

## 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<br>令和 8年11月10日 午後 5時00分まで                                                                                         |                                          |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8年11月17日 午前 9時00分<br>前橋地方裁判所高崎支部売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                      | 令和 8年12月 8日 午前10時00分<br>前橋地方裁判所高崎支部民事執行係 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年11月19日 午前10時00分から<br>令和 8年11月19日 午後 5時00分まで                                                                                |                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 2, 430, 000<br>1, 944, 000 | 一括       | 486, 000   | 120, 312 | 23, 805  |
| 1    | 1, 120, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 1, 310, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          | </         |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 高崎市栗崎町字原

地 番 394番7

地 目 宅地

地 積 189.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 高崎市栗崎町字原394番地7、399番地5

家屋 番号 394番7

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.35平方メートル

2階 109.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 24 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, 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 3-9-9 番 5）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

・賃借権

範 囲 101 号室

賃借人 D

期 限 令和 9 年 5 月 12 日

賃 料 月額 3 万 3 0 0 0 円

敷 金 3 万 3 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権

範 囲 102 号室

賃借人 株式会社コバヤシ

期 限 令和 9 年 1 月 16 日

賃 料 月額 3 万 4 0 0 0 円

敷 金 3 万 4 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権



範 囲 103号室

賃借人 E

期 限 令和10年2月9日

賃 料 月額3万3000円

敷 金 3万3000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権

範 囲 202号室

賃借人 F

期 限 令和8年11月19日

賃 料 月額3万8000円

敷 金 5万3000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

・賃借権

範 囲 203号室

賃借人 G

期 限 令和9年5月30日

賃 料 月額3万6000円

敷 金 3万6000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

範 囲 201号室

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, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 高崎市栗崎町字原

地 番 394番7

地 目 宅地

地 積 189.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 高崎市栗崎町字原394番地7、399番地5

家屋 番号 394番7

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.35平方メートル  
2階 109.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第27号  
令和8年1月22日受理  
令和8年7月15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 高崎市栗崎町字原

地 番 394番7

地 目 宅地

地 積 189.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 高崎市栗崎町字原394番地7、399番地5

家屋 番号 394番7

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 109.35平方メートル  
2階 109.35平方メートル

共有者 A 持分2分の1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 住居表示           | 群馬県高崎市栗崎町394番地7（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                         |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                 |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら（売却対象外持分権者を含む） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                       |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地は持分の売却である。                                                                                                                                                                                                             |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                              |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を共同住宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                       |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 本件建物は持分の売却である。                                                                                                                                                                                                             |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所         支部         令和         年( )第         号<br>保管開始日         令和         年         月         日         }                                                           |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                               |                                                                                                                                                               |                                              |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                                   | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等                      |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                               |
|           |                                                                                               |                                                                                                                                                               | 占有開始                                         | 占有                                                                                                                                                            | 更新<br>種別                                                                                                                        | 賃料                                                                                                | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                               |
|           |                                                                                               |                                                                                                                                                               | 現在の契約                                        | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 | 貸主                                                                                                |                                                                                                                                                                     | 敷金等                                                                                                                                                                                           |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 101号室<br>-----<br>D        | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成29・5・13<br>-----<br>自令和7・5・13<br>至令和9・5・12 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>33,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>33,000円 | <input checked="" type="checkbox"/> 回答書未提出<br><input checked="" type="checkbox"/> 2月16日立入調査実施、同居人Hから聴取<br><input checked="" type="checkbox"/> 駐車料月2000円、町内会費月335円                             |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 102号室<br>-----<br>株式会社コバヤシ | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成31・1・17<br>-----<br>自令和7・1・17<br>至令和9・1・16 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>34,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>34,000円 | <input checked="" type="checkbox"/> 回答書提出<br><input checked="" type="checkbox"/> 2月16日立入調査実施<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃借人の社員居住<br><input checked="" type="checkbox"/> 町内会費月335円 |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 103号室<br>-----<br>E        | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和2・2・10<br>-----<br>自令和8・2・10<br>至令和10・2・9  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>33,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>33,000円 | <input checked="" type="checkbox"/> 回答書未提出<br><input checked="" type="checkbox"/> 5月11日立入調査実施、賃借人Eから聴取<br><input checked="" type="checkbox"/> 駐車料月2000円、町内会費月335円                             |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201号室<br>-----<br>A        | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .               | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                   | <input checked="" type="checkbox"/> 2月16日立入調査実施、債務者Aから聴取                                                                                                                                      |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 202号室<br>-----<br>F        | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平成8・11・20<br>-----<br>令和6・11・20<br>～同8・11・19 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>38,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>53,000円 | <input checked="" type="checkbox"/> 回答書提出<br><input checked="" type="checkbox"/> 立入調査不実施<br><input checked="" type="checkbox"/> 町内会費月335円                                                     |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 203号室<br>-----<br>G        | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令和7・5・31<br>-----<br>自令和7・5・31<br>至令和9・5・30  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>36,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>36,000円 | <input checked="" type="checkbox"/> 回答書提出<br><input checked="" type="checkbox"/> 立入調査不実施<br><input checked="" type="checkbox"/> 町内会費月335円                                                     |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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)

