

## 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,620,000 2,896,000	一括	724,000	42,306	0
1	1,750,000				
2	50,000				
3	1,820,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 高崎市箕郷町生原字山神後  
地 番 1047番7  
地 目 宅地  
地 積 332.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市箕郷町生原字山神後  
地 番 1047番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 157平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 高崎市箕郷町生原字山神後1047番地7  
家屋 番号 1047番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 110.25平方メートル  
2階 19.87平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月21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1～3】

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

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 高崎市箕郷町生原字山神後  
地 番 1047番7  
地 目 宅地  
地 積 332.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市箕郷町生原字山神後  
地 番 1047番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 157平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 高崎市箕郷町生原字山神後1047番地7  
家屋 番号 1047番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 110.25平方メートル  
2階 19.87平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第62号  
令和5年12月22日受理  
令和6年1月22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 高崎市箕郷町生原字山神後  
地 番 1047番7  
地 目 宅地  
地 積 332.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市箕郷町生原字山神後  
地 番 1047番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 157平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 高崎市箕郷町生原字山神後1047番地7  
家屋 番号 1047番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 110.25平方メートル  
2階 19.87平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(地番) 群馬県高崎市箕郷町生原1047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 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												
建物	物件3												
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空き家(居宅)の状態に占有している <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



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(地番) 群馬県高崎市箕郷町生原1047番地7付近 (住居表示未実施)
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件2 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が道路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [ 地方裁判所 支部 令和元年( )第 号 保管開始日 令和元年 月 日 ]
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)
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 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、「

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 本件建物には、現在誰も居住していません。私は、他の場所に転出しています。</li><li>3 物件2の土地は、4名が共有で道路として利用しています。互いに通行料などの金銭のやり取りはありません。</li><li>4 本件建物の玄関近くの廊下の天井の壁紙が剥がれ始めています（写真11）。</li><li>5 本件建物の南西側の装飾瓦が大雪の影響でずれてしまいました。（写真15）。本来は、屋根の中央にまっすぐに立っているものです。</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、その西側で公道（1044-1の土地）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 物件2の土地は、4名の共有となっており、公衆用道路として利用されている（写真3, 4）。共有者間で通行料などの金銭のやり取りはないとのことである。この道路は、未舗装で市道認定はされていない。
- 4 本件建物は、現在誰も居住しておらず、その所有者Aが空き家として占有している。建物内には、Aの道具類がまだ多く残されている。
- 5 本件建物の玄関近くの廊下の天井の壁紙が剥がれ始めている（写真11）。
- 6 本件建物の西側の屋根の装飾瓦が中央部からずれて傾いている（写真15）。所有者の説明によると、大雪の影響とのことである。
- 7 本件土地には、スチール製の簡易物置が2棟置かれている。北側の簡易物置（写真14）は床面積が約2.1㎡、南側の簡易物置（写真2）は床面積が約3㎡である。いずれも土地に固定されておらず、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。

(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6年1月4日(木) 10:35-10:41	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6年1月4日(木) 11:28-11:49	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6年1月4日(木) 13:05-13:17	高崎市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 間取図を取得
令和6年1月4日(木) 16:40-16:45	執行官室(WE B)	<input checked="" type="checkbox"/> 接面道路の状況を調査
令和6年1月19日(金) 9:52-10:21	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者から聴取 <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) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

イ 1058-6    ハ 1028-6    ホ 1037-6    ト 1038-5    ヌ 1038-8    ニ 1062-3  
 ウ 1028-5    ヒ 1037-4    ヘ 1038-10    テ 1038-7    ネ 1061-7



(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	所在	高崎市箕郷町生原山神後			地番	1047番7		
出力縮尺	1/600	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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和5年11月24日  
東京法務局

地図整理番号：M62536

登記官

(1/1)

( 7 枚目 )

A 3 から A 4 に縮小

登記年月日：昭和60年9月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方支務局高崎支局管轄)

