

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 三 友 哲 也

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6年 5月23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 6年 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 高崎市剣崎町字谷津                                  |
|   | 地 番   | 4 6 1 番 1 8                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 5 6 . 0 9 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 高崎市剣崎町字谷津4 6 1 番地1 8                       |
|   | 家屋 番号 | 4 6 1 番 1 8                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                                |
|   | 床 面 積 | 1階 5 3 . 8 2 平方メートル<br>2階 4 6 . 3 7 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2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 岩 瀬 智

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 高崎市剣崎町字谷津                        |
|   | 地 番   | 461番18                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 156.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高崎市剣崎町字谷津461番地18                 |
|   | 家屋 番号 | 461番18                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



令和5年(ケ)第60号  
令和5年12月13日受理  
令和6年1月4日提出

# 現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 根岸喜代志(印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 高崎市剣崎町字谷津                        |
|   | 地 番   | 461番18                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 156.09平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高崎市剣崎町字谷津461番地18                 |
|   | 家屋 番号 | 461番18                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(地番) 群馬県高崎市剣崎町461番地18 (住居表示未実施)												
<b>土 地</b>	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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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 <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"/> 別紙「執行官の意見」のとおり												
<b>建 物</b>	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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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"/> 別紙「執行官の意見」のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和元年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和元年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和元年( )第	号		保管開始日	令和元年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和元年( )第	号									
	保管開始日	令和元年	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



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、本件不動産の所有者です。</li><li>2 私は、本件建物に一人で居住しています。</li><li>3 5年くらい前に犬1匹、10年くらい前にも犬1匹を家の中で飼っていたことがあります。</li><li>4 本件建物は、雨漏りや水漏れはありません。</li><li>5 本件建物に設置されているエコキュートは故障しており作動しません。</li><li>6 本件建物の雨樋は穴が空いており、そこから雨漏りがします。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本件土地は、その北側で高崎市所有の公衆用道路に接面している。
- 2 登記上、本件土地には本件建物以外に登記ある建物は存在しない。
- 3 本件建物には、その所有者が一人で居住しており、その他の者が占有しているような様子は見受けられなかった。
- 4 本件土地には、所有者のスチール製物置（床面積 約3.5㎡、写真12）が置かれているが、土地に定着しておらず、容易に搬出できることから、本件売却対象外の動産として扱うべきである。
- 5 本件建物2階南東側洋室には、小屋裏収納（写真9）が設けられている。
- 6 本件建物1階リビングダイニング及びキッチンの窓ガラスが割れていた（写真10, 11）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月19日(火) 11:20-11:31	前橋地方法務局高崎支局	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記ある建物の存否を確認 <input checked="" type="checkbox"/> 周辺土地の登記事項証明書(要約書)を取得
令和5年12月19日(火) 11:51-12:05	高崎市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 間取図を取得
令和5年12月19日(火) 13:57-14:09	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 全戸不在。次回調査日の事務連絡及び賃貸借についての照会の書面を郵送(郵送料84円×2)
令和5年12月19日(火) 16:45-16:50	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> WEBで接面道路の状況を調査
令和5年12月26日(火) 14:45-15:19	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> Aから聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
令和 年 月 日( ) : - :		<input type="checkbox"/>
令和 年 月 日( ) : - :		<input type="checkbox"/>

## (特記事項)

- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 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