(目的外土地用〈单独〉)

## 目的外土地の概況（物件2関係）

|        |   |                                                                                                                                                                                |
|--------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所      | 在 | 高崎市栗崎町字原                                                                                                                                                                       |
| 地      | 番 | 399番5                                                                                                                                                                          |
| 地      | 目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
| 地      | 積 | 45.02平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                        |
| 所      | 有 | 者 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡C)                                                                                                 |
| その他の事項 |   |                                                                                                                                                                                |

■関係人(■A(建物共有者))の陳述/□提示文書( )の要旨

|          |     |                                                                                                                                                          |  |  |
|----------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 占有権原     |     | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |  |  |
| 占有開始時期   |     | 平成29年5月19日（相続による所有権取得時）                                                                                                                                  |  |  |
| 最初の      | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                    |  |  |
| 契約等      | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                          |  |  |
| 更新の種別    |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                |  |  |
| 現在の      | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                       |  |  |
| 契約等      | 貸主  | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                         |  |  |
| 当事者      | 借主  | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）                                                                                         |  |  |
| 地代・支払時期等 |     | 毎 金 円（毎 限り 分支払）                                                                                                                                          |  |  |
| 地代前払     |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（金 円 分まで）                                                                                         |  |  |
| 敷金・保証金   |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円）                                   |  |  |
| 特約等      |     |                                                                                                                                                          |  |  |
| 地代滞納     |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（令和 年 月 日現在 金 円）                                                                                  |  |  |
| 契約解除     |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ ）                                                                                               |  |  |
| 訴訟提起等    |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局（ ）             |  |  |
| その他      |     |                                                                                                                                                          |  |  |

執行官の意見 ■上記のとおり ■「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  
(4枚目)

| 関係人の陳述等                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                              | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(債務者) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は本件土地建物の共有者です。他の共有者であるBは私の弟です。</li> <li>2 家賃を滞納している人はいませんが遅れ気味の人があります。</li> <li>3 家賃収入は弟と分けています。</li> <li>4 本件土地や本件建物に不具合はないと思います。</li> <li>5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</li> <li>6 本件建物の敷地である地番399番5の土地所有者であるCは私の父で亡くなっています。その土地だけ相続登記がされていない理由はわかりません。相続登記は弟にまかせていました。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(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)

## 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 本件建物の占有状況及び調査経過等

- (1) 物件2の建物は2階建てで、全6室あり現在空き室はない。
- (2) 本件建物の管理会社から居住者全員の契約書の写しを事前に交付してもらった。
- (3) 立入調査日及び照会事項を記載した書面を201号室を除いた5室に事前に郵送した。
- (4) 調査当日在宅していた部屋については立入調査を実施し占有状況等を確認した。
- (5) 調査当日不在だったが、回答書の提出があった部屋については立入調査を実施しなかった。
- (6) 回答書を提出せず調査当日不在だった103号室については追加の調査期日を通知して立入調査を実施した。
- (7) 以上のことから、3枚目記載のと通りの賃借人の占有を認定した。
- (8) 本件建物には抵当権の設定はなく、いずれの賃借人も差押えの前から占有していることから、すべての賃借権は最先の賃借権となり、期限後の更新は買受人に対抗できる。

