

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30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 7年 8月26日から 令和 7年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 9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	日 時 場 所 令和 7年 9月30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 7年 9月11日 午前10時00分から 令和 7年 9月11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 7年 7月30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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	9,080,000 7,264,000	一括	1,816,000	90,460	23,714
1	3,130,000				
2	2,560,000				
3	1,940,000				
4	1,450,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 |
| | 地 番 | 9 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 9 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 |
| | 地 番 | 9 1 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 9 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 1 3 . 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 9 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 1 7 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 91.02平方メートル
2階 32.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5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1～4】

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。

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

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 | 高崎市乗附町字宮尾根 |
| | 地 番 | 9 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 9. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 |
| | 地 番 | 9 1 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2. 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 9 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2. 7 4 平方メートル
2 階 6 2. 9 3 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 1 3. 9 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 9 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 1 7 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 91.02平方メートル
2階 32.22平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 3 号
令和 7 年 3 月 4 日受理
令和 7 年 4 月 3 0 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 | 高崎市乗附町字宮尾根 |
| | 地 番 | 9 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 9 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 |
| | 地 番 | 9 1 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 9 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 9 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 2 . 7 4 平方メートル
2階 6 2 . 9 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高崎市乗附町字宮尾根 9 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 1 7 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 1 . 0 2 平方メートル
2階 3 2 . 2 2 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) 群馬県高崎市乗附町917番地1 (住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 本件土地上に物件3以外に物件4の建物が存在する。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約13.94平方メートル		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者)、B(占有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年頃	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県高崎市乗附町917番地1 (住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 本件土地上に物件4以外に物件3の建物が存在する。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(地番) 群馬県高崎市乗附町9 1 7 番 3 (住居表示未実施)
土 地	物件 2
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件)
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 公衆用道路として利用されている ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が家庭菜園として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	(令和7年4月14日に聴取した。) 1 物件3には、私の元夫Bが住んでいます。 2 物件4には、私と子と孫が住んでいます。 3 物件3は、Bに無償で貸していますが、物件4の水道光熱費をBに払ってもらっています。 4 物件3と4の間にある物置は、物件3を建てたときに造りました。現在は私が所有しています。最初は、物件3と4へ物置を通って行き来できましたが、現在は行き来できないようにして、物置として使用しています。 5 物件2は、私が家庭菜園として使用しています。 6 物件3の1・2階は床暖房が入っていますが、壊れていて稼働していません。 7 物件4の風呂は長期間ボイラーが壊れており、使えません 8 物件4の玄関の天井が、土砂降りの時に雨漏りすることがあります。
■ B (債務者の元夫)	(令和7年4月14日に電話で聴取した。) 1 平成5年に物件3を私が建ててから、元々私が住んでいます。令和元年に所有者がAになってからも私が住んでいます。 2 Aから物件3を無償で借りていますが、物件4の水道光熱費は私が払っています。

執行官の意見

- 1 物件1上に、物件3及び4以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件2上に登記された建物は存在しない。
- 3 物件1と2の境界は判然としない。
- 4 物件2は家庭菜園として利用されているが、高崎市農業委員会の買受適格者証明書は必要ない。
- 5 物件3と4の間にある未登記建物(物置)の所有者は物件3の所有者であり、場所的にも物件3と近接し、物件3の常用に供されている。物置の基礎もしっかりしていて、容易に搬出することは困難であるので物件3の未登記附属建物と認定した。
- 6 物件3の2階の洋室で床が抜けそうな所がある。
- 7 物件3の1・2階は床暖房だが、壊れて稼働していない。
- 8 物件3の1階納戸の奥の天井に雨漏りの跡がある。
- 9 物件4の玄関の天井が土砂降りの際に雨漏りすることがある。
- 10 物件4の浴室のボイラーが壊れており、長期間稼働していない。
- 11 物件1上に土地の定着物である屋敷稲荷が存在する。前記屋敷稲荷は、土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月6日 (木) 11:30-11:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年3月6日 (木) 13:50-14:00	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和7年4月14日 (月) 9:40-10:30	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年4月15日 (火)	■前橋地方裁判所	■高崎市農業委員会宛照会書送付 (R.7.4.28回答書到着)

(特記事項)

