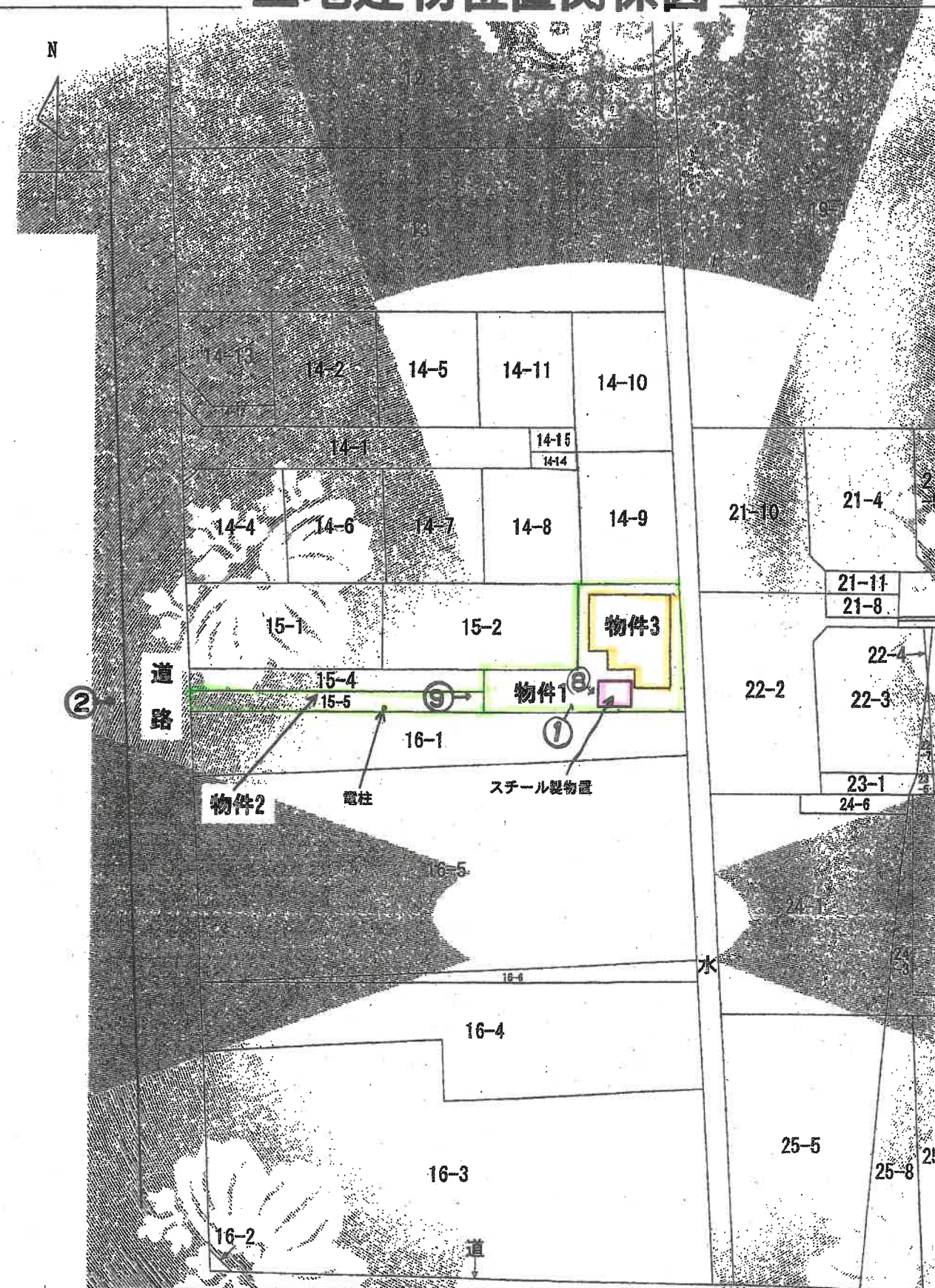
申請人

縮尺

1/500

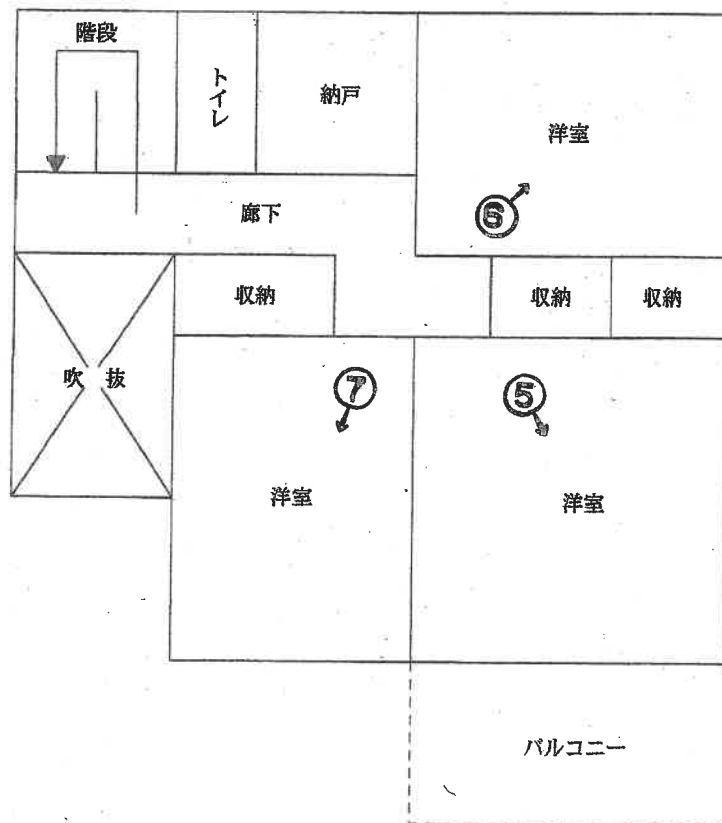