#### 3 売却対象外の土地の敷地利用権

- (1) 本件建物の2筆ある敷地の一つである地番399番5の土地は売却対象外であり、所有者は本件土地建物の前所有者である亡Cである。抵当権は設定されていない。
- (2) 本件土地建物は前所有者亡Cから相続を原因としてA・Bに所有権移転登記されているが、上記件外土地については何故か相続登記がされていない。
- (3) Aから聴取したところ、Cの相続人はA・Bのみということだったので、上記件外土地の所有者はA・Bと判断できることから、差押え時に土地と建物が同一所有に属しているといえるので、本件建物のために上記件外土地に法定地上権が成立する可能性が高いといえる。

#### 4 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地及び件外土地（地番399番5）の土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以 上

| 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1月27日(火)<br>8:47 - 8:58                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件所在地         | <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> Aから聴取<br><input type="checkbox"/>                                      |
| 令和8年1月27日(火)<br>13:58 - 14:07                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 前橋地方法務局       | <input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請<br><input checked="" type="checkbox"/> 本件土地等上の本件建物以外の登記建物の有無調査<br><input type="checkbox"/>                          |
| 令和8年1月29日(木)<br>15:41 - 15:42                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 高崎市役所<br>資産税課 | <input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (1月30日受領)<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 (1月30日受領)<br><input type="checkbox"/>                      |
| 令和8年1月30日(金)<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室          | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借人宛に照会書発送 (切手110円×10枚使用)<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                 |
| 令和8年2月16日(月)<br>14:55 - 15:24                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地         | <input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 (101号、102号、201号室)<br><input checked="" type="checkbox"/> A及びHから聴取 |
| 令和8年2月17日(火)<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室          | <input checked="" type="checkbox"/> 管理会社へ契約書等送付依頼 (2月24日書類到着)<br><input checked="" type="checkbox"/> (切手110円×1枚、280円×1枚使用)<br><input type="checkbox"/>                |
| 令和8年4月20日(月)<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室          | <input checked="" type="checkbox"/> 103号室の賃借人宛に事務連絡発送 (切手110円使用)<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                              |
| 令和8年5月11日(月)<br>14:53 - 15:00                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地         | <input checked="" type="checkbox"/> 103号室の立入調査 占有調査 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> Eから聴取<br><input type="checkbox"/>                                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月16日<br/>評価人同行</p> |               |                                                                                                                                                                       |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
( 7 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。



|       |              |      |  |           |           |       |          |      |    |           |
|-------|--------------|------|--|-----------|-----------|-------|----------|------|----|-----------|
| 請求部分  | 所 在 高崎市栗崎町字原 |      |  |           | 地 番       | 394番7 |          |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/500        | 精度区分 |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類    | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 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7年11月28日  
前橋地方法務局高崎支局

地図整理番号：M47454

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成3年11月15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11月28日 前橋地方方法務局高崎支局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M47456

2087076各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

394 - 7

建物の所在

高崎市栗崎町字原 394番地7・399番地5

/階・2階(各階同型)

