

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

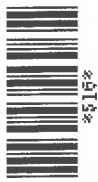
前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

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 場 所	令和 6年 5月21日 午前 9時00分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 6月11日 午前10時00分 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, 2	9,760,000 7,808,000	一括	1,952,000	65,063	0
1	1,510,000				
2	8,250,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 高崎市箕郷町矢原字原中                      |
|   | 地 番   | 340番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高崎市箕郷町矢原字原中340番地12               |
|   | 家屋 番号 | 340番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 5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】

本件所有者及びBが占有している。Bの賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

---

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   | 高崎市箕郷町矢原字原中                      |
|   | 地 番   | 340番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高崎市箕郷町矢原字原中340番地12               |
|   | 家屋 番号 | 340番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |



令和5年(ケ)第29号  
令和5年7月27日受理  
令和6年2月16日提出

# 現況調査報告書 (追加)

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   | 高崎市箕郷町矢原字原中                      |
|   | 地 番   | 340番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高崎市箕郷町矢原字原中340番地12               |
|   | 家屋 番号 | 340番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |



## 執行官の意見

令和5年9月28日提出の当職作成の現況調査報告書に以下の事項を追加する。

- 1 Bの住民票によれば、Bの現在の住所は、本件建物所在地であり、同地に転入した日は令和5年3月6日である。  
Bの本件建物についての占有権原は不明であるが、仮に賃借権であるとしても、令和2年12月7日に設定登記がなされている最先の抵当権に劣後する賃借権であり、買受人に対抗できないものと思料する。
- 2 令和6年1月26日付け東京電力エナジーパートナー株式会社の回答書によると本件建物所在地を住所とする電気需給契約はないとのことである。
- 3 令和6年1月24日に現地調査を行ったが、近隣住民に出会うことができず、聞き取り調査はできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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24日(水) 11:30-11:40	高崎市役所	■Bの住民票を取得
令和6年1月24日(水) 12:41-13:02	物件所在地	■現地調査
令和6年1月24日(水)	執行官室(郵便)	■東京電力エナジーパートナー株式会社に照会(郵送料84円×2)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

## (特記事項)

- 令和元年 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。
- 令和元年 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。
- 令和元年 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

令和5年(ケ)第29号  
令和5年7月27日受理  
令和5年9月28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   | 高崎市箕郷町矢原字原中                      |
|   | 地 番   | 340番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.74平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高崎市箕郷町矢原字原中340番地12               |
|   | 家屋 番号 | 340番12                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル<br>2階 49.68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) 群馬県高崎市箕郷町矢原340番地12 (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;"> <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 B 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> Bの占有については、別紙「執行官の意見」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;"> <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

## 執行官の意見

- 1 本件土地は、そのおよそ南東側及び北西側で公道に接面している。
- 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 本件建物内には、室内に洗濯物が干されていたり、冷蔵庫が通電されていたりする状況から、居住者がいる可能性が高い。本件土地も除草がされた形跡があり、管理がなされていた。