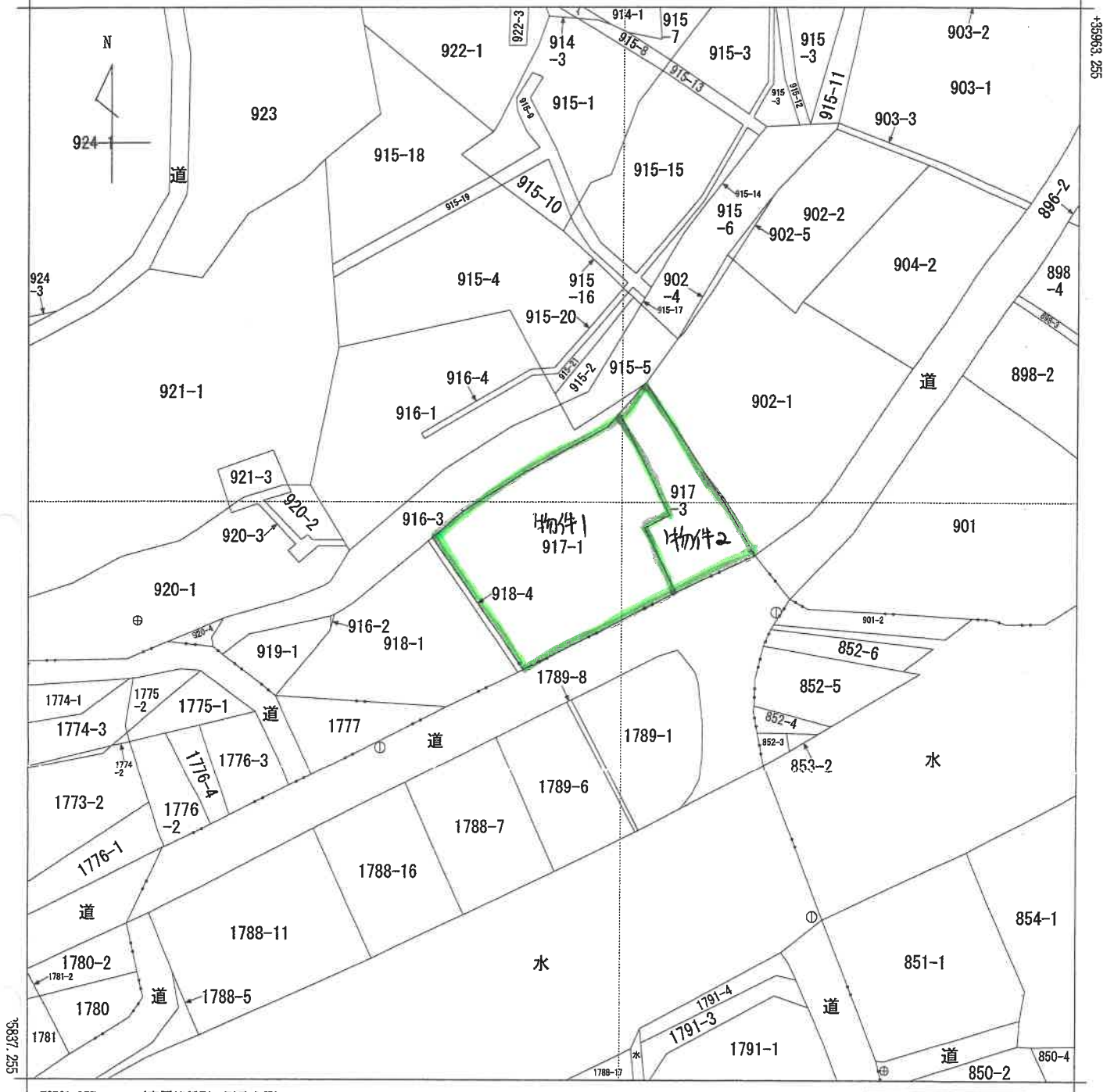
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち会わせ、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。

■ 令和7年4月14日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)



-76561.977 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
乗附町

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	高崎市乗附町字宮尾根				地番	917番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月4日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

請求番号：27-1

(1/1)

(9枚目)

(10枚目)

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。

A3をA4に縮小コピー

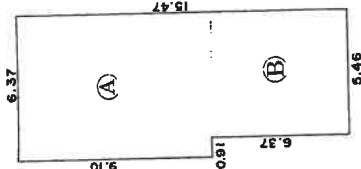
2169233各階平面図

建物図平面図

家屋番号 917-1

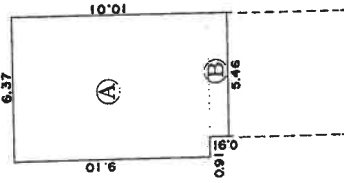
建物の所在 高崎市乗附町字宮尾根917番地1

1 階

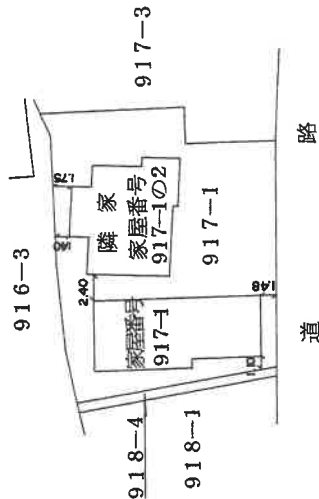
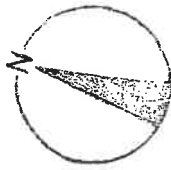


$$\begin{aligned} \text{A} & 9.10 \times 6.37 = 57.9670 \\ \text{B} & 6.37 \times 5.46 = 34.7802 \\ \text{計} & = 92.7472 \\ \text{床面積} & = 92.74\text{m}^2 \end{aligned}$$

2 階



$$\begin{aligned} \text{A} & 9.10 \times 6.37 = 57.9670 \\ \text{B} & 0.91 \times 5.46 = 4.9686 \\ \text{計} & = 62.9356 \\ \text{床面積} & = 62.93\text{m}^2 \end{aligned}$$



単位 m

単位 m

作製者

作製年

平成 5 年 11 月 17 日

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

(群馬土地家屋調査士会)

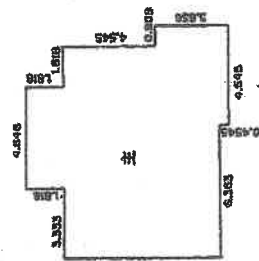
2169240 各階平面図

圖
物
建
各

917-102

高崎市桑附町宇宮尾根917番地1

1 陸

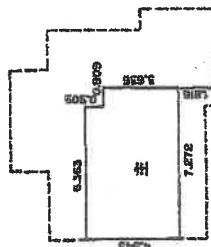


相
與

4.848	x	1.818	=	8.813664
9.999	x	4.545	=	45.445455
0.908	x	3.1615	=	34.703802
4.545	x	0.4545	=	2.0657025
			=	91.0286235