令和5年11月24日

東京支務局

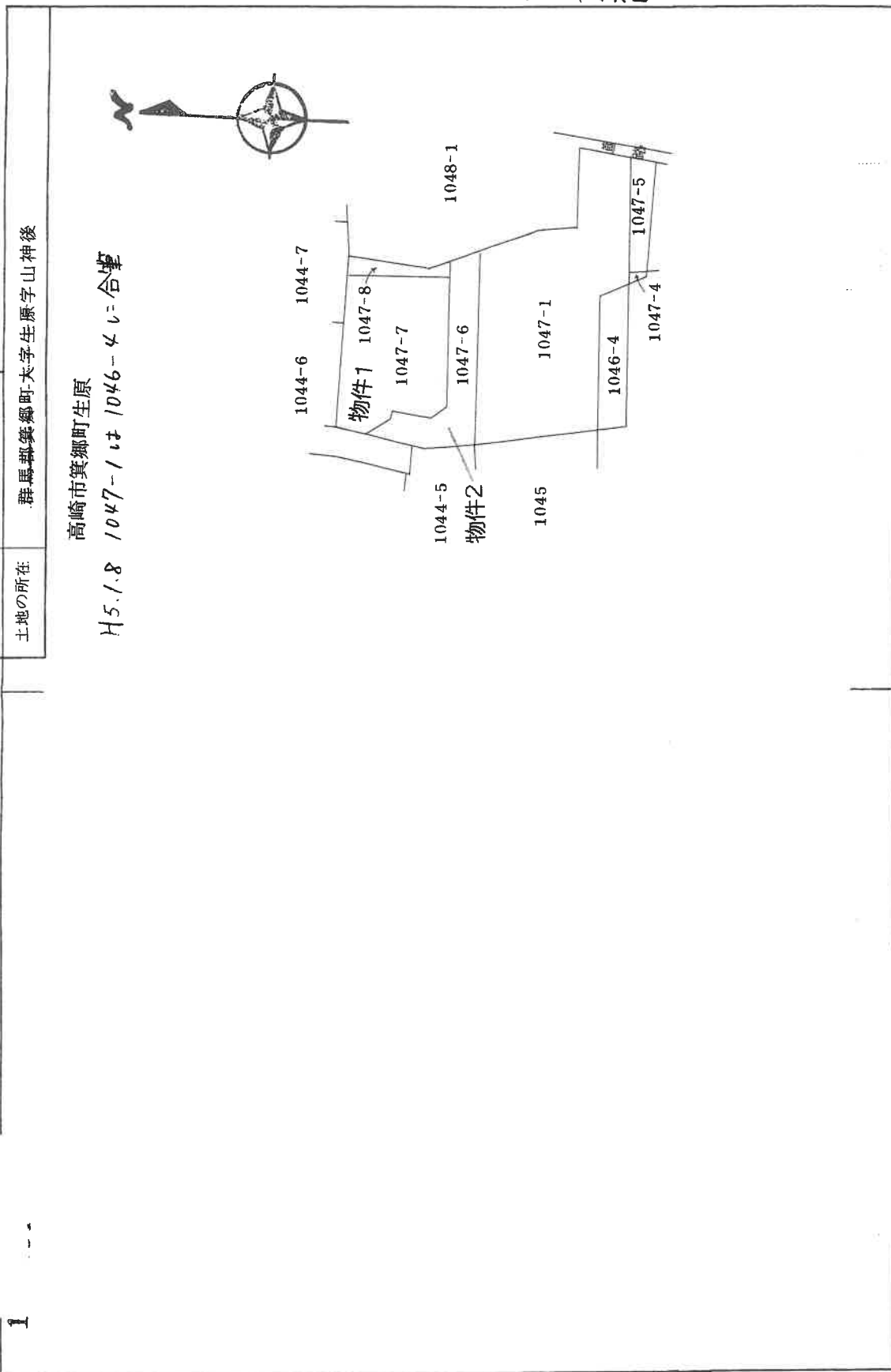
登記官

( 8 枚目 )

A3からA4に縮小

凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類
①	①	コンクリート杭	合成杭
②	②	刻ミ	金属杭
③	③		

土地番 1047-1 1046-4 1047-6 1047-8  
 土地の所在 群馬県箕郷町大字生原字山神後  
 地積測量図  
 H5.1.8 1047-1 は 1046-4 に合筆



作製者	申請人	縮尺
		1/600

(群馬土地家屋調査士会用品)

60年9月2日(作製)

(1/2)

地図整理番号：M62537

登記年月日:

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (前橋地方支務局高橋支局管轄)  
 令和5年11月24日 東京法務局

登記官

( 9 枚目 )