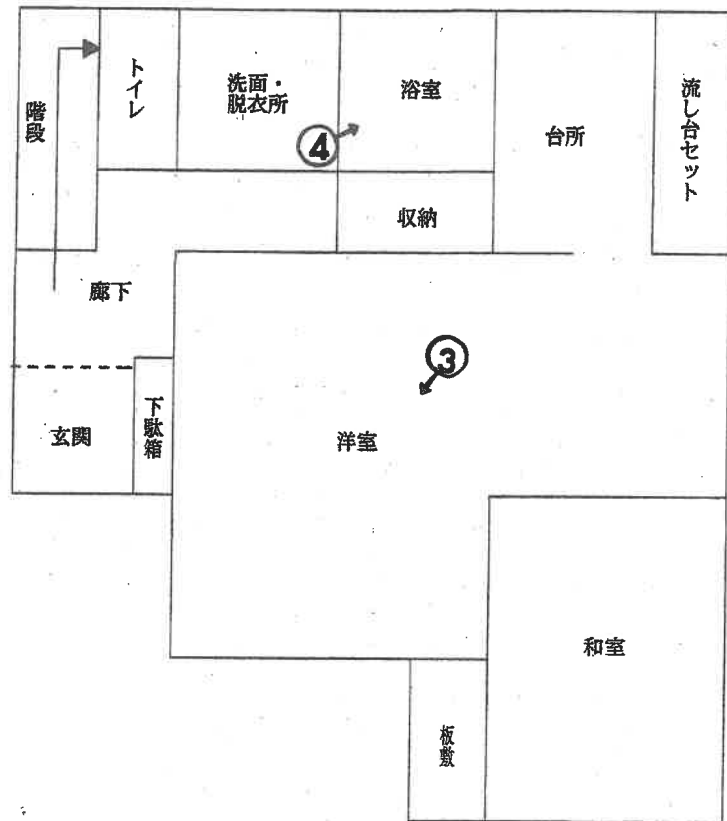
(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