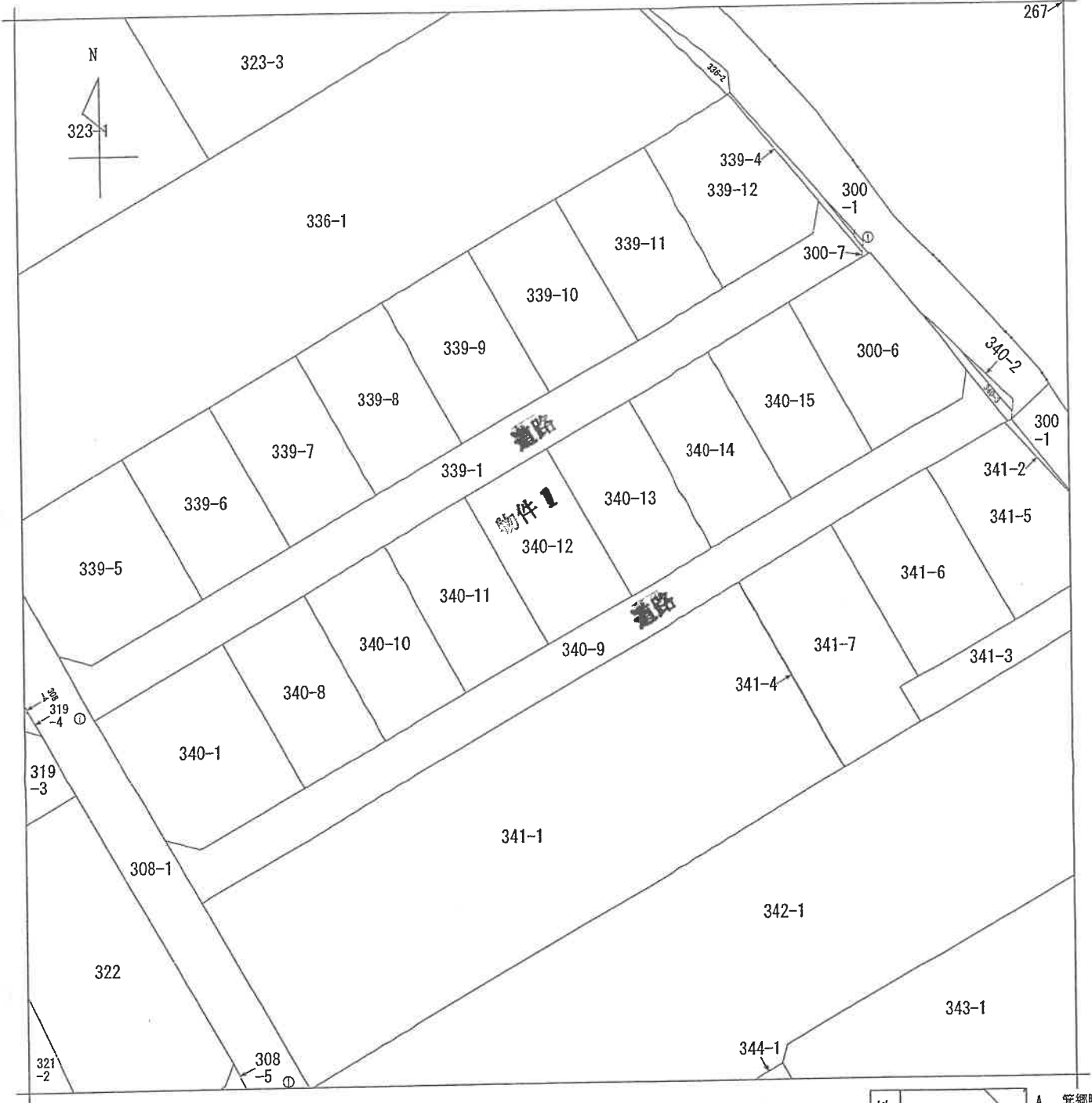
本件不動産の所有者Aは本件不動産所在地以外の地に住民登録がされてはいるものの、A宛の水道料金納入通知書、小包、郵便物が本件建物内にあったことから、Aの占有の可能性があると思われる。この他にB宛の郵便物や宅急便の不在連絡票があったことから、Bの占有の可能性も考えられる。A、Bから占有関係についての回答を得られなかったことから、Bの占有権原は不明である。

(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5年7月28日(金) 11:12-11:20	前橋地方法務局高崎支局	<input checked="" type="checkbox"/> 実測図を取得/請求したが不存在 <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7月31日(月) 11:15-11:36	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。Aへ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7月31日(月) 12:40-12:52	高崎市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 間取図を取得
令和5年8月21日(月) 13:24-13:39	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。A、Bへ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×2×2) <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
令和5年8月30日(水) 15:00-15:22	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影 <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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年8月30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



地番区域見出  
箕郷町矢原  
A 箕郷町矢原

請求部分	所在	高崎市箕郷町矢原字原中			地番	340番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和5年6月19日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号: H14057-1

(1/1)

( 5 枚目 )