A3からA4に縮小

凡例	記号	境界線の種類	測量の種類
①	⊙	石杭	境界の積算
②	⊙	コンクリート杭	合成杭
③	⊙	刻ミ	金属杭

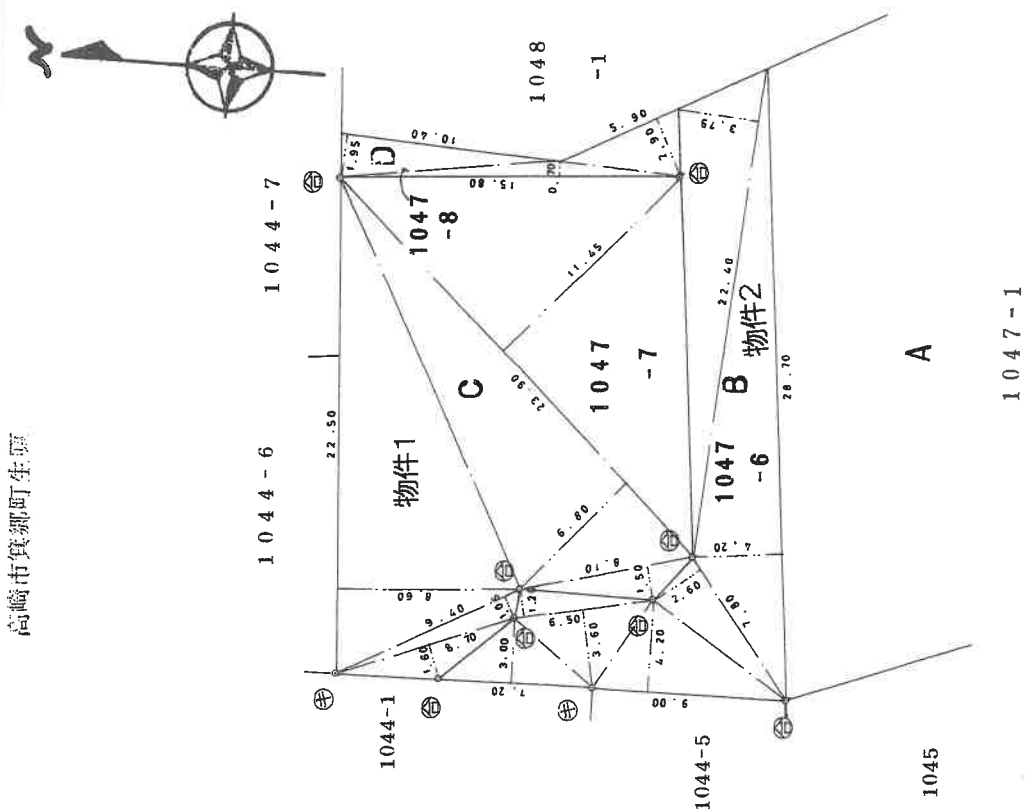
1047-1 1046-4, 1047-6, 1047-7, 1047-8  
 地番 1047-6-7-8  
 土地の所在 群馬県箕郷町大字生原山神後  
 高崎市箕郷町生原

1001295

求積計算 B 1047-6  
 7.20 × 3.00 = 21.60  
 6.50 × (1.20 + 3.60) = 31.20  
 9.00 × 4.20 = 37.80  
 7.80 × 2.60 = 20.28  
 28.70 × 4.20 = 120.54  
 22.40 × 3.75 = 84.00  
 合計 = 315.42  
 × ½ = 157.71 m<sup>2</sup>

求積計算 C 1047-7  
 8.70 × 1.60 = 13.92  
 9.40 × 1.05 = 9.87  
 22.50 × 8.60 = 193.50  
 8.10 × 1.50 = 12.15  
 23.90 × (6.80 + 11.45) = 436.175  
 合計 = 665.615  
 × ½ = 332.8075 m<sup>2</sup>

求積計算 D 1047-8  
 10.40 × 1.95 = 20.28  
 15.80 × 0.70 = 11.06  
 5.90 × 2.90 = 17.11  
 合計 = 48.45  
 × ½ = 24.225 m<sup>2</sup>



縮尺 1/250

申請人

和60年9月2日作製

作製者

登記年月日：昭和61年10月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(前橋地方公務局高崎支局管理)

令和5年11月24日 東京法務局

登記号

( 10 枚目 )

A 3 から A 4 に縮小

地図整理番号：M62539

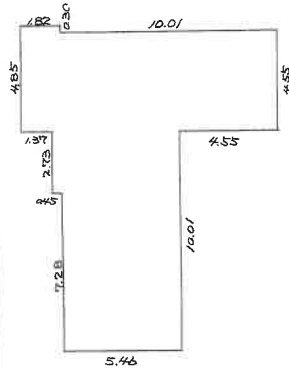
2300656  
各階平面図

家屋番号 1047~7

建物の所在

群馬県箕郷町大字生原字山神後1047番地7

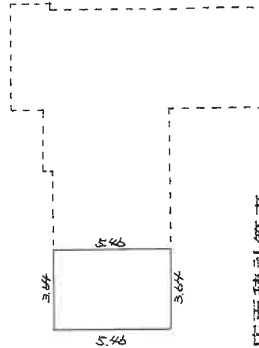
高崎市箕郷町生原



1階床面積計算表

- 10.01 × 5.46 = 54.6546
  - 10.01 × 4.55 = 45.5455
  - 2.73 × 0.45 = 1.2285
  - 4.85 × 1.82 = 8.8270
- 110.2556