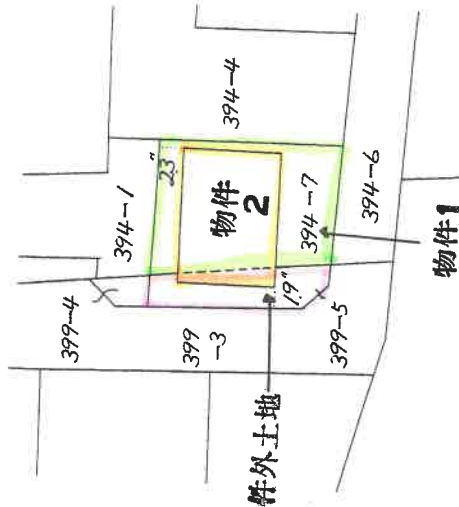
12.15

00%

$12.15 \times 9.00 = 109.3500$

床面積 109.35 m<sup>2</sup>

平成 参年拾月五日



作製者

作製年月日 平成 3 年 11 月 13 日

縮尺

1 / 250

申請人

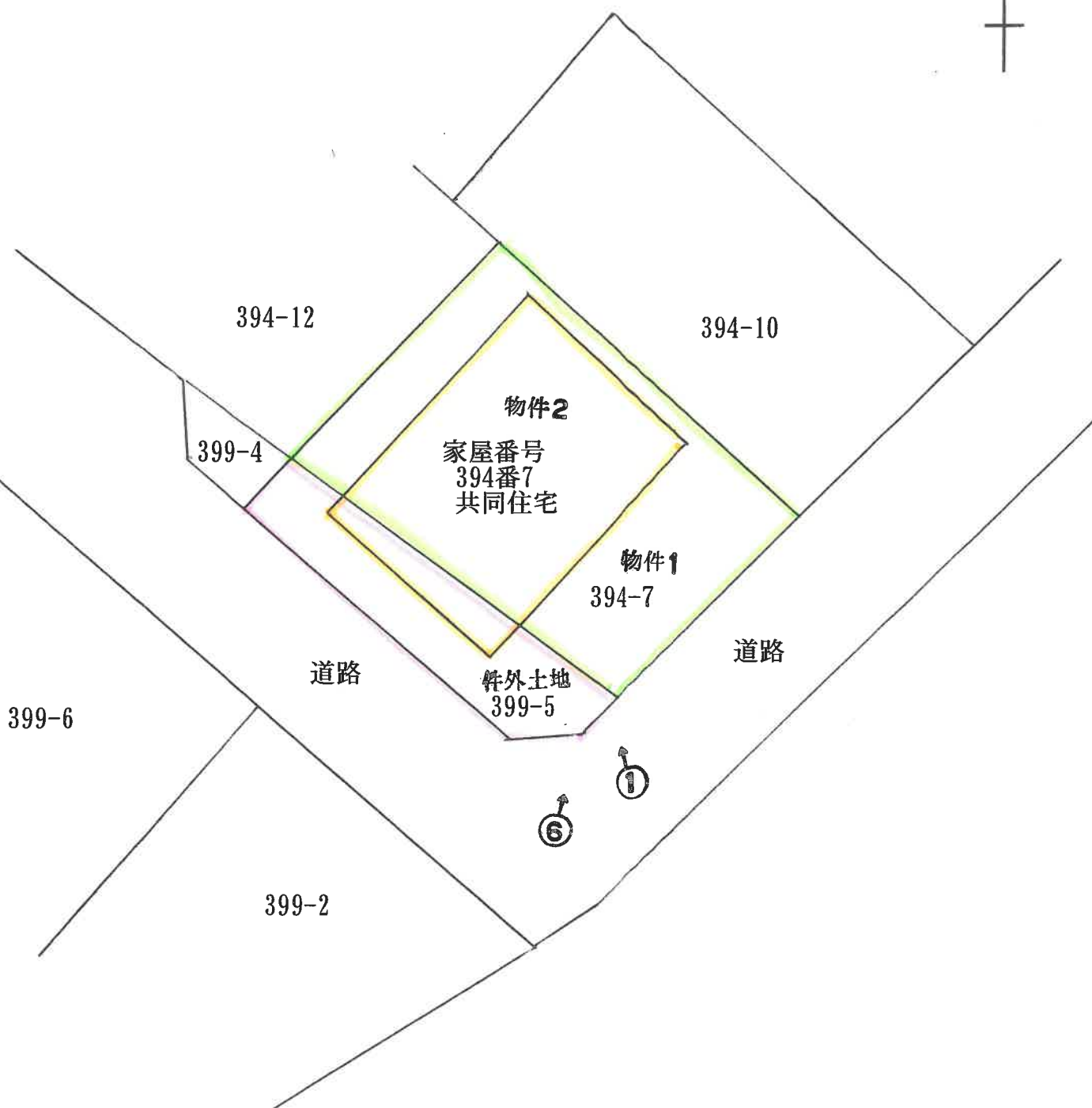