A 3 から A 4 に縮小

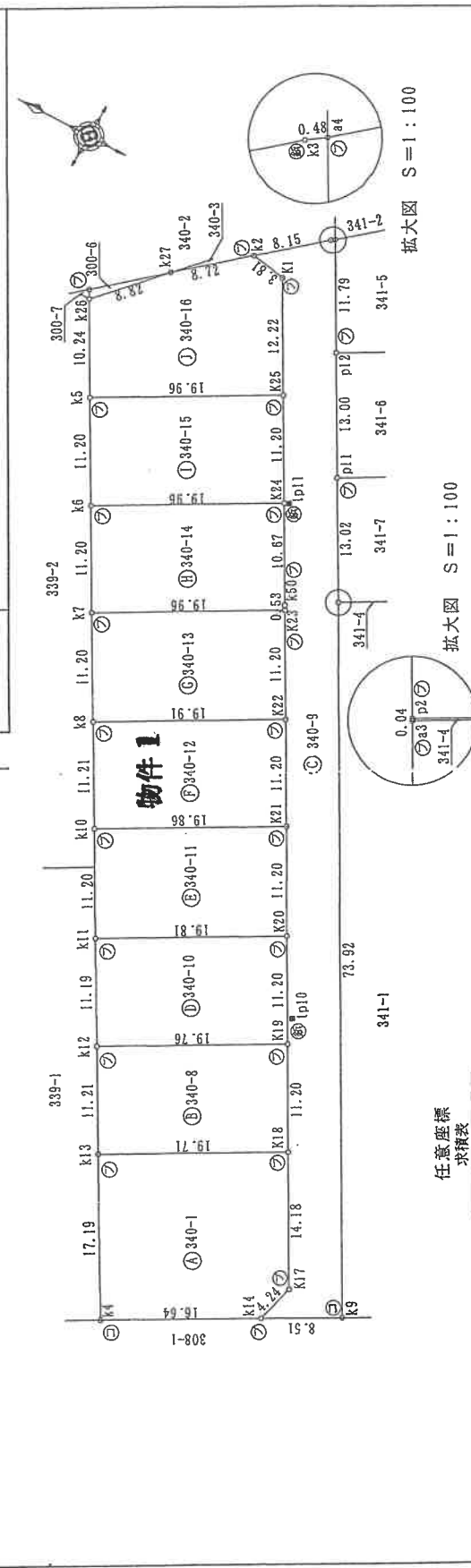


これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (前橋地方方法務局高崎支店管轄)  
 令和5年6月19日 東京法務局豊島出張所 登記官

# 地積測量図

地番 340-1  
 340-8ないし-16  
 土地の所在 高崎市箕郷町矢原字原中

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	金庫	金庫	②	コンクリート	③	鉄



任意座標 求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
340-1	K18	44853.059	-77659.670	2.539	116124.509151				
	K13	44870.192	-77669.410	-24.650	-1106050.232000				
	K4	44861.627	-77684.320	-6.685	-259399.576495				
	K14	44847.164	-77676.095	12.321	52561.907644				
	K17	44846.050	-77671.399	16.425	735596.312500				
					-667.300650				
					333.600250				
					333.68				
					合計面積				
					合計地積				

340-8

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
340-8	K12	44876.778	-77659.887	-15.477	-874045.528106				
	K13	44870.192	-77659.410	0.017	769.793264				
	K18	44853.059	-77659.670	19.477	873603.030143				
	K19	44858.591	-77649.393	-0.017	-769.596047				
					-442.300746				
					221.1503700				
					221.15				
					合計面積				
					合計地積				

340-3

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	X <sub>n-1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub> - Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub> - X <sub>n-1}</sub>
340-3	K2	44901.742	-77580.384	-5.877	-253887.537734				
	K1	44897.981	-77580.964	-11.173	-801645.141713				
	K25	44891.856	-77591.557	-20.305	-811523.948280				
	K24	44886.314	-77601.259	-18.972	-861382.149208				
	K50	44881.005	-77610.593	-9.723	-436333.140332				
	K23	44880.740	-77610.991	-10.195	-451553.144300				
	K22	44875.201	-77620.724	-19.467	-873585.337867				
	K21	44869.666	-77630.458	-19.475	-873836.723875				
	K20	44864.131	-77640.199	-19.475	-873726.351225				
	K19	44858.591	-77649.933	-19.471	-873441.625354				
	K18	44853.059	-77659.670	-22.065	-987727.559894				
	K17	44846.050	-77667.933	-18.425	-736506.371250				
	K14	44847.164	-77676.095	0.111	4978.035204				
	K9	44833.767	-77671.888	68.475	3070403.045295				
	a3	44875.285	-77607.620	64.306	288584.383210				
	p2	44875.307	-77607.582	11.320	507959.755240				
	p11	44882.796	-77596.300	22.553	101241.698168				
	p12	44885.278	-77585.023	21.488	305580.805664				
	a4	44895.154	-77574.812	9.942	446347.671088				
	k3	44895.544	-77575.087	-5.572	-250157.971168				
					-1247.460308				
					合計面積				
					合計地積				

平成30年1月18日測量

縮尺 1/500

申請人

平成30年1月18日作成

作成者

# 地積測量図

地番 340-1  
340-8ないし-16

土地の所在 高崎市箕郷町矢原字原中

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
点	○	境界線の種類	△	境界線の種類	□	境界線の種類
線	—	境界線の種類	—	境界線の種類	—	境界線の種類
面	■	境界線の種類	■	境界線の種類	■	境界線の種類

地番 ④ 340-14

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
k6	44903.668	-77611.139	-19.582	-879303.626776
k7	44898.089	-77620.851	0.148	6644.811772
k23	44880.740	-77610.991	10.322	462258.992820
k50	44881.006	-77610.629	9.722	436333.140332
k24	44886.314	-77601.289	-0.610	-27380.851540
合計				-447.22252
合計面積				223.612660
地積				223.61

地番 ① 340-15

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
k5	44909.249	-77601.423	-19.582	-879412.91918
k6	44903.668	-77611.139	0.154	6915.164872
k24	44886.314	-77601.289	19.582	878983.800748
k25	44891.896	-77591.557	-0.154	-6913.351984
合計				-447.300282
合計面積				223.650140
地積				223.65