本図は、土地の区画を明確にし、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

間取図





本件建物

① 外観

物置



電柱

②物件2の土地

隣地（地番15番4）



③ 1階洋室



④ 1階浴室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦ 2階洋室



⑧物置



物件1の土地

⑨敷地駐車場
部分

物件2の土地及び隣
地（地番15番4）

令和 8 年 (ケ) 第 10 号
令 8 年 4 月 20 日 現 地 調 査
令 8 年 7 月 17 日 評 価
評価書番号 第 2026-002 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 6,640,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,790,000 円
物件2（土地）	金 620,000 円
物件3（建物）	金 4,230,000 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 番 地 目 地 積	高崎市下中居町字村西 15番3 宅地 167.97 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	高崎市下中居町字村西 15番5 公衆用道路 58 m ²	宅地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市下中居町字村西15番地3 15番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.93 m ² 2階 51.34 m ²	同左
特 記 事 項			
	・なし		

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	J R 高崎線「高崎」駅の南東方道路距離約2,500m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道17号背後の一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。地勢は概ね平坦で等高。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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % — 立地適正化計画（居住誘導区域外）
画地条件	物件2の西側で間口約2m、奥行約49～49.4mの規模が225.97㎡の形状が不整形地の中間画地。敷地内は概ね平坦、道路地および北側、西側、南側隣地とは概ね等高。東側隣地より約0.3～0.4m高く、先に水路がある。	
接面道路の状況	物件2の西側で現況幅員約5.9～6mの舗装市道（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は物件3の敷地として、物件2は市道に接続する敷地延長部分として一体利用されている。高崎市の建築指導課でも、物件1,2併せて物件3の敷地として建築確認申請されている。なお、物件2は北側隣地（15番4）と一体で幅員約4mの道路地として利用されている。土地境界は概ね確定されている。周辺土地は一般住宅、水路、共同住宅等。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり なし（引込可） 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, 2の最先抵当権設定時に物件3の建物は存在し、土地所有者と建物所有者は同一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すると思料される。 ・ 物件1の南西側に売却対象外の動産であるスチール製物置（約10㎡）が存在する。 ・ 物件2に電柱が1本存する。 ・ 物件2の課税地目は宅地である。 ・ 東京ガス（株）本管理埋設状況確認センターによれば、接面市道の北方には低圧管が敷設されているが、建物の存する物件1まで約60mあり、引込工事には利用者負担が発生する可能性があるとの事である。現況はプロパンガス利用。 ・ 高崎市教育委員会によれば、物件1, 2は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 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 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等	建築年月日（登記記載）	平成16年3月3日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 22 年 約 8 年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 サイディング等 ビニルクロス、化粧合板等 ビニルクロス、化粧合板等 フローリング、合板、畳等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 114.27 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 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	普通	
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	・特になし	

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, 2)

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/㎡) 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	82,300	0.60	167.97	0.80	6,635,000
2	82,300	0.60	58	0.80	2,291,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎-12

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, 2 65,700 円/㎡ × 101.0 / 100 × 100 / 102.0 × 100 / 79 = 82,300 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 : 方位等の画地条件を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1, 2 : 0.60 方位、形状、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。

(2) 建物価格 (物件3)

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
3	210,000	114.27	0.089	2,136,000
計				2,136,000

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

番号	建付地価格または更地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,635,000	0.55	法定地上権	3,649,000
2	2,291,000	0.55	法定地上権	1,260,000

イ 土地利用権等割合：

・物件1, 2 土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を55%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	6,635,000	-3,649,000	-	1.00	0.60	1,790,000
2	2,291,000	-1,260,000	-	1.00	0.60	620,000
3	2,136,000	+4,909,000	1.00	1.00	0.60	4,230,000
一括価格 (合計)						6,640,000

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結果、特段の市場性が劣る要因はないと判断した。

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 - 12)
所	在	: 群馬県高崎市下之城町字松村471番3外
価	格	: 65,700 円/m ²
位	置	: J R 高崎線「高崎」駅の南東方道路距離約2,800m。
価	格	時 点
地	積	: 196 m ²
供給処理施設		: 水道、ガス、下水
接 面 街 路		: 西 6.3 m 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		: 一般住宅が多い国道背後の住宅地域