1階床面積 110.2556㎡



2階床面積計算表

- 5.46 × 3.64 = 19.8744
- 19.8744

2階床面積 19.8744㎡

作製者  
作年 月 日

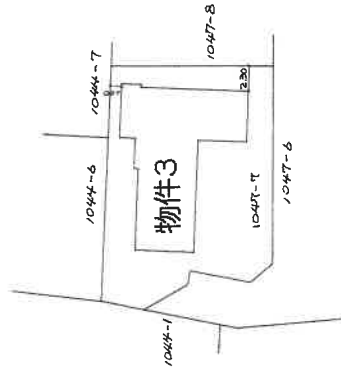
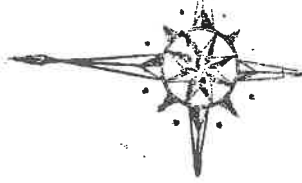
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

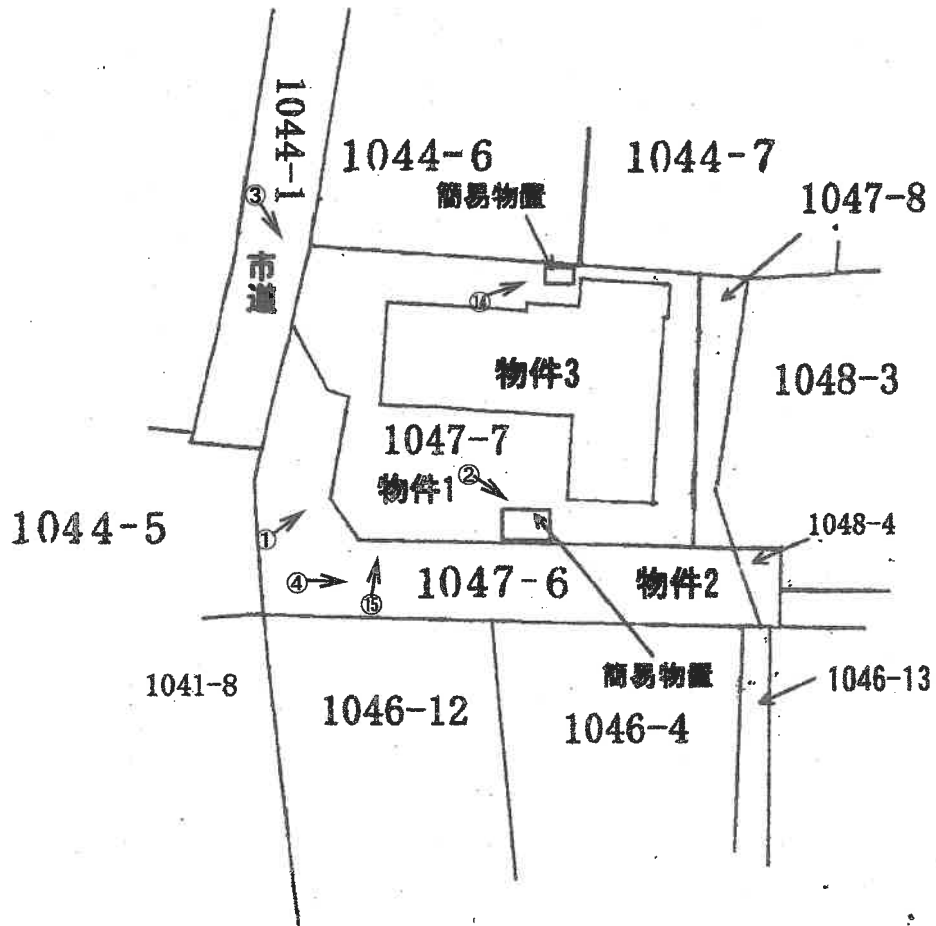
建物各階平面図



昭和六十年拾月貳拾日

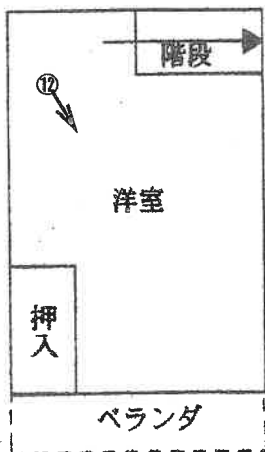
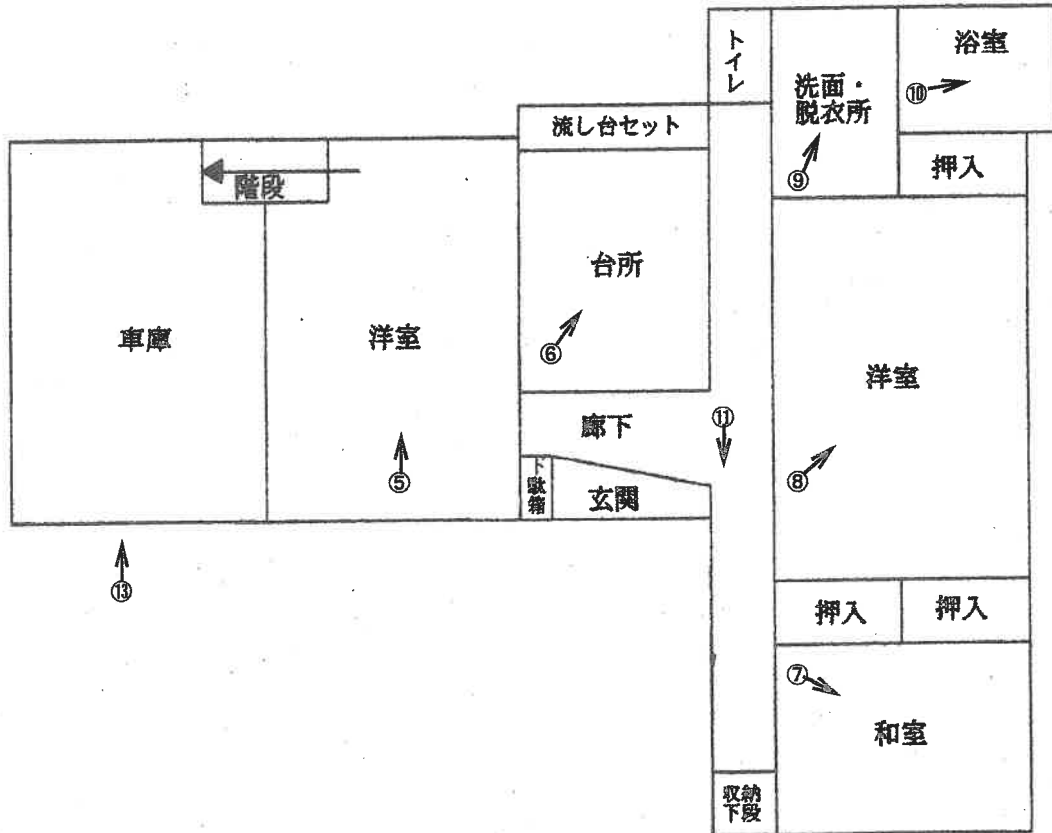


# 土地建物位置関係図



←○ 写真撮影位置・方向  
( 11 枚目 )

# 間取図



←○ 写真撮影位置・方向  
( 12 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



NO. 13



NO. 14



NO. 15

令和 5 年 (ケ) 第 62 号  
令和 6 年 1 月 19 日 現地 調査  
令和 6 年 1 月 22 日 評価  
評価書番号 第 2023-050 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 3,620,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,750,000 円
物件2 (土地)	金 50,000 円
物件3 (建物)	金 1,820,000 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	高崎市箕郷町生原字山神後  1047番7  宅地  332.80 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 地番 地目 地積	高崎市箕郷町生原字山神後  1047番6  公衆用道路  157 m <sup>2</sup>	同左
3	所在  家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市箕郷町生原字山神後 1047番 地7  1047番7  居宅  木造瓦葺2階建  1階 110.25 m <sup>2</sup> 2階 19.87 m <sup>2</sup>	同左
特記事項			
・物件2は共有持分4分の1が評価対象である。			

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	J R 上越線「群馬総社」駅の南西方道路距離約6,800m。 (別添「位置図」参照)												