床面積 91.02㎡

鹽

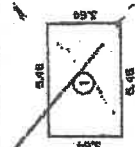


求積

6.363	x	0.909	=	5.783967
7.272	x	3.636	=	26.440992
			=	<u>32.224959</u>

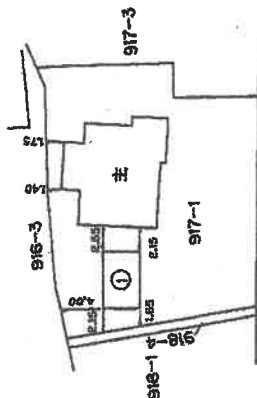
床面積 32.22㎡

權・之隨(各隨同型)



報 來

5.46 x 3.64 = 19.8744

~~19.87m²~~

國策

著作

製作 平成 4 年 4 月 13 日

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

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2月4日 前橋地方法務局高崎支局

前橋地方支務局高崎支局

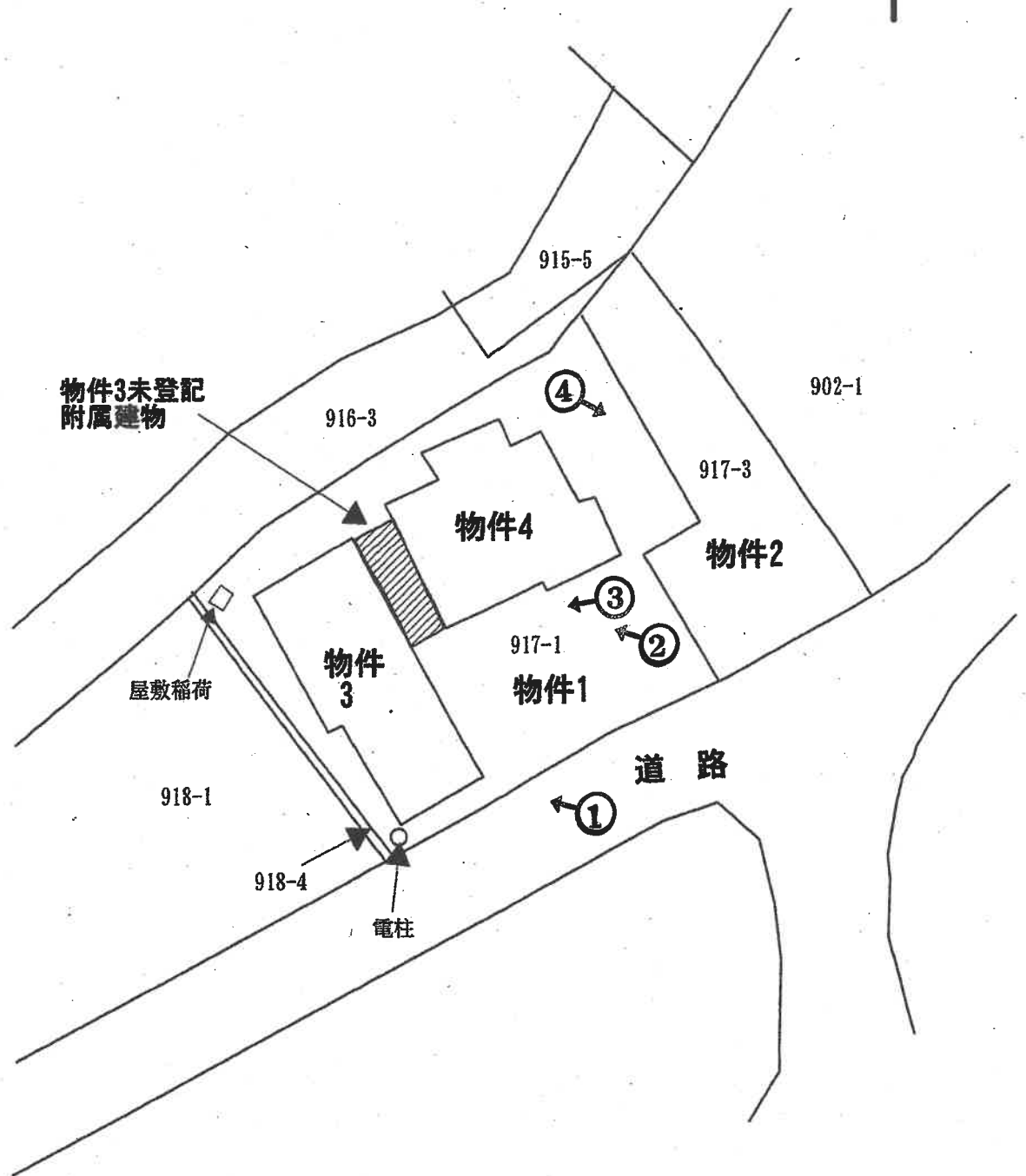
樹林區

(11 枚目)

请求番号: 27-3

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



間取図 (物件 3)

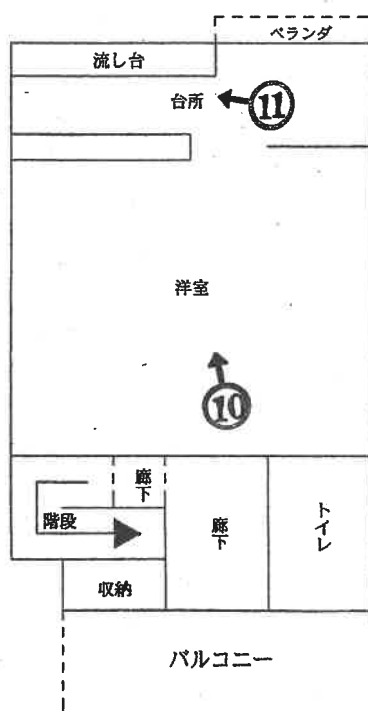
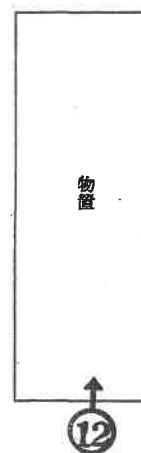
←○ 写真撮影位置・方向