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

高崎市都市計画基本図

位置図



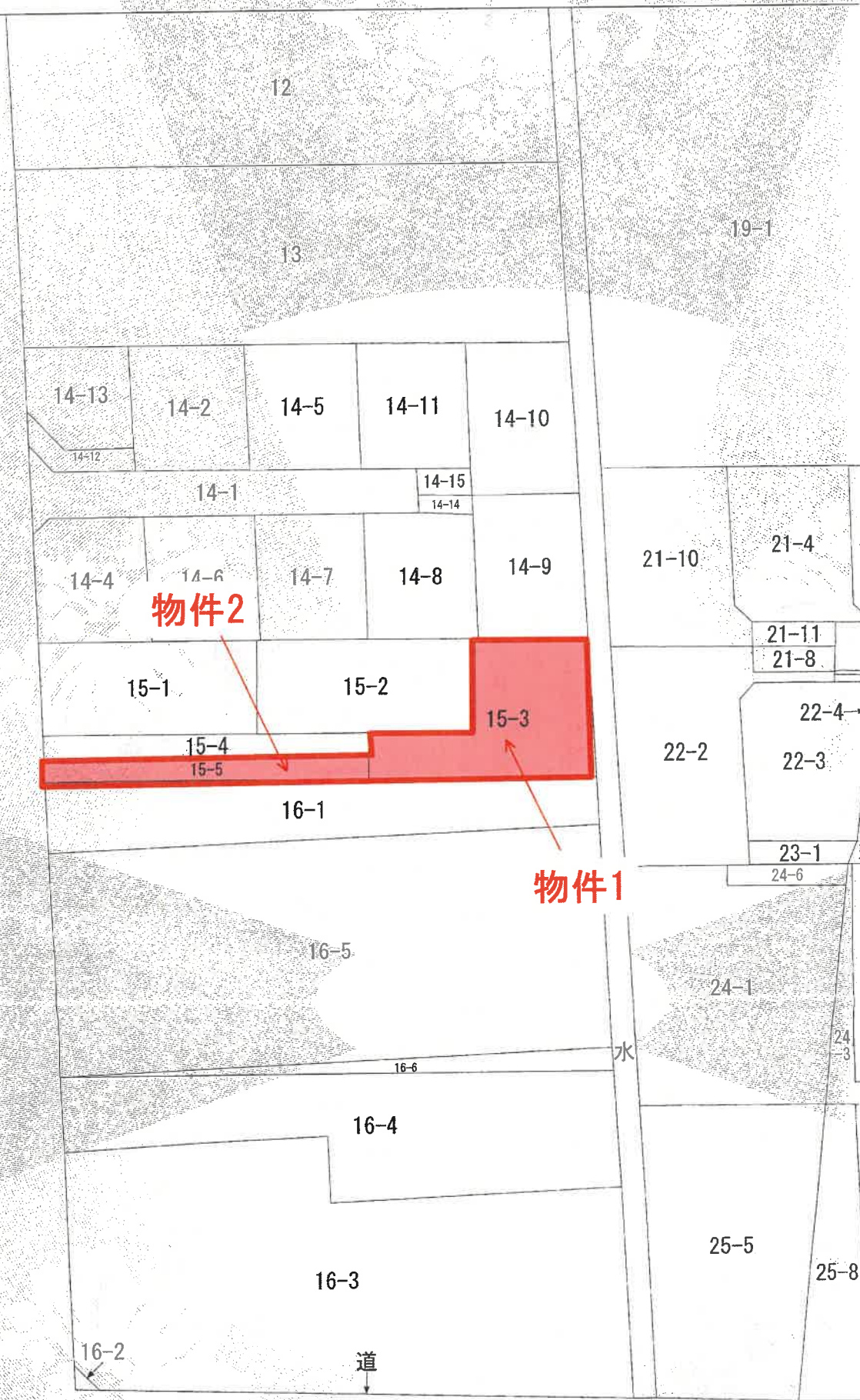
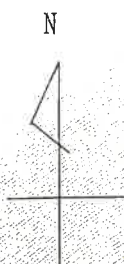
高崎市都市計画基本図より
縮尺 1/10000

国際航業株式会社調整
この図は、高崎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。

平成18年測量 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使用して得たものである(承認番号)平21関公第95号
平成21年修正 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使用して得たものである(承認番号)平21関公第95号
平成24年修正 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関公第156号
平成30年修正 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関公第401号