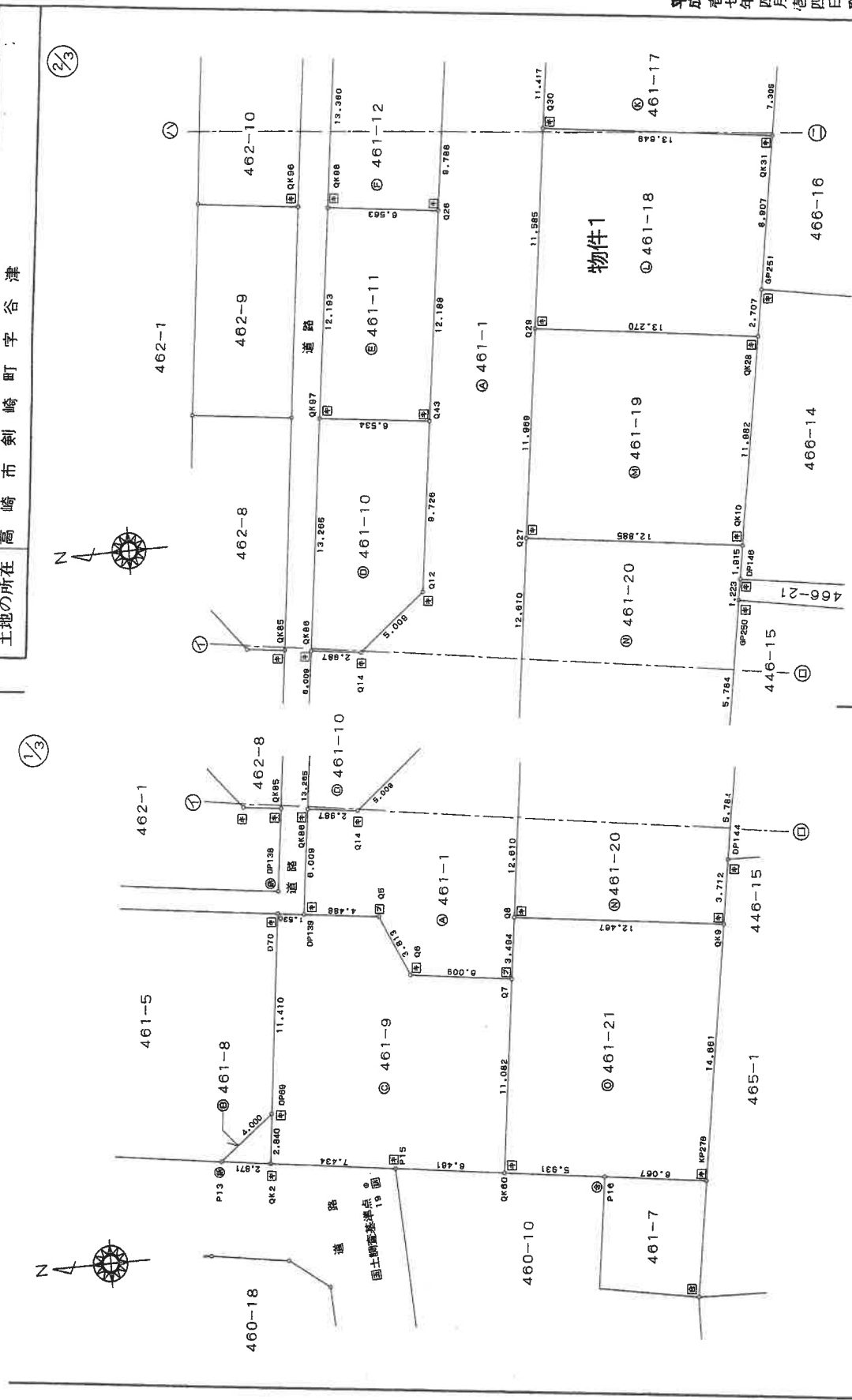
登記年月日：平成17年4月14日

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5年11月9日 前橋地方支務局高崎支局 登記官

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	延号	境界線の種類
石	コンクリート杭	杭	金属杭	キ	刻ミ
合	合成杭	杭	金属杭		

前 461-1  
 地番 461-1, 461-8  
 ~461-21  
 土地の所在 高崎市剣崎町字谷津

地積測量図 (1/4)



製作者

平成17年4月1日作製

申請人

縮尺 1/250

平成十七年四月十四日登記

A3からA4に縮小

(7枚目)

地図整理番号：M41116 (1/4)

登記年月日：平成17年4月14日

0185'

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	コンクリート杭	金	金風杭	キ	刻ミ( )
合	合成杭	鉄	金風鉄		