付近の状況	一般住宅が多い中に農地も見られる郊外の住宅地域。北東方には小学校、文化会館等の公共施設が存する。地勢は南方に緩やかに下り傾斜地勢。特段の変動要因はなく今後も現状維持で推移と思われる。												
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)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第1種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60 %</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200 %</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>立地適正計画（誘導区域外）</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域	建ぺい率	60 %	容積率	200 %	防火規制	—	その他の規制	立地適正計画（誘導区域外）
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	第1種中高層住居専用地域												
建ぺい率	60 %												
容積率	200 %												
防火規制	—												
その他の規制	立地適正計画（誘導区域外）												
画地条件	物件1は西側市道に約4.7～4.8m接し、奥行約22～23mの規模が332.80㎡の形状がやや不整形地の建物敷地で準角地。物件2は物件1の西～南側で接面する南北約16.5m、東西約28～29mの規模が157㎡の未舗装の幅員約4.0～4.2mのやや不整形地の高低差がある私道敷地の公衆用道路。西側市道地と物件2を含めると物件1の間口は約16.5m。物件1は概ね平坦で西側市道地及び北側隣地とは概ね等高、西～南側の物件2の私道より約0～0.9m高い。東側隣地より約0.4m高い。物件2は概ね平坦であるが、西側が高く約0～0.9mの高低差がある。												
接面道路の状況	物件1の西側で現況幅員約4.0mの未舗装・一部舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）および西～南側で物件2である現況幅員約4.0～4.2mの市道認定のない未舗装私道（建築基準法の取り扱いのない法定外道路）にそれぞれ接面する形状がやや不整形地の準角地。物件2は南東方で行き止まりである。												
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地として一体利用され、物件2は物件1の西～南側で接面する公衆用道路として利用されている。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。周辺土地は一般住宅、農地等。占有者は現況調査報告書参照。												