公図写

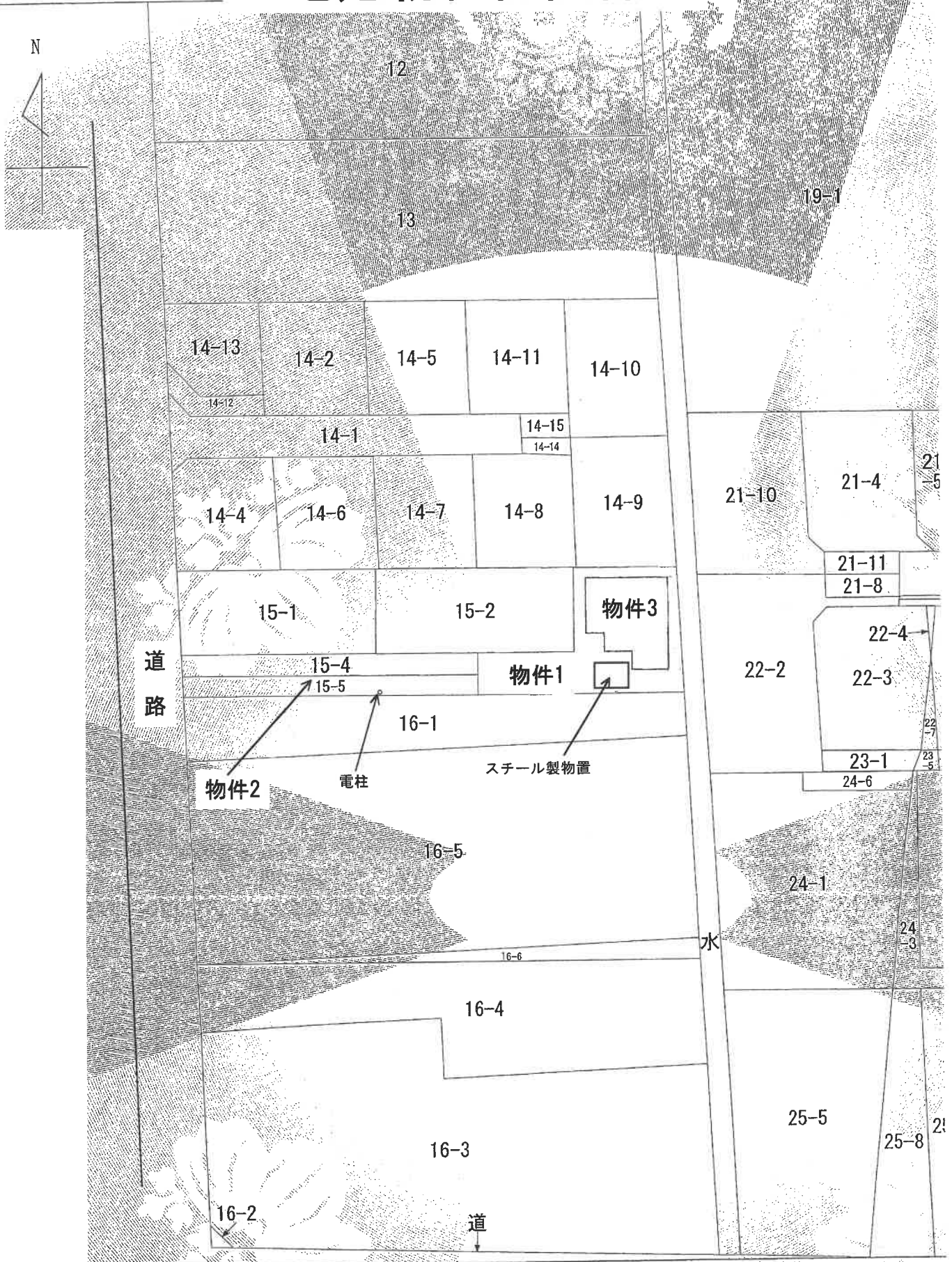
イ 道
21-2



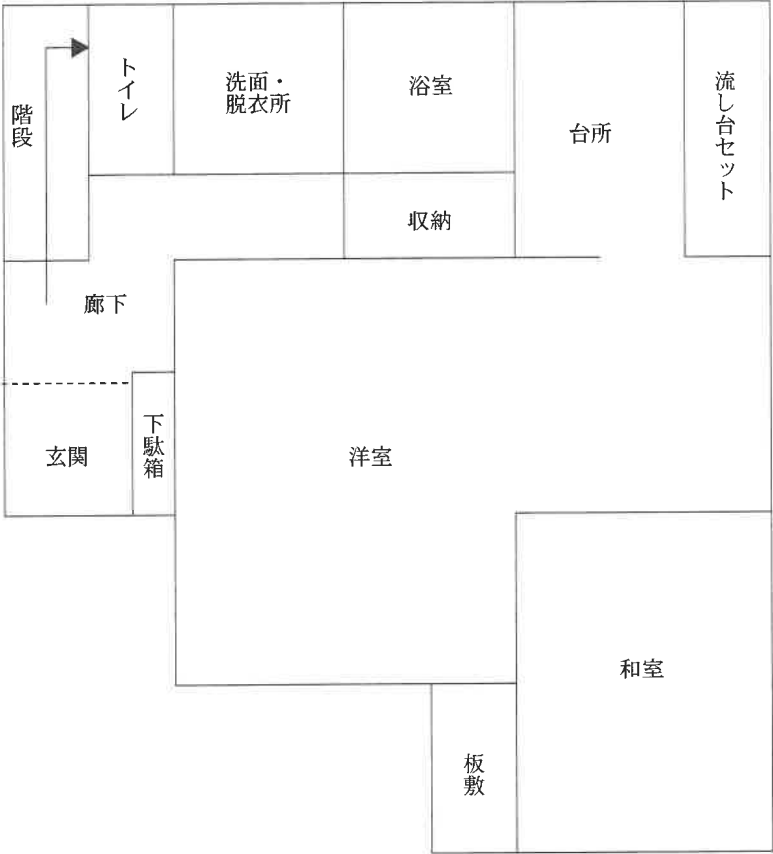