地番 ④ 340-16

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
k2	44901.742	-77580.384	-5.114	-229627.508588
k27	44908.351	-77586.078	-12.163	-546220.272313
k26	44914.349	-77592.547	-15.345	-688210.854505
k5	44909.249	-77601.423	0.590	44460.156510
k25	44891.896	-77591.557	20.459	91843.300264
k1	44837.981	-77580.364	11.172	501645.141713
合計				-509.868719
合計面積				254.9343556
地積				254.93

### 基準点

点名	X座標	Y座標
LP10	44889.491	-77647.352
LP11	44885.858	-77601.059

地番 ④ 340-10

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
k11	44881.352	-77649.985	-19.488	-874547.781776
k12	44875.778	-77659.687	0.052	2333.549456
k19	44865.591	-77649.333	19.488	874204.221408
k20	44864.131	-77640.199	-0.052	-2332.934812
合計				-442.960724
合計面積				221.4803620
地積				221.48

地番 ④ 340-11

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
k10	44886.930	-77640.275	-19.582	-876507.082110
k11	44881.352	-77649.985	0.076	3410.982182
k20	44864.131	-77630.199	19.577	876061.886037
k21	44865.665	-77630.458	-0.076	-3410.094540
合計				-444.307861
合計面積				222.1593005
地積				222.15

地番 ④ 340-12

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
k8	44892.512	-77620.559	-19.551	-877692.602112
k10	44886.930	-77640.275	0.101	4532.578930
k21	44865.665	-77630.458	19.551	877246.820415
k22	44875.201	-77620.724	-0.101	-4532.395301
合計				-445.497088
合計面積				222.7485340
地積				222.74

地番 ④ 340-13

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
k7	44898.089	-77620.851	-19.588	-878565.865582
k8	44892.512	-77630.559	0.127	5701.349024
k22	44875.201	-77620.724	19.568	878117.933168
k23	44880.740	-77610.991	-0.127	-5689.853980
合計				-446.377340
合計面積				223.1886700
地積				223.18

申請人

0年1月18日作成

作成者

縮尺 1/

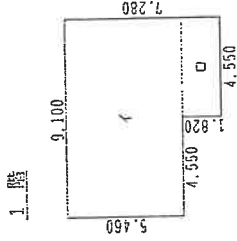
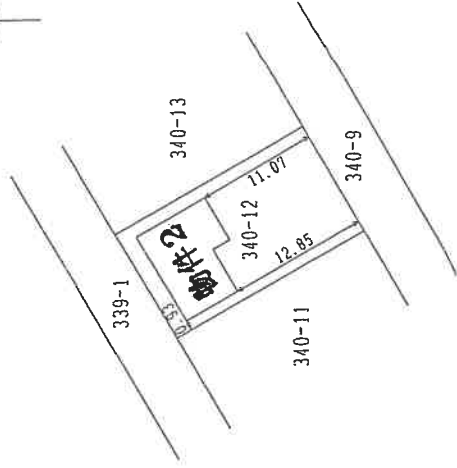
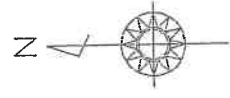
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(前橋地方法務局高崎支庁管轄)  
令和5年6月19日 東京法務局豊島出張所 登記官

登記年月日：令和2年11月9日

建築物図面図

各階平面図

家屋番号	340番12
建築物の所在	高崎市箕郷町矢原字原中340番地12

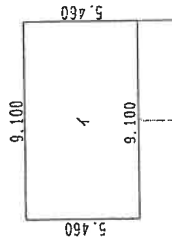


求積表

イ	9.100 × 5.460	=	49.686000
ロ	4.550 × 1.820	=	8.281000
	計		57.967000

床面積 57.96 ㎡

2階



求積表

イ	9.100 × 5.460	=	49.686000
---	---------------	---	-----------

床面積 49.68 ㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(前橋地方法務局高橋支庁管轄)