主である建物

未登記附属建物



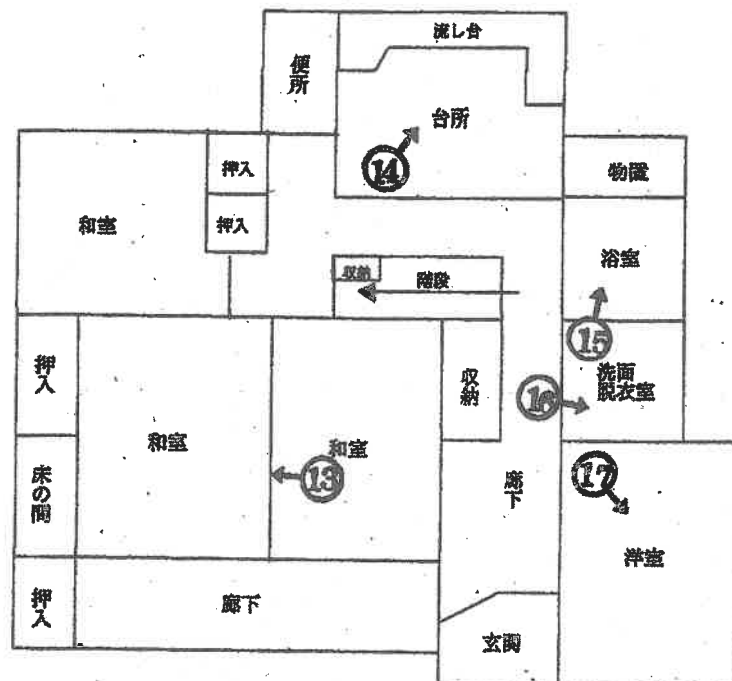
1階



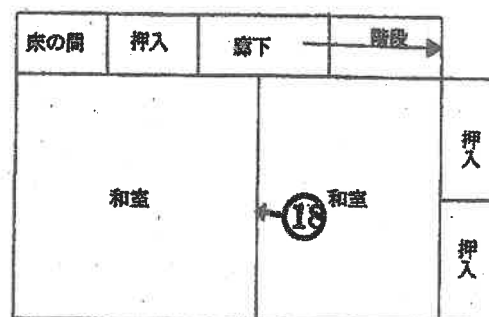
2階

間取図 (物件 4)

←○ 写真摄影位置·方向



1 階



2階



1



2



3



4



5



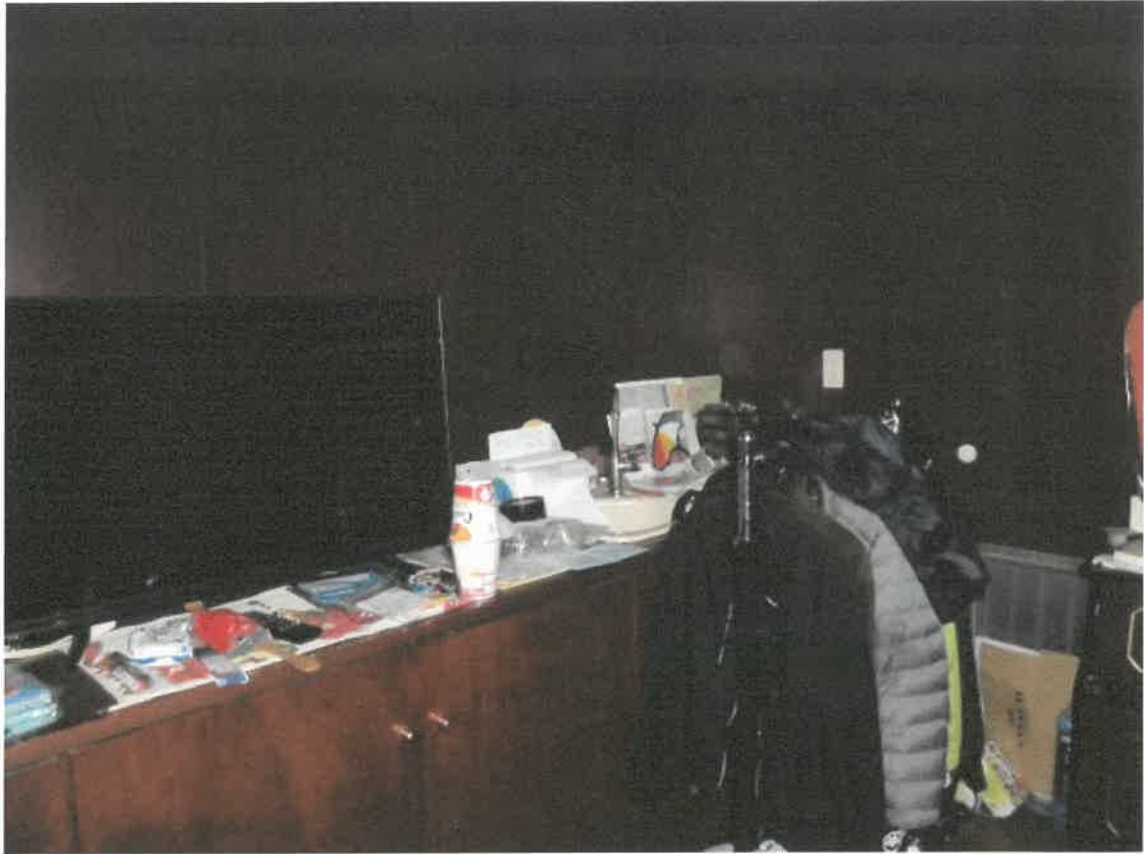
6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 4 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 30 日 評 価
評価書番号 第 2025-002 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