供給処理施設	<p>水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1の最先抵当権設定時に物件3の建物は存在し、所有者は同一であるので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。</li> <li>・ 物件2は課税地目も公衆用道路であり、固定資産税は非課税扱い。</li> <li>・ 物件1の南側および北側にそれぞれ動産として簡易物置（約3㎡、約2.1㎡）が存する。</li> <li>・ 物件1にかからないが西方は都市計画道路に指定されている。名称：矢原生原線、計画決定年月日：昭和61年1月17日、代表幅員：14m、進捗状況：計画決定のみ。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

## 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）	昭和61年10月8日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 37 年 約 0 年 ※耐用年数満了
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 モルタル等 ビニルクロス、化粧合板、タイル等 ビニルクロス、化粧合板等 合板、畳、コンクリート、ビニル床シート等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 130.12 m <sup>2</sup>	
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	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階廊下の天井の壁紙が剥がれ始めている。</li> <li>・西側の屋根の装飾瓦が大雪の影響から、中央部からずれ傾いているとの事である。</li> </ul>	

## 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)または更地価格(物件2)

目的土地等の建付地価格または更地価格を次のとおり求めた。物件2は共有持分を乗じて査定。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格または更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ※物件2は共有持分考慮
1	23,500	0.89	332.80	0.80	5,568,000
2	23,500	0.10	157	1.00	1/4 92,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎-37

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 27,900 円/m<sup>2</sup> × 98.9 / 100 × 100 / 102.0 × 100 / 115 = 23,500 円/m<sup>2</sup>

- ◇ 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 : 0.89 方位、準角地、規模、形状、未舗装、利用状況等  
2 : 0.10 公衆用道路、未舗装、行き止まり

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。物件2は更地のためなし。

#### (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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	130.12	0.035	683,000
計				683,000

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	5,568,000	0.45	法定地上権	2,506,000
2	92,000	0.00	所有権	0

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。
- ・ 物件2 土地利用権等は所有権と判定し、その割合を0%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	5,568,000	-2,506,000	-	0.95	0.60	1,750,000
2	92,000	0	-	0.95	0.60	50,000
3	683,000	+2,506,000	1.00	0.95	0.60	1,820,000
一括価格 (合計)						3,620,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、一部共有持分に基づく所有権の存在など、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

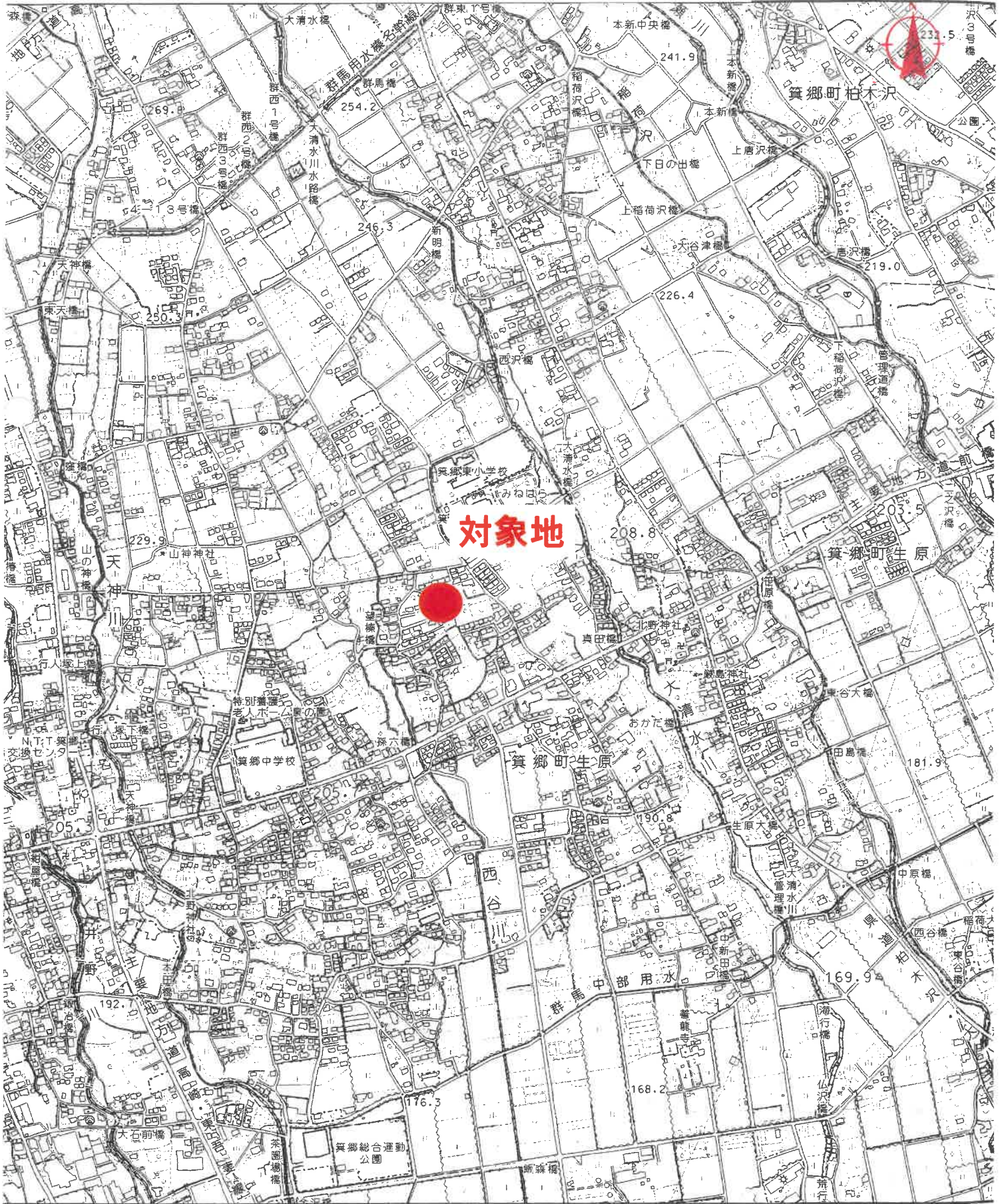
- 1 地価公示価格 ( 高崎 - 37 )
- 所在地 : 群馬県高崎市箕郷町生原字滝沢1021番12
- 価格 : 27,900 円/m<sup>2</sup>
- 位置 : JR上越線「群馬総社」駅の西方道路距離約6,800m。
- 価格時点 : 令和5年1月1日
- 地積 : 242 m<sup>2</sup>
- 供給処理施設 : 水道、下水
- 接面街路 : 南西 5.7 m 市道
- 用途指定等 : 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域  
( 建ぺい率 60 % 、 容積率 200 % )
- 地域の概要 : 一般住宅が多い農地も見られる住宅地域