令和5年6月19日

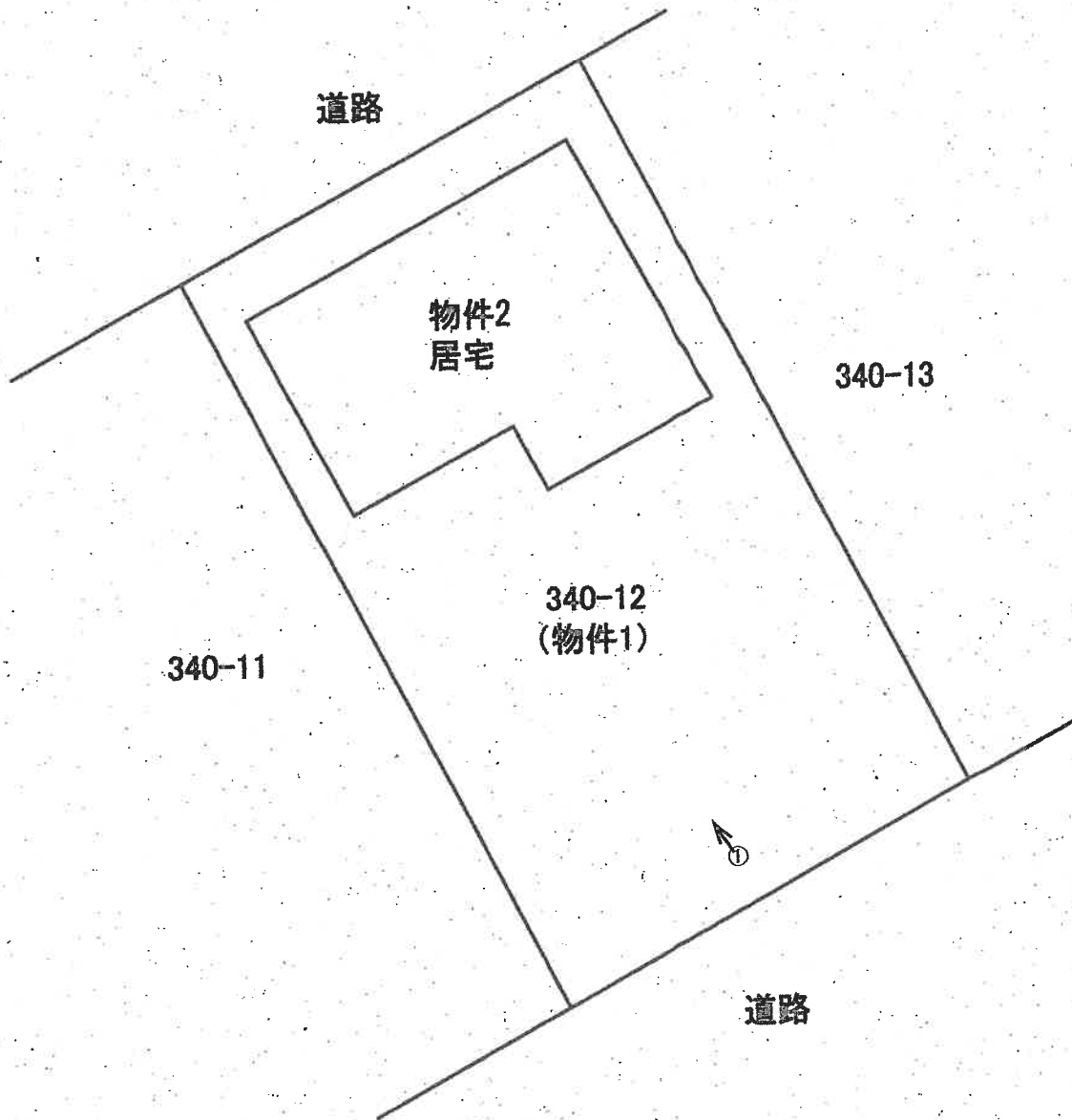
東京法務局高橋出張所

登記簿

整理番号：H14059-1

# 土地建物位置関係図

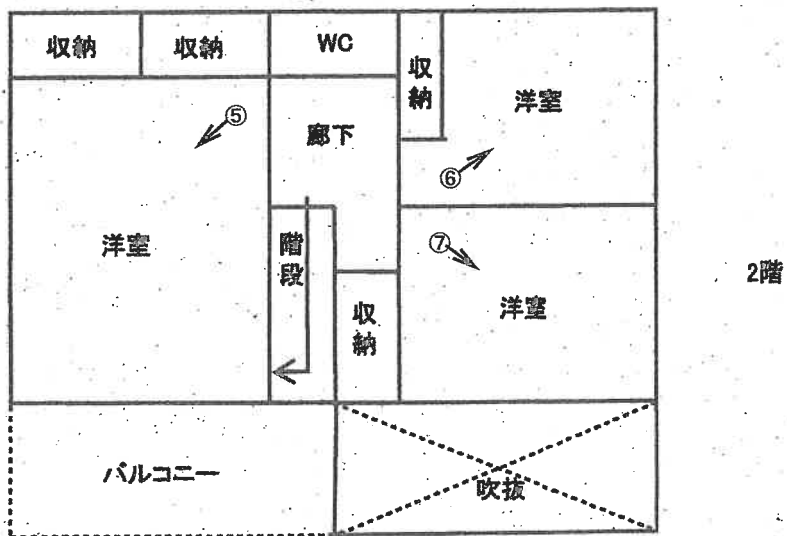
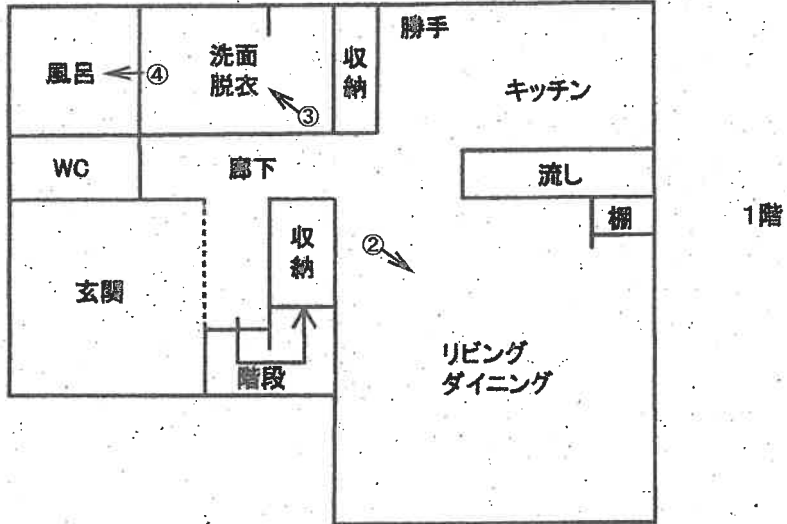
令和5年(ケ)第29号