縮尺

1 / 500

(群馬土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図

縮尺1/250

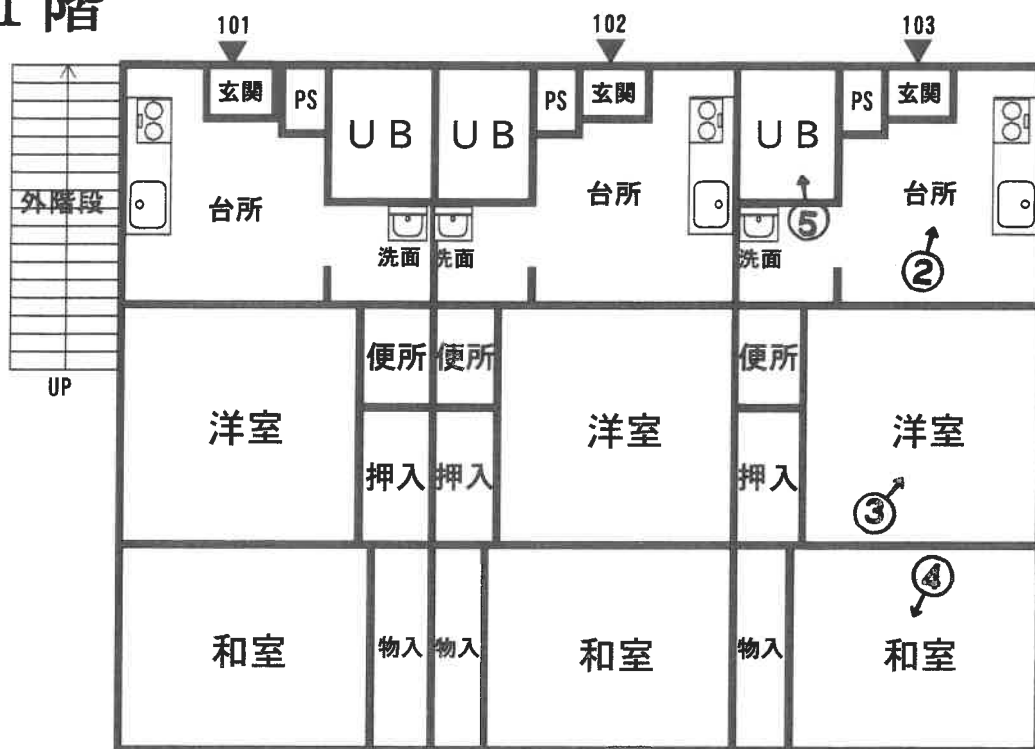


←○ 写真撮影位置・方向

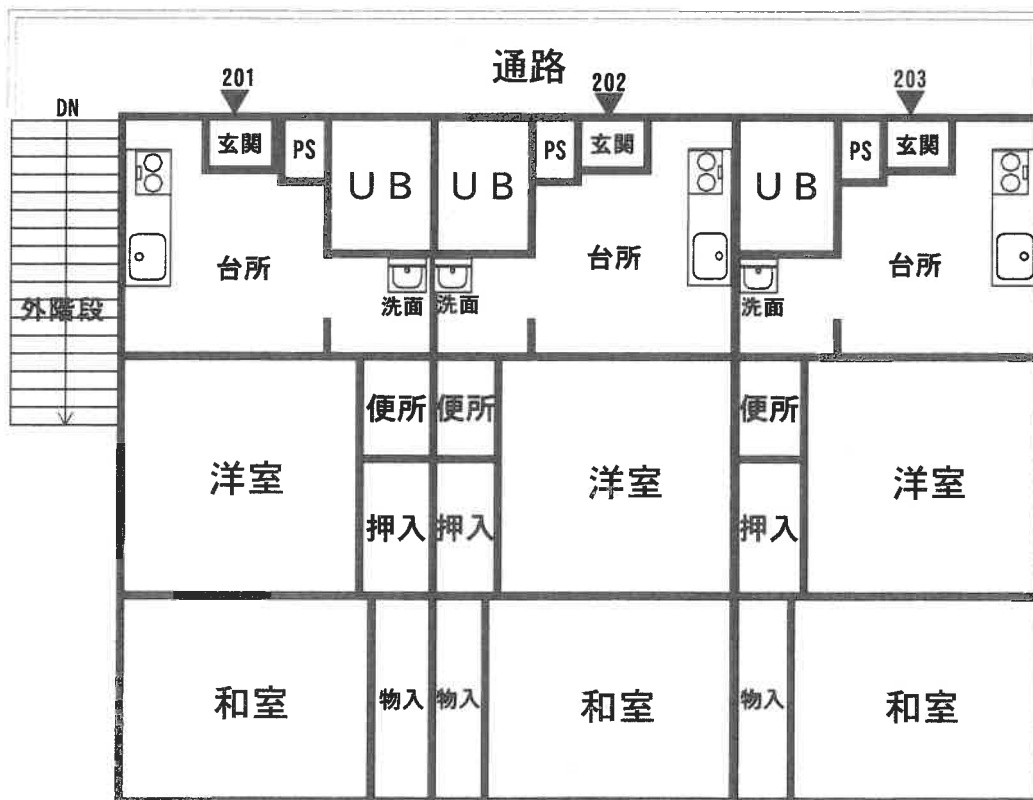
(10枚目)