神 林 宏 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,130,000 円
物件2（土地）	金 2,560,000 円
物件3（建物）	金 1,940,000 円
物件4（建物）	金 1,450,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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, 4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, 4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	高崎市乗附町字宮尾根 917番1 宅地 479.68 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	高崎市乗附町字宮尾根 917番3 宅地 162.90 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市乗附町字宮尾根917番地1 917番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 92.74 m ² 2階 62.93 m ²	同左
	種類 構造 床面積		未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 13.94 m ²
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市乗附町字宮尾根917番地1 917番1の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 91.02 m ² 2階 32.22 m ²	同左
特記事項			
	・物件1に物件3の未登記附属建物が所在する。		

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 高崎線「高崎」駅の西方道路距離約3,300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	北～北西方の背後が山林地、北～北西方以外は平坦地で中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。地勢は北～北西方が傾斜地であるが、北～北西方以外の周辺地は概ね等高。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状維持で推移すると思われる。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % － 土砂災害警戒区域（物件1の西側）。居住誘導区域外。
画地条件	物件1, 2は南東側で間口約30～31m、奥行約19～24mの規模が642.58㎡の形状がやや不整形地の中間画地である。画地内は概ね平坦で、道路地とは等高、北東側隣地および南西側隣地とも等高であるが、北～北西側隣地は高さ約2.1～2.3mのコンクリート擁壁があり小高い林地である。	
接面道路の状況	物件1, 2の南東側で現況幅員約5.5～6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する形状がやや不整形地の中間画地。	
土地の利用状況等	物件1は物件3, 4の敷地として一体利用され、物件2は庭（大半の土地が家庭菜園）として利用されている。また、物件1には物件3の未登記附属建物が1棟所在する。物件1と2間の土地境界は判然としない。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、擁壁、店舗、山林地、空地等である。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり なし 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、通常のコストで敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 物件1の差押時に物件3, 4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。 ・ 物件1の西側が土砂災害（急傾斜）警戒区域に指定され、物件1の北西方の山林には土砂災害（急傾斜）特別警戒区域に指定されている箇所がある事に留意する。 ・ 物件3の未登記附属建物の概要は以下のとおり。所在：高崎市乗附町字宮尾根917番地1、種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約13.94㎡、築年月：平成5年10月。 ・ 高崎市教育委員会によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 物件2は家庭菜園として利用されているが、高崎市農業委員会の回答によれば買受適格証明書は不要である。 ・ 物件1の北西端に土地の定着物として屋敷稲荷が存する。 ・ 物件1の南西端に評価対象外である電柱が存する。 ・ 土壌汚染の可能性について調査したが、土壌汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。
----------------	--

2-1 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物		
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成5年10月25日 新築	
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 32 年 約 0 年	※経済的耐用年数満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 ビニルクロス、合板等 ビニルクロス、化粧合板等 フローリング、ビニル床シート、コンクリート、畳等 電気設備、給排水設備、衛生設備等 特になし	
床面積（現況）	延 155.67 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 執行官作成「現況調査報告書」参照	
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
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	・2階の洋室の床で抜けそうな所がある。 ・1・2階の洋室は床暖房だが壊れて不稼働。 ・1階納戸の奥の天井に雨漏りの跡がある。		

区 分	附属建物 未登記		
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	平成5年10月 建築	
	※建築年は固定資産課税台帳記載事項証明書および現地聴聞による。 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 32 年 約 0 年	※経済的耐用年数満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 合板等 合板等 コンクリート等 電気設備	
床面積（現況）	延 約 13.94 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 執行官作成「現況調査報告書」参照	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照		
特 記 事 項	・床面積は固定資産課税台帳記載事項証明書および概測査定による。		

2-2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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41年3月10日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 59 年 約 0 年 ※経済的耐用年数満了
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 その他	木造 瓦葺 モルタル、タイル、合板等 ビニルクロス、タイル、合板等 コンクリート、クロス、合板等 コンクリート、フローリング、合板、タイル、畳等 電気設備、給排水設備、衛生設備等
床面積（現況）	延	123.24 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
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	・玄関の天井が土砂降りの際に雨漏りする事がある。 ・浴室のボイラーが壊れており長期間不稼働。	

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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格または更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-物件3 の敷地	32,000	0.82	258.84	0.80	5,434,000
1-物件4 の敷地	32,000	0.82	220.84	0.70	4,056,000
2	32,000	0.82	162.90	1.00	4,274,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎-41

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1, 2 27,600 円/㎡ × 99.6 / 100 × 100 / 101.0 × 100 / 85 = 32,000 円/㎡

- ◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 方位等の画地条件を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境(土砂災害警戒区域等)・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1, 2 : 0.82 方位、形状、規模、利用状況等

ウ 地 積 : 登記数量による。物件1に物件3, 4が所在するため物件3, 4の建築面積、利用状況等を勘案して按分査定した。

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。

土地の定着物建付地価格に含めて査定した。

(2) 建物価格(物件3, 4)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3(主)	160,000	155.67	0.030	747,000
3(未附)	100,000	13.94	0.035	49,000
4	160,000	123.24	0.030	592,000
計				1,388,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法と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（円）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円）
	ア	イ		ア×イ
1-物件3の敷地	5,434,000	0.45	法定地上権	2,445,000
1-物件4の敷地	4,056,000	0.45	法定地上権	1,825,000
2	4,274,000	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	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	9,490,000	-4,270,000	-	1.00	0.60	3,130,000
2	4,274,000	0	-	1.00	0.60	2,560,000
3	796,000	+2,445,000	1.00	1.00	0.60	1,940,000
4	592,000	+1,825,000	1.00	1.00	0.60	1,450,000
一括価格（合計）						9,080,000