# 地積測量図 (4/4)

前 461-1 (後) 新  
地番 461-1, 461-8  
~461-21

土地の所在 高崎市剣崎町字谷津

地番	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n-1</sub>
◎ 461-21	Q8	38177.710	-78931.130	1.860	71010.540600	
	QK9	38165.347	-78932.734	-16.073	-613431.622331	
	KP278	38167.713	-78947.203	-13.650	-520989.282450	
	P16	38173.724	-78946.384	1.620	61841.432880	
	QK60	38178.601	-78945.583	11.780	450137.485790	
	Q7	38178.168	-78934.594	14.453	551788.062104	
				合計	357,620593	
				合計面積	178,8132965	m <sup>2</sup>

合計面積 2062.9836555 m<sup>2</sup>

地番	測点	面積
◎ 461-1	419	m <sup>2</sup>
◎ 461-8	4.07	m <sup>2</sup>
◎ 461-9	176	m <sup>2</sup>
◎ 461-10	80	m <sup>2</sup>
◎ 461-11	79	m <sup>2</sup>
◎ 461-12	81	m <sup>2</sup>
◎ 461-13	40	m <sup>2</sup>
◎ 461-14	26	m <sup>2</sup>
◎ 461-15	159	m <sup>2</sup>
◎ 461-16	185	m <sup>2</sup>
◎ 461-17	157	m <sup>2</sup>
◎ 461-18	156	m <sup>2</sup>
◎ 461-19	156	m <sup>2</sup>
◎ 461-20	159	m <sup>2</sup>
◎ 461-21	178	m <sup>2</sup>

基準点名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	備考
19	38187.845	-78945.425	金属測量専用紙
T.1	38208.199	-78884.097	補助基準点金属紙
T.1-3	38178.010	-78884.167	補助基準点金属紙
19H	38172.340	-78869.203	補助基準点金属紙

地番	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n-1</sub>
◎ 461-17	Q33	38171.553	-78883.949	9.531	363813.071643	
	QK32	38157.677	-78895.738	-5.820	-222077.680140	
	GP252	38158.324	-78889.769	-11.242	-428975.878408	
	QK31	38159.494	-78898.980	-5.500	-209877.217000	
	Q30	38173.035	-78895.269	13.031	497432.819085	
				合計	315,115180	
				合計面積	157,5575900	m <sup>2</sup>

地番	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n-1</sub>
◎ 461-18	Q30	38173.035	-78895.269	9.778	373255.936230	
	QK31	38159.494	-78898.980	-10.503	-400788.165482	
	GP251	38160.921	-78905.772	-11.463	-437438.637423	
	QK28	38161.360	-78908.443	-0.986	-37627.100960	
	Q29	38174.523	-78906.758	13.174	502911.166002	
				合計	312,198367	
				合計面積	156,0991635	m <sup>2</sup>

地番	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n-1</sub>
◎ 461-19	Q29	38174.523	-78908.758	10.182	388692.993186	
	QK28	38161.360	-78908.443	-13.509	-515483.650880	
	QK10	38163.305	-78920.266	-10.182	-389578.771510	
	Q27	38176.085	-78918.025	13.508	515682.556180	
				合計	313,126976	
				合計面積	156,5634880	m <sup>2</sup>

地番	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n-1</sub> - X <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n-1</sub>
◎ 461-20	Q27	38176.085	-78918.025	10.864	414744.987440	
	QK10	38163.305	-78920.266	-3.531	-134754.629955	
	DP146	38163.616	-78922.156	-3.087	-118192.718752	
	GP250	38163.815	-78923.363	-8.915	-263902.780725	
	DP144	38164.748	-78929.071	-9.371	-357641.853508	
	QK9	38165.347	-78932.734	-2.059	-78582.449473	
	Q8	38177.710	-78931.130	14.109	538649.310390	
				合計	319,865417	
				合計面積	159,9327085	m <sup>2</sup>

作製者

平成 17 年 4 月 1 日(作製)

申請人

縮尺 1/

(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した書面である。  
令和5年11月9日 前橋地方法務局高崎支局

登記番

( 8 枚目 )