←○ 写真撮影位置・方向  
( 9 枚目 )

# 間取図

令和5年(ケ)第29号



←○ 写真撮影位置・方向  
( 10 枚目 )



NO. 1



NO. 2



NO. 3





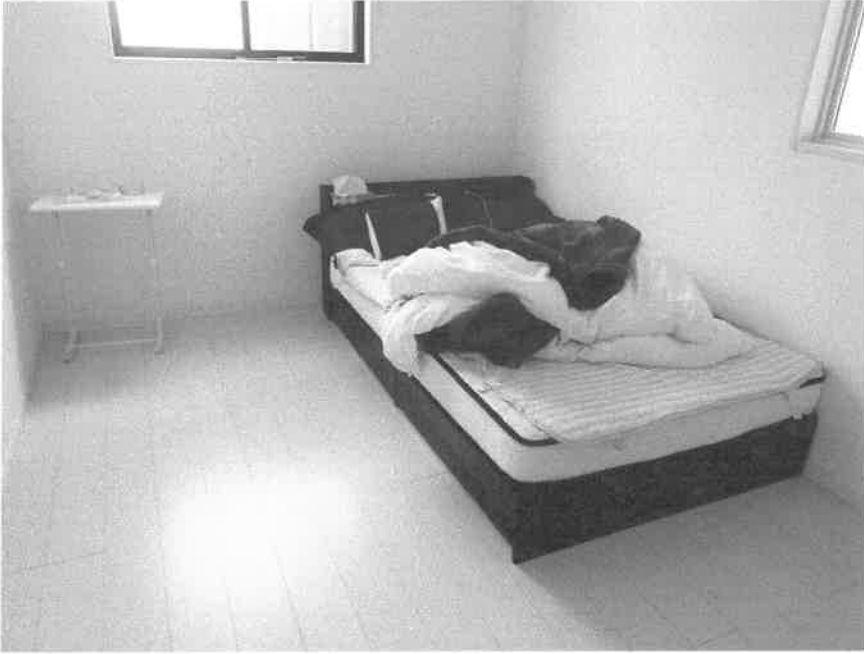
NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



令和 5 年 (ケ) 第 29 号  
令和 5 年 8 月 30 日 現地 調査  
令和 5 年 10 月 2 日 評 価  
評価書番号 第 2310 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 9,760,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 1,510,000 円
物件2	(建物)	金 8,250,000 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	所在地目地積	高崎市箕郷町矢原字原中 340番12 宅地 222.74 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市箕郷町矢原字原中340番地12 340番12 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96 m <sup>2</sup> 2階 49.68 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	J R信越本線「北高崎」駅の北西方約9,000m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中に農地も多くみられる地域				
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	非線引都市計画区域			
	用途地域	指定なし			
	建ぺい率	70	%		
	容積率	200	%		
	防火規制	-			
	その他の規制				
画地条件	南東側間口約11m、奥行約20mのほぼ長方形の二方路地。北西側背面道とは約1.1mの高低差あり。				
接面道路の状況	南東側で幅員約5.5m舗装市道（箕郷-3-643号線・建築基準法第42条1項1号）に等高に接し、北西側で幅員約5.4m舗装私道（市道認定なし・建築基準法第42条1項5号）に約1.1m低く接する。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	222.74 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 下水道：なし （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現況では、北西側の背面道とは高低差があり、フェンスもあることから、利用は困難である。 ②本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③土壌汚染の可能性について高崎市役所環境部環境政策課で調査したところ、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、土壌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）： 令和2年8月21日 新築 経過年数： 約 3 年 経済的残存耐用年数： 約 22 年
仕様	構造： 木造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 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 等 床： フローリング 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 57.96 m <sup>2</sup> 2階 49.68 m <sup>2</sup> 延 107.64 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	特になし