ウ 占有減価修正 ： 特にない

エ 市場性修正 ： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、特段の市場性が劣る要因はないと判断した。

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

第6 参考価格資料

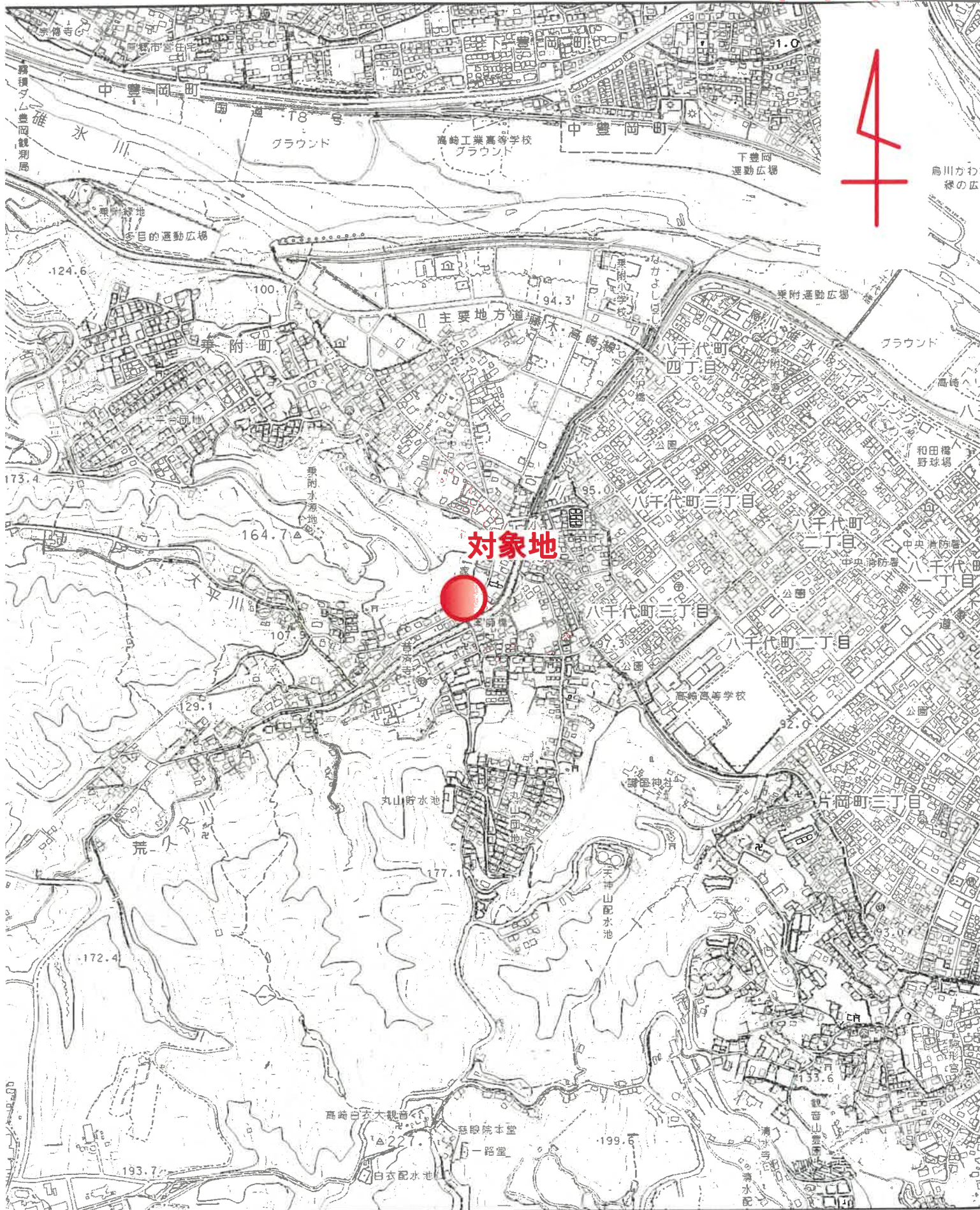
1	地価公示価格	(高崎 - 41)
所	在	: 群馬県高崎市乗附町字五百山1507番1
価	格	: 27,600 円/m ²
位	置	: J R 高崎線「高崎」駅の西方道路距離約4,200m。
価	格	時 点
地	積	: 227 m ²
	供給処理施設	: 水道、下水
接	面	街 路
用	途	指 定 等
		: 市街化区域 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40 % , 容積率 80 %)
地	域	の 概 要
		: 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