A3からA4に縮小

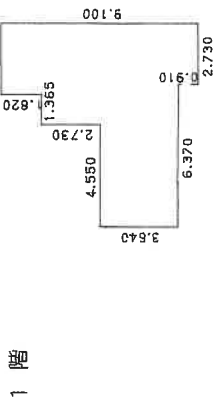
地図整理番号：M41116

(4/4)

平成十七年四月四日登記

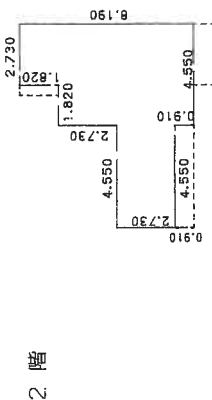
登記年月日：平成17年10月17日

# 2088285 各階平面図



求積表

4.550 x 3.640 =	16.562000
1.365 x 6.370 =	8.695050
0.455 x 8.190 =	3.726450
2.730 x 9.100 =	24.843000
計	53.826500
床面積	53.82 m <sup>2</sup>



求積表

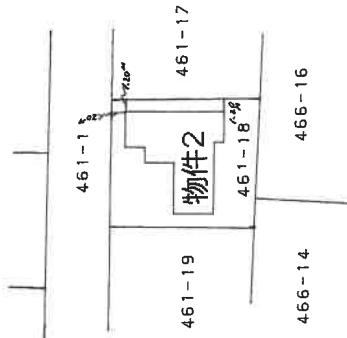
4.550 x 2.730 =	12.421500
1.820 x 6.370 =	11.593400
2.730 x 8.190 =	22.358700
計	46.373600
床面積	46.37 m <sup>2</sup>

作製者
作製年月日

# 建物各階平面図

家屋番号 461-18

建物の所在 高崎市剣崎町字谷津461番地18



縮尺 1/250
申請人

縮尺 1/500
----------

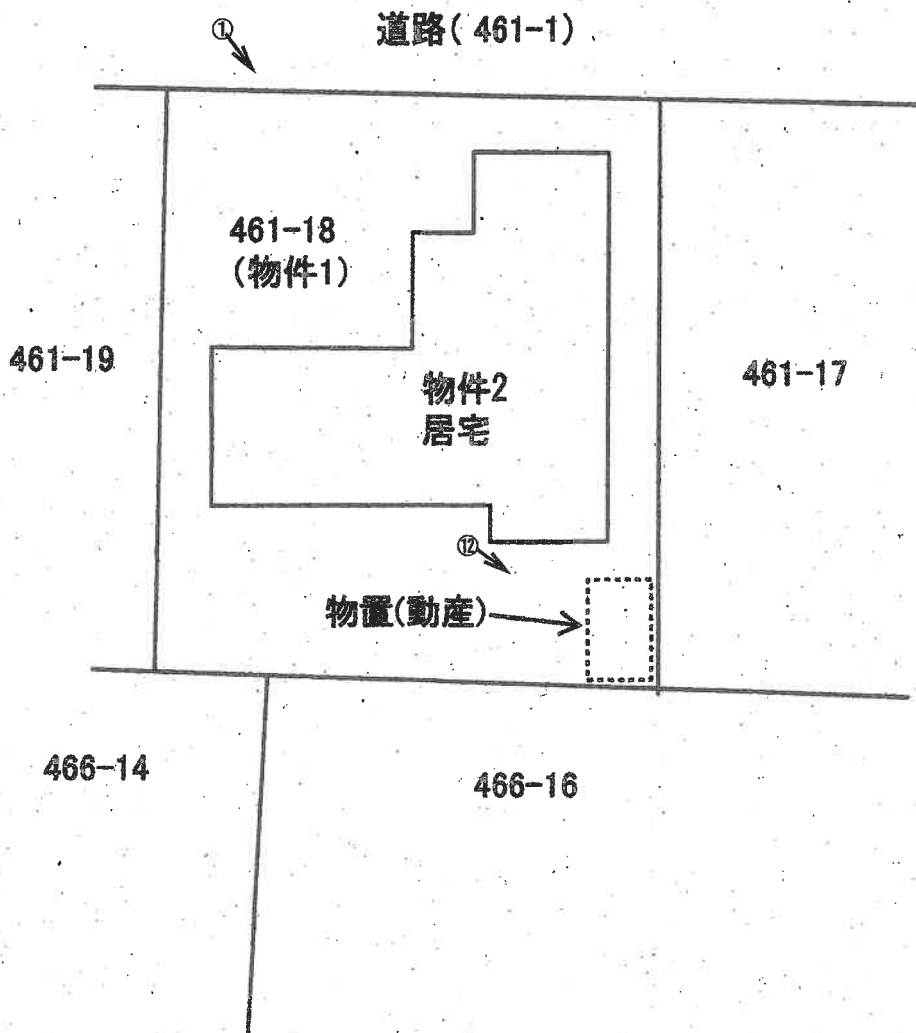
(群馬土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年11月9日 前橋地方事務局長高崎支局