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格(物件1)

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/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 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,800	1.03	222.74	0.90	3,882,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎(県) -29

物件 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 1 18,400 円/m<sup>2</sup> × 99.7 / 100 × 100 / 100.5 × 100 / 97 = 18,800 円/m<sup>2</sup>

- ◇ 時点修正 : 基準地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 : 北東方位 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 : 1.03 南東方位、二方路地 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/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
2	165,000	107.64	0.698	12,397,000

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 :  $(5.0\%)^{\{ 3 / (3 + 22) \}} \times (1 - 0.00) = 0.698$

観察減価 : 特になし

## 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	3,882,000	0.35	法定地上権	1,359,000

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	3,882,000	-1,359,000	-	1.00	0.60	1,510,000
2	12,397,000	+1,359,000	1.00	1.00	0.60	8,250,000
一括価格 (合計)						9,760,000

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 調 査 : 高崎 (県) - 29  
所 在 格 : 高崎市箕郷町矢原字藤森506番8  
価 格 : 18,400 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR信越本線「北高崎」駅の北西方 道路距離約9,100m  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 500 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北東 6.2 m 市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし  
( 建ぺい率 70 % 、 容積率 200 % )  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の他に農家住宅等が見られる郊外の住宅地域

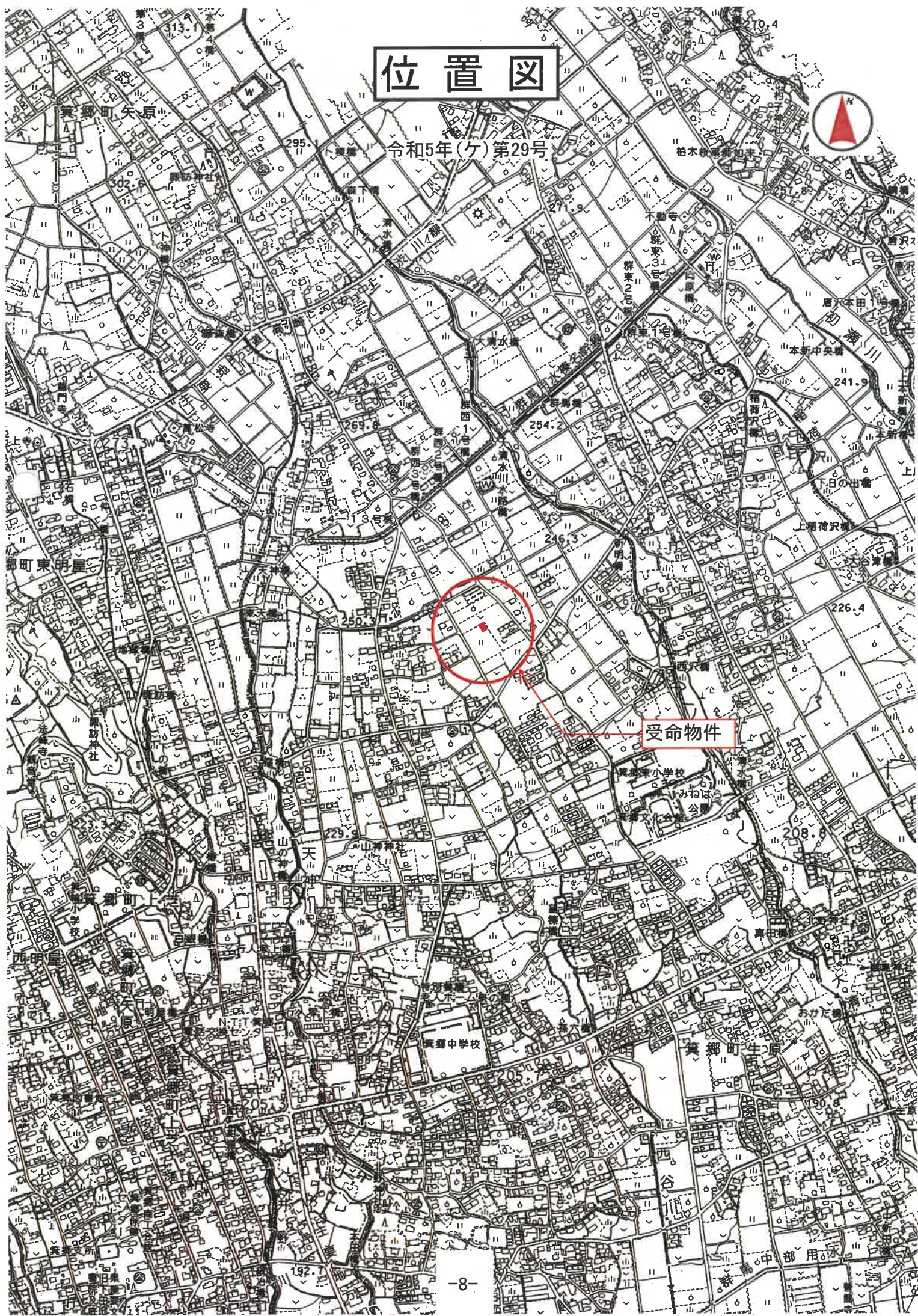
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図