# 建物間取図

## 1 階



## 2 階





① 外観



② 1 階台所  
(103号室)



③ 1 階洋室  
(103号室)



④ 1階和室  
(103号室)



⑤ 1階UB  
(103号室)



⑥敷地駐車場  
部分

令和 7 年 ( 又 ) 第 27 号  
令和 8 年 2 月 16 日 現 地 調 査  
令和 8 年 7 月 21 日 評 価  
評価書番号 第 石評 3666 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

石 田 寛 印

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,430,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1 (土地)      | 金 1,120,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 1,310,000 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 の内訳価格は物件1 及び目的外土地に係る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<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                                                                        | 高崎市栗崎町字原<br>394番7<br>宅地<br>189.09 m <sup>2</sup><br>持分2分の1                                                               | 同左 |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                               | 高崎市栗崎町字原<br>394番地7、399番地5<br>394番7<br>共同住宅<br>鉄骨造瓦葺2階建<br>1階 109.35 m <sup>2</sup><br>2階 109.35 m <sup>2</sup><br>持分2分の1 | 同左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                        |                                                                                                                          |    |
| 2  | 物件2建物は物件1土地及び下記目的外土地を建物敷地として利用している。<br>【目的外土地の概況】<br>所在：高崎市栗崎町字原      地番：399番5      地目：宅地<br>地積：45.02m <sup>2</sup> 所有者：その他の者<br>占有権原：所有権<br>占有開始時期：平成29年5月19日（相続による所有権取得時） |                                                                                                                          |    |