登記官

# 土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第60号

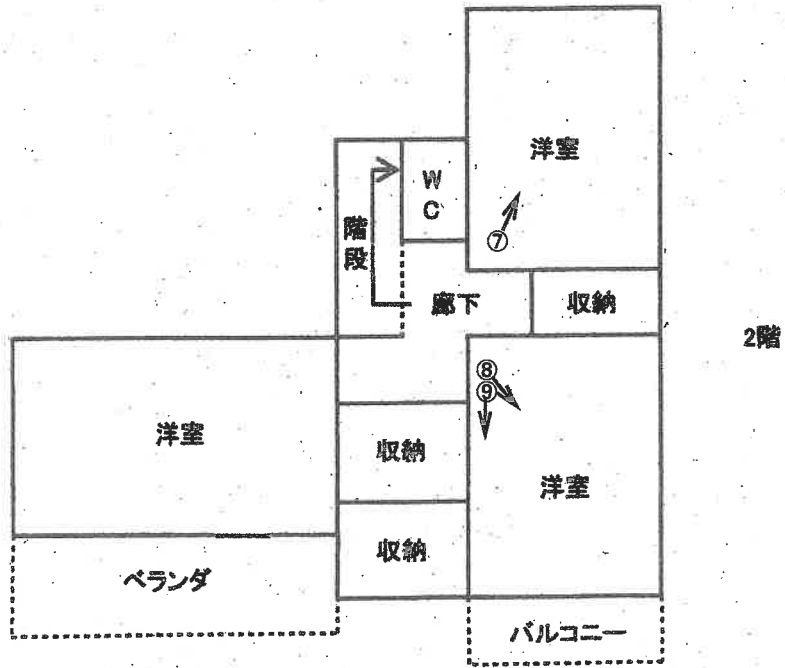
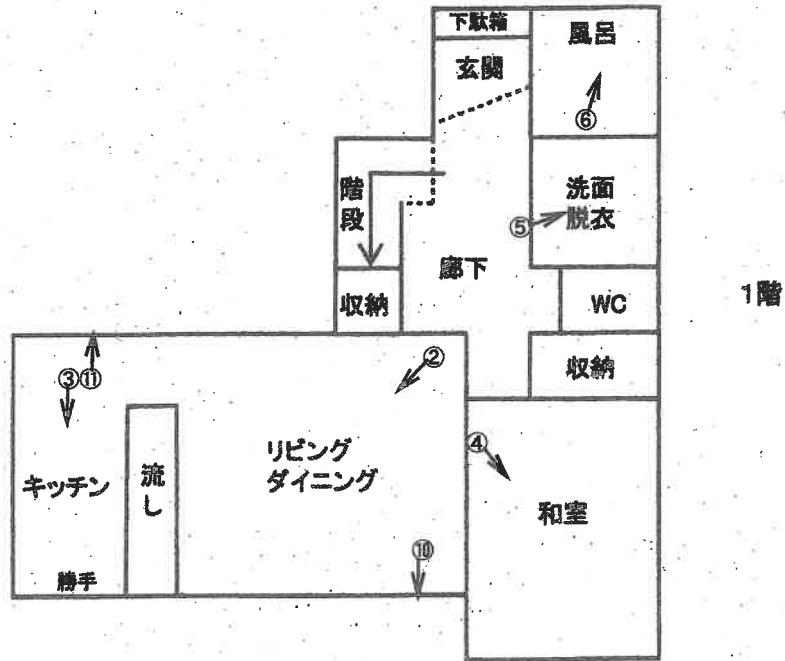