## 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



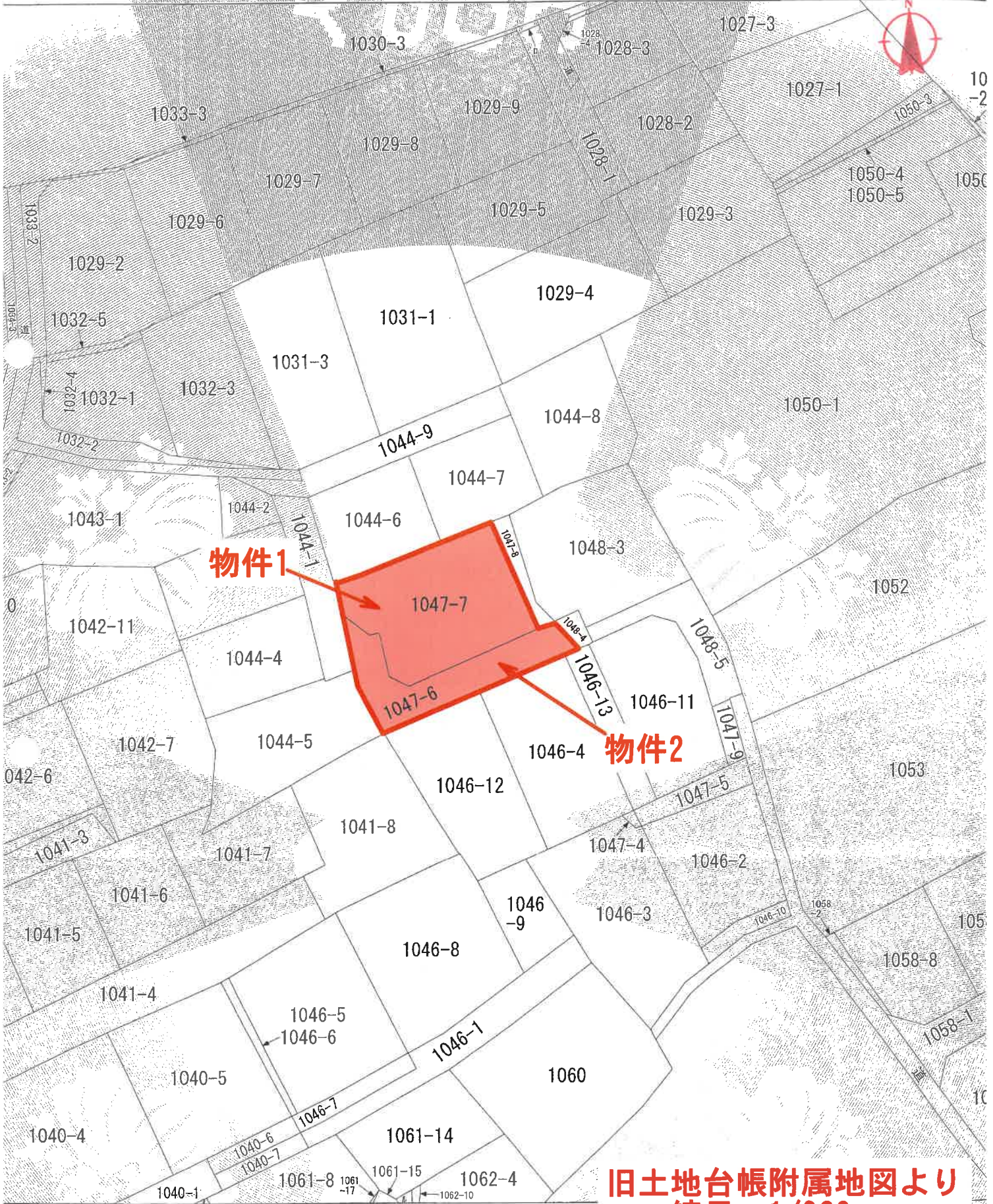
# 位置図



高崎市都市計画基本図より  
縮尺 1/10000

# 公図写

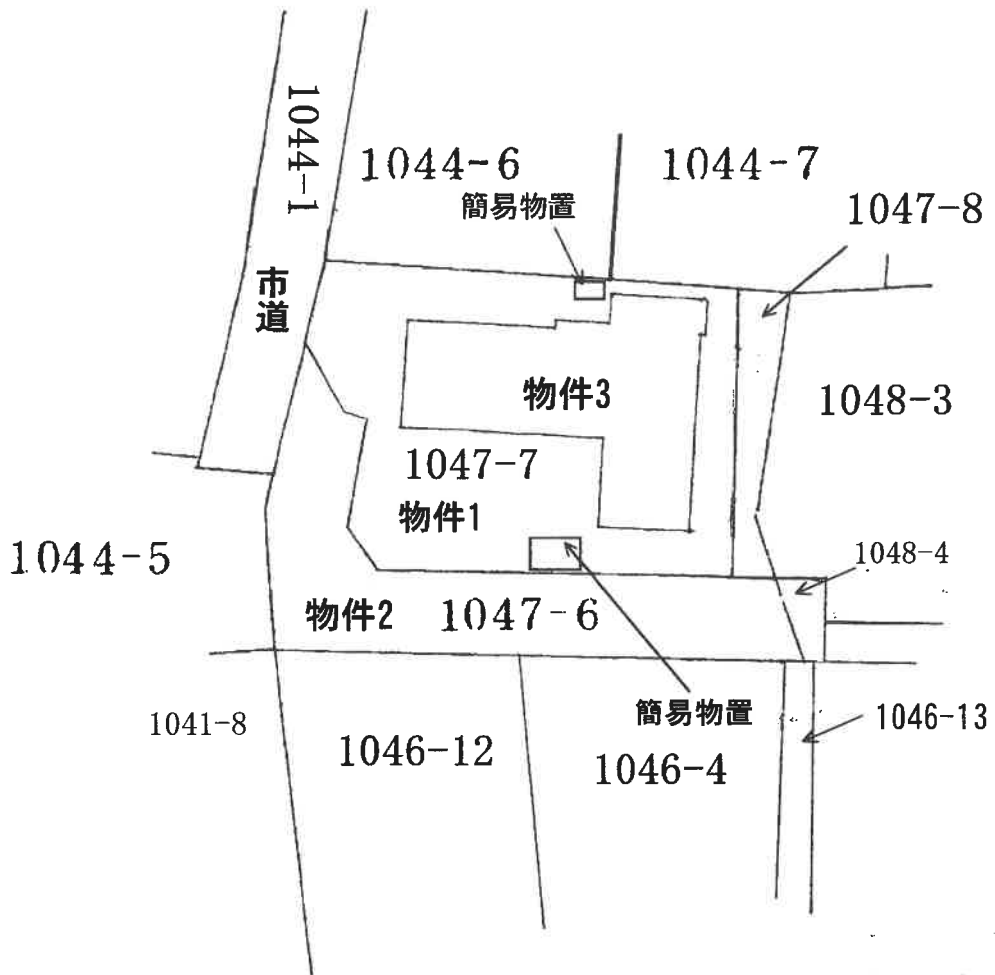
△ 1028-6    △ 1037-6    △ 1038-5    △ 1038-8    △ 1062-3  
□ 1037-4    □ 1038-10    □ 1038-7    □ 1061-7



旧土地台帳附属地図より  
縮尺 1/600

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

# 土地建物位置関係図



# 間取図