#### 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及び目的外土地）

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                   | J R 高崎「倉賀野」駅の東方・道路距離約 3.1 km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                         |
| 付近の状況                                   | 当該近隣地域は高崎市の南東部の栗崎町に所在し、戸建住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。周囲には小学校、保育園、公民館等の公益施設が存し住環境は比較的良好である。地域要因に特段の変動が見られないことから今後とも概ね現状維持傾向にて推移するものと予測する。                                                                                                                                                                                 |                                                                         |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                    | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>—<br>—                             |
| 画地条件                                    | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>接道状況<br>その他                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 189.09 m <sup>2</sup><br>間口約 11.0 m、奥行約 17.0 m<br>長方形地<br>中間画地<br>ほぼ平坦地 |
| 接面道路の状況                                 | 本件土地単独では中間画地であるが、物件2建物の敷地である南西側隣接地（目的外土地399番5）と一体的に利用されている状況にあり、両者を一体としてみると、南東側幅員約6.0mの舗装道路（市道認定なし、高崎市所有の法定外道路）に0～約0.5m高く接面し、南西側幅員約6.0mの舗装道路（市道認定なし、高崎市所有の法定外道路）に0～約0.8m高く接面する角地。                                                                                                                                 |                                                                         |
| 土地の利用状況等                                | 土地共有者らが物件1土地上に物件2の建物を所有し占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |
| 供給処理施設                                  | 上水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                | あり<br>あり<br>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き込み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、敷地内に引き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は不明な場合をいう。                                                                                |                                                                         |
| 特記事項                                    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：台新田40遺跡 時代：古墳、奈良、平安、中世）に該当する。土木工事の際は文化財保護法第93条の届出が必要であるが、当該不確定要素は当職の予測の範囲を超えるものとされるため評価からは除外する。</li> <li>2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時届出区域の指定の事実はなく有害物質特定施設の届出もない。よって土壌汚染の端緒は確認できなかった。</li> <li>3. 物件1土地は持分の売却である。</li> </ol> |                                                                         |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                                                      |                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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3年9月30日 新築                                                                                         |
|                 | 経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                 | 約 35 年<br>耐用年数満了                                                                                     |
| 仕 様             | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>その他                                                   | 鉄骨造<br>瓦葺<br>ALC版、吹付タイル<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス、桎目合板等<br>フローリング、畳、クッションフロア等<br>電気設備、衛生設備、給排水設備等<br>なし |
| 床面積（現況）         | 1階<br>2階<br>延                                                                                        | 109.35 m <sup>2</sup><br>109.35 m <sup>2</sup><br>218.70 m <sup>2</sup>                              |
| 現 況 用 途 等       | 階 層<br>現況用途<br>間 取 り                                                                                 | 2 階<br>共同住宅<br>執行官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         | 建物共有者が本建物を共同住宅として使用している。<br>「占有者及び占有権原」については執行官現況調査報告書参照。                                            |                                                                                                      |
| 特 記 事 項         | 1. 本建物に供されている敷地は、物件1及び2頁特記事項に記載の目的外土地であり、いずれについても法定地上権が成立する。<br>（執行官現況調査報告書参照）<br>2. 物件2建物は持分の売却である。 |                                                                                                      |

## 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及目的外土地)

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<br>価格 (円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持ち分<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------|---------------------------|
| 1         | 40,300                | 1.07            | 189.09          | 0.90      | 1 / 2    | 3,669,000                 |
| 目的外<br>土地 | 40,300                | 1.07            | 45.02           | 0.90      | 1 / 2    | 874,000                   |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -31

番号 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・目的外土地 43,100 円/㎡ × 100.1 / 100 × 100 / 102 × 100 / 105 = 40,300 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1 : 1.07 目的外土地と一体地として方位、準角地等含む。

目的外土地 : 1.07 物件1と一体地として方位、準角地等含む。

ウ 地 積 : 物件1及び目的外土地については登記数量を共有持分で案分した数量を採用した。

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。も含めた。

| 番号    | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持ち分<br>オ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-------|---------------------|--------------------|----------|----------|--------------------------|
| 2 (主) | 200,000             | 218.70             | 0.030    | 1 / 2    | 656,000                  |

ウ 現価率 (減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法 (定率法) 観察減価法 現価率  
 残価率 経過 経過 残存  
 2 (主) : ( 3.0% ) ^ { 35 / ( 35 + 0 ) } × ( 1 - 0.00 ) = 0.030

観察減価 : 経年相応と査定

## 2 積算価格の試算

基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 番号           | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|--------------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1            | 3,669,000         | 0.45          | 法定地上権 | 1,651,000              |
| 目的外<br>土地    | 874,000           | 0.45          | 法定地上権 | 393,000                |
| 土地利用権等価格（合計） |                   |               |       | 2,044,000              |

イ 土地利用権等割合： 物件1および目的外土地に係る土地利用権等については、敷土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%として査定した。

### ② 積算価格

| 番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ | 価格割合    |
|----|---------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------|---------|
| 1  | 3,669,000           | -1,651,000                      | -               | 2,018,000              | 42.77%  |
| 2  | 656,000             | +2,044,000                      | -               | 2,700,000              | 57.23%  |
| 合計 |                     |                                 |                 | 4,718,000              | 100.00% |

ウ 占有減価修正： 収益用不動産につき必要なし

### 3 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。  
但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に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るので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

#### 物件2

| 総収益<br>(円)<br>ア | 家賃等補正<br>イ | 粗利回り<br>ウ | その他補正<br>エ | 持ち分<br>オ | 収益価格<br>(円)<br>$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$ |
|-----------------|------------|-----------|------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2,136,000       | 1.00       | 15%       | 1.00       | 1 / 2    | 7,120,000                                                                               |