←○ 写真撮影位置・方向  
( 10 枚目 )



# 間取図

令和5年(ケ)第60号



←○ 写真撮影位置・方向  
( 11 枚目 )



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12

令和 5 年 (ケ) 第 60 号  
令和 5 年 12 月 26 日 現地 調査  
令和 6 年 1 月 11 日 評 価  
評価書番号 第 2401 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

菅 谷 隆 雄 印

## 第1 評価額

一括価格		
金 3,890,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,530,000 円
物件2	(建物)	金 2,360,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 地番 地目 地積	高崎市剣崎町字谷津 461番18 宅地 156.09 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市剣崎町字谷津461番地18 461番18 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 53.82 m <sup>2</sup> 2階 46.37 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	JR信越本線「群馬八幡駅」駅の北西方約1,200m (道路距離) (別添「位置図」参照)				
付近の状況	小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域				
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	市街化区域			
	用途地域	第1種低層住居専用地域			
	建ぺい率	40 %			
	容積率	80 %			
	防火規制	-			
	その他の規制	高さ10m			
画地条件	北側間口約11.5m、奥行約13.5mの長方形の中間画地。地域としては東方にやや傾斜しているが、画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	北側で幅員約6m舗装道路(市道認定なし・建築基準法第42条1項2号)に0～約0.7m高く接する。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	156.09 m <sup>2</sup>	物件2建物の敷地	土地所有者	所有権
供給処理施設	水道： あり ガス配管： なし (引込可) (特記事項参照) 下水道： 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、通常の費用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	①物件1上に売却対象外の動産であるスチール製物置が(約3.5m <sup>2</sup> )存在する。 ②都市ガスの供給区域であるが、本件建物には引込みなし。 ③本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(「14H13」及び「八幡14遺跡」)に該当するが、その調査に必要な期間、費用等については把握が困難であることから、本件においては埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものとして評価を行った。 ④土壤汚染の可能性について高崎市役所環境部環境政策課及び下水道課で調査したところ、土壤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要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法及び下水道法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も住宅であることから、土壤汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。				

## 2 建物の概況及び利用状況等（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17年7月11日 新築 経過年数：約 18 年 経済的残存耐用年数：約 7 年
仕様	構造：木造 屋根：スレート 外壁：サイディング 等 内壁：ビニールクロス 等 天井：ビニールクロス、板張り 等 床：フローリング、畳 等 設備：電気、給排水設備、衛生設備 等 その他：
床面積（現況）	1階 53.82 m <sup>2</sup> 2階 46.37 m <sup>2</sup> 延 100.19 m <sup>2</sup>
現況用途等	階層：2階 現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	①過去に室内で犬が飼われていたとのことであるが、動物臭はない。 ②1階のガラス窓が割れているところが数か所ある。 ③2階の南東側洋室に屋根裏収納があり。 ④所有者によるとエコキュートは故障しているとのこと。 ⑤雨どいに穴が空いている箇所がある。

## 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)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	33,600	0.98	156.09	0.90	4,626,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -26

物件 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 1 37,700 円/㎡ × 98.2 / 100 × 100 / 105 × 100 / 105 = 33,600 円/㎡

◇ 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 : 南方位 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.98 北方位、街路の系統、高低差 等

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格(物件2)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	165,000	100.19	0.112	1,852,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、消費税をも考慮して査定

ウ 現価率 (減価修正)

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 :  $(5.0\%)^{\{ 18 / (18 + 7) \}} \times (1 - 0.03) = 0.112$

観察減価 : 物件2建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

## 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、下記の通り評価額を求めた。

### (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
1	4,626,000	0.45	法定地上権	2,082,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,626,000	-2,082,000	-	1.00	0.60	1,530,000
2	1,852,000	+2,082,000	1.00	1.00	0.60	2,360,000
一括価格 (合計)						3,890,000