高崎市都市計画基本図

位置図



高崎市都市計画基本図より
縮尺 1/10000

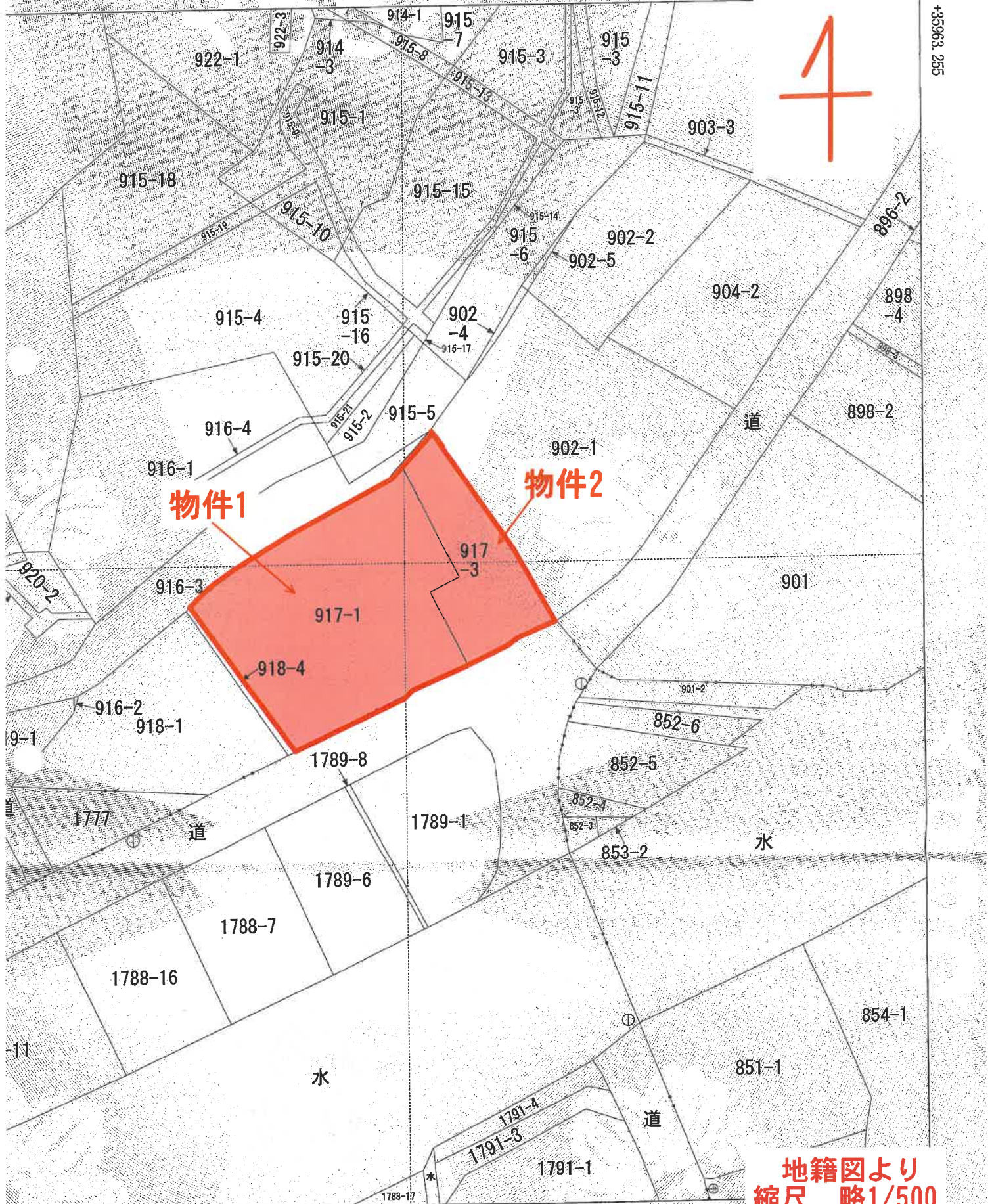
公図写

(座標値種別：測量成果)