- ア 総収益： 現行賃料を基に想定して適用した。
- イ 家賃等補正： 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安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： 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

### 4 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格は下記のとおり試算された。本件は、経済的残存耐用年数を超過した賃貸用共同住宅であることから、積算価格を重視し、収益価格を関連付けて検討のうえ、調整後の価格を下記のとおり決定した。

|        | 試算価格 (円)  |
|--------|-----------|
| 積算価格   | 4,718,000 |
| 収益価格   | 7,120,000 |
| 調整後の価格 | 5,439,000 |

(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。

| 番号 | 調整後の価格 (円)<br>ア | 価格割合<br>イ | 案分後の価格 (円)<br>ア×イ |
|----|-----------------|-----------|-------------------|
| 1  | 5,439,000       | 42.77%    | 2,326,000         |
| 2  |                 | 57.23%    | 3,113,000         |
| 合計 |                 | 100.0%    | 5,439,000         |

(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。

| 番号       | 案分後の価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売<br>市場<br>修正<br>ウ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>エ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|--------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 1        | 2,326,000          | 0.80           | 0.60                | —                                 | 1,120,000             |
| 2        | 3,113,000          | 0.80           | 0.60                | 189,000                           | 1,310,000             |
| 一括価格（合計） |                    |                |                     |                                   | 2,430,000             |

イ 市場性修正：物件1及び物件2は共有持分の売却であり、市場の減退が考えられることから、上記のとおり市場性修正として20%を減価した。

ウ 競売市場修正：評価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）：買受人が負担すると見込まれる敷金を計上した。

## 第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 高崎 - 31  
所 在 : 高崎市倉賀野町字原東2841番  
価 格 : 43,100 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : J R 高崎線「倉賀野」駅の東方道路距離約2.5km  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 197 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西 4.4 m 市道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 第1種中高層住居専用地域  
( 建蔽率 60 % 、 容積率 200 % )  
  
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかアパートや空地もある住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図  
高崎市 白図  
1 : 20,000



評価対象不動産



1 : 5 0 0



登記年月日 昭和53年12月5日

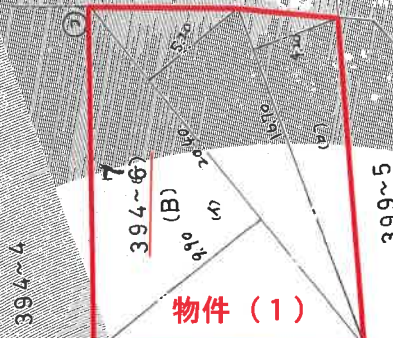
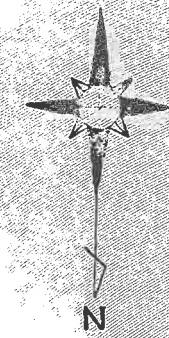
これは図面に記載されている内容を示すもので、  
令和7年11月28日 前橋地方延滞局 登記官

地積測量図

394-1 0183656

|       |               |
|-------|---------------|
| 地番    | 394-1 0183656 |
| 土地の所在 | 高崎市栗崎町字原      |

0183656



A 3をA 4に縮小

物件(1)

(尺源数)

求積計算 (B)

$$\begin{aligned} (A) & 20.40 \times (92 + 520) = 308.04 \text{ m}^2 \\ (B) & 16.70 \times 420 = 70.14 \\ \hline \text{合計} & 378.18 \\ & \frac{1}{2} = 189.09 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(日調連9)

作製者

昭和53年12月2日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成30年11月15日

2087076 各階平面図

建物図面図  
各階平面図

家屋番号 394-7

建物の所在 高松市栗崎町字原 394番地7・399番地5

1階・2階（各階同型）

12.15

90%

$12.15 \times 9.00 = 109.3500$

床面積 109.35 m<sup>2</sup>

A3をA4に縮小

物件（2）

作製者  
土地家屋調査士

作製年  
平成30年

月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（群馬土地家屋調査士会）

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。  
令和7年11月28日

前橋地方広域官庁支店

登記官

地図整理番号：M47456