ウ 占有減価 : 特にない

エ 市場性修正 : 特にない

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

地 価 公 示 : 高崎 - 26  
所 在 : 高崎市剣崎町字森下224番36  
価 格 : 37,700 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR信越本線「群馬八幡」駅の北方 道路距離約490m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 126 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南 5.0 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 : 小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

# 位置図



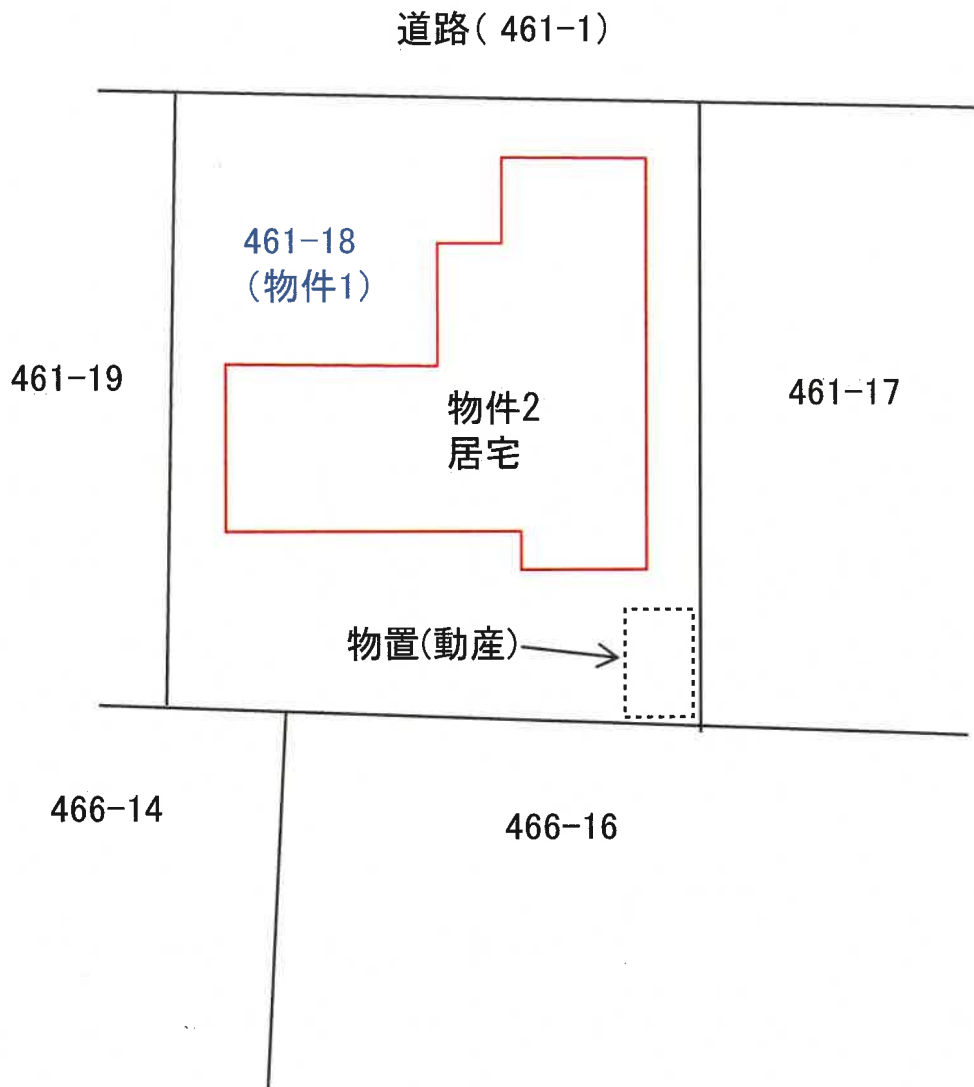
受命物件

安中市

高崎市白地図  
1 / 10000

# 土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第60号



# 間取図

令和5年(ケ)第60号