-76436.977

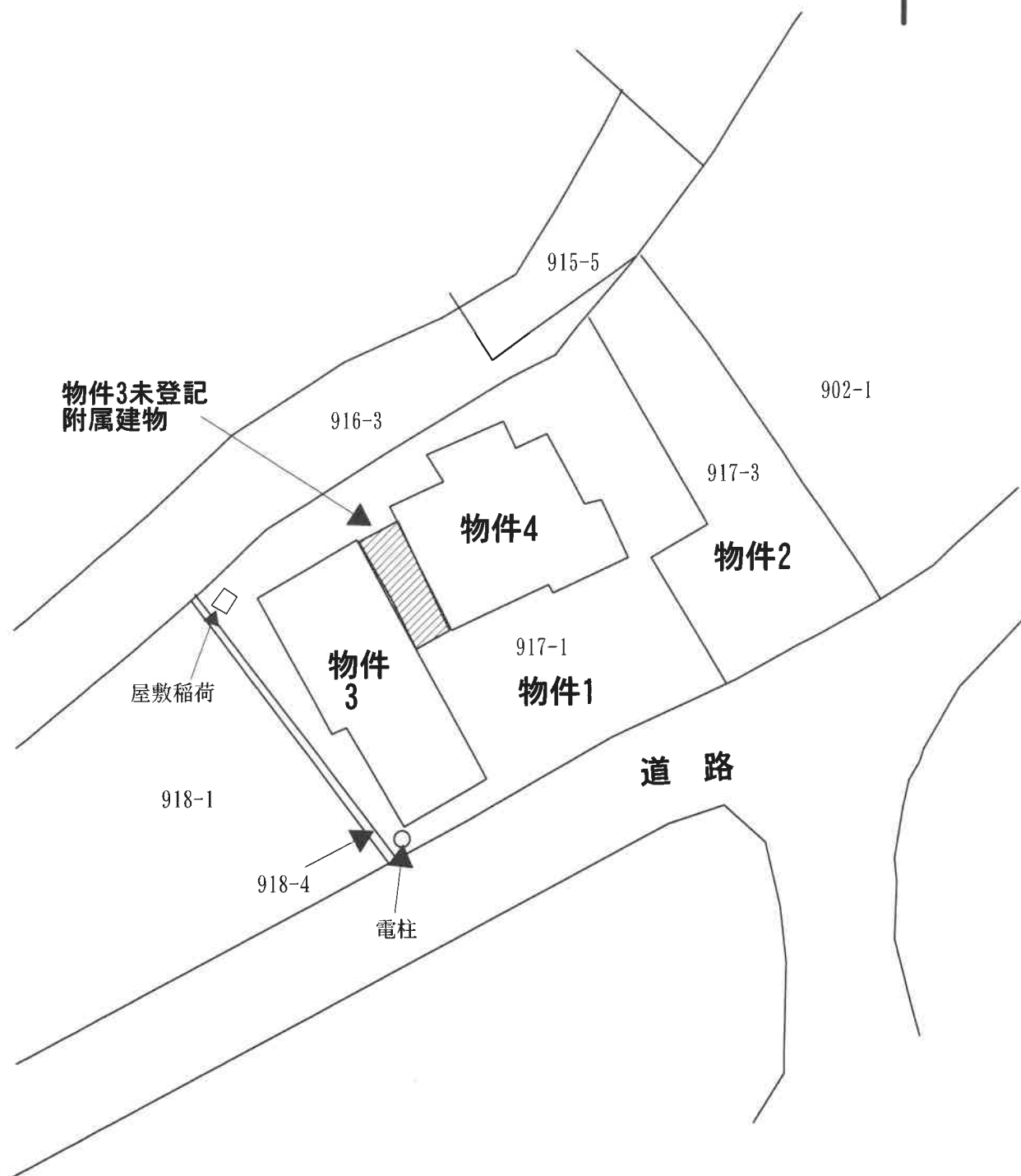
+35963.255

4



地籍図より
縮尺 略1/500

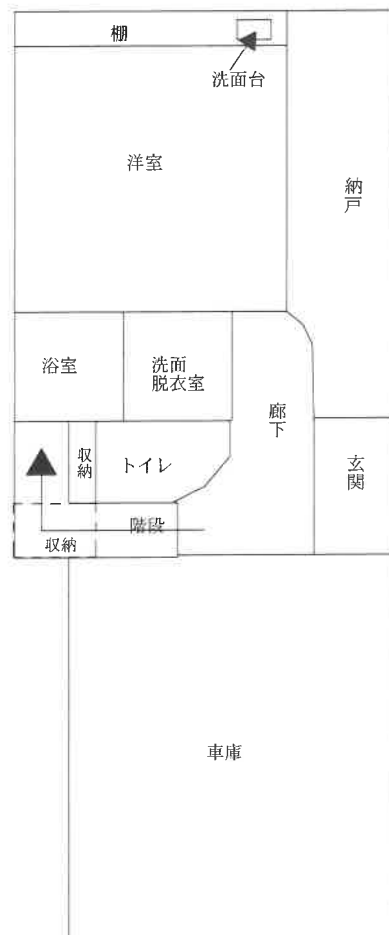
土地建物位置関係図



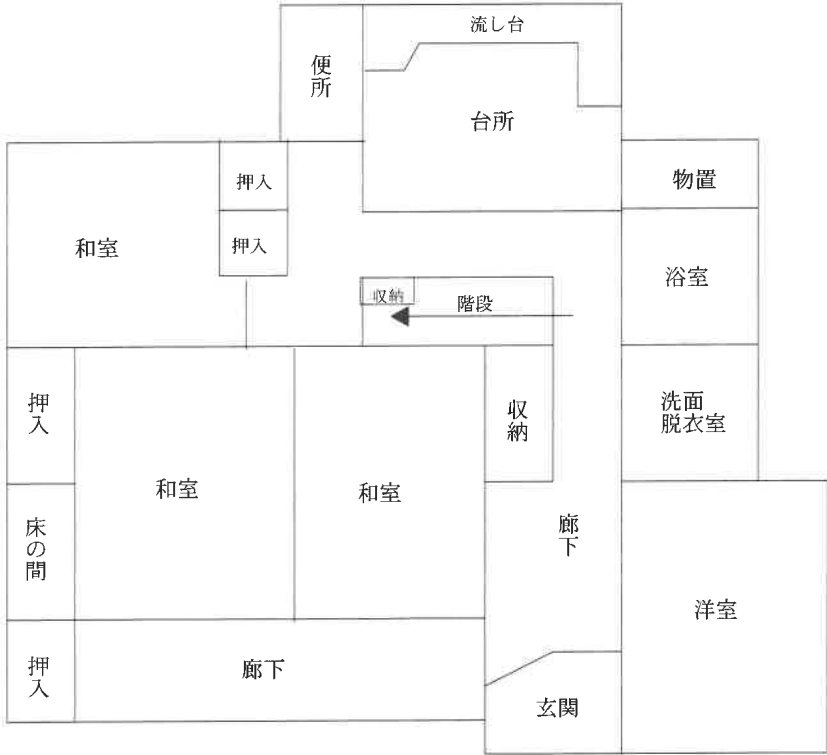
間取図（物件 3）

主である建物

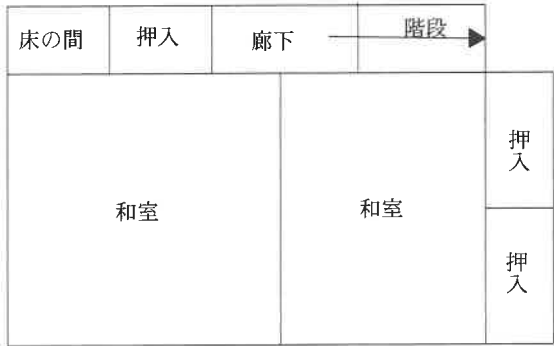
未登記附属建物



間取図（物件 4）



1 階



2 階