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

イ 道
21-2

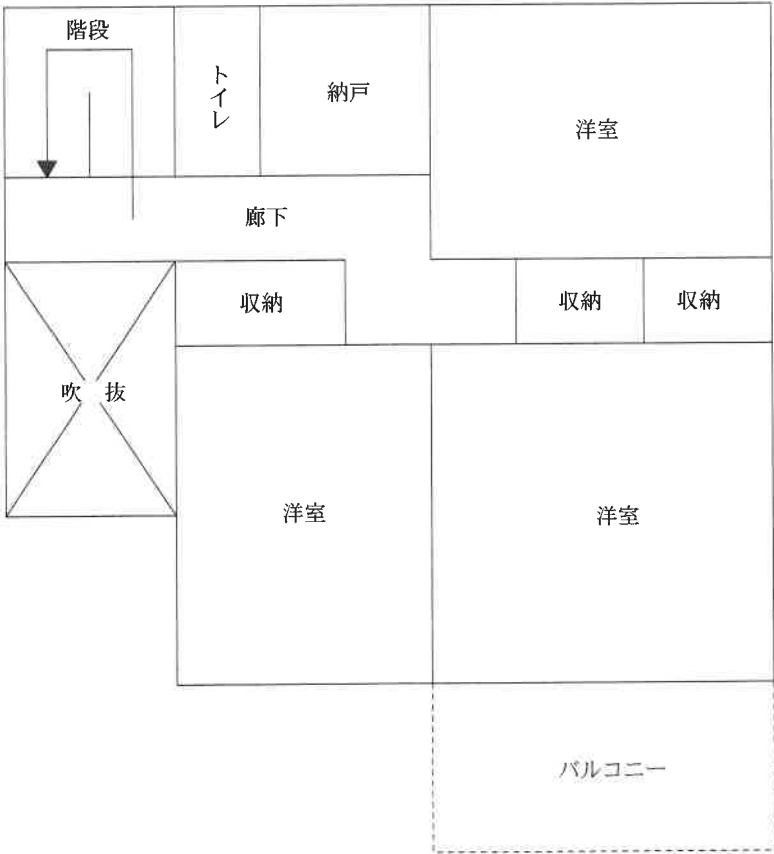
土地建物位置関係図



間取図



1階



2階