# 位置図

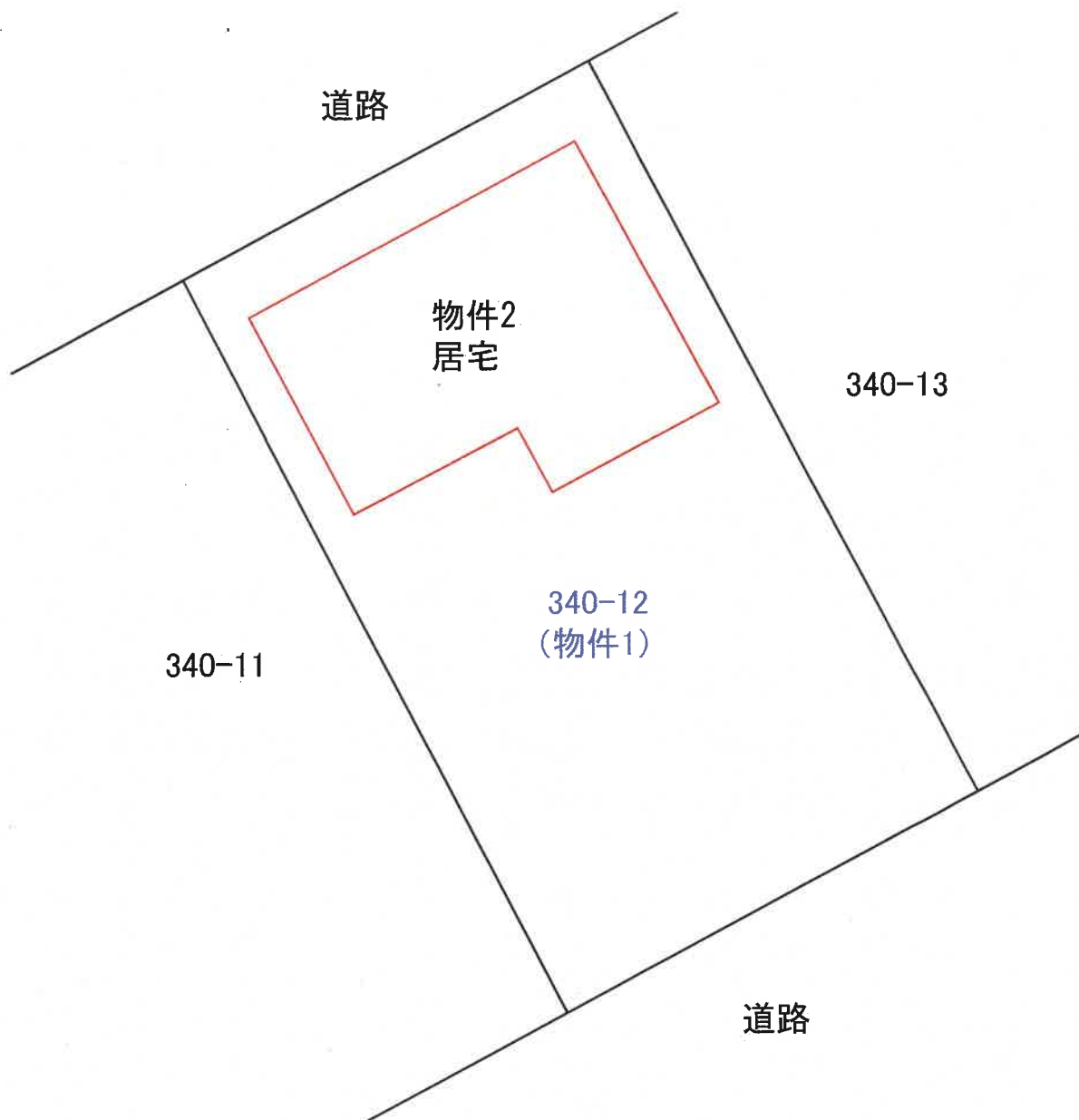
令和5年(ㄱ)第29号





# 土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第29号



# 間取図

令和5年(ケ)第29号

