

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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 岩 瀬 智

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 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 8年 2月10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 8年 1月22日 午前10時00分から 令和 8年 1月22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12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 高崎市筑縄町字八丁川原
 地 番 4 2 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 . 7 9 平方メートル

- 2 所 在 高崎市筑縄町字八丁川原
 地 番 4 3 1 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 2 7 4 . 4 0 平方メートル

- 3 所 在 高崎市筑縄町字八丁川原
 地 番 4 3 1 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 9 8 平方メートル

- 4 所 在 高崎市筑縄町字八丁川原 4 3 1 番地 2 4
 家屋 番号 4 3 1 番 2 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 1 . 9 4 平方メートル
 2 階 4 6 . 2 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 1 5 . 9 4 平方メートル
 2 階 4 6 . 2 4 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺地下1階付平家建

床 面 積 1階 約9平方メートル
地下1階 約9平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 11 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

【物件番号 1】

地役権

範 囲 全部

要役地 高崎市上並榎町字下松 1 6 番 2

設定日 昭和 3 6 年 3 月 2 7 日

- 目 的
- 1、送電線路の設置およびその保全のための土地立入
 - 2、送電線路の最下垂時における電線から 3・6 m の範囲内における建造物の築造禁止
 - 3、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取り扱いおよび貯蔵の禁止
 - 4、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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

【物件番号 1 ～ 4】

現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。



《 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 高崎市筑縄町字八丁川原
 地 番 4 2 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 23.79 平方メートル
- 2 所 在 高崎市筑縄町字八丁川原
 地 番 4 3 1 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 274.40 平方メートル
- 3 所 在 高崎市筑縄町字八丁川原
 地 番 4 3 1 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 83.98 平方メートル
- 4 所 在 高崎市筑縄町字八丁川原 4 3 1 番地 2 4
 家屋 番号 4 3 1 番 2 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 101.94 平方メートル
 2 階 46.24 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 115.94 平方メートル
 2 階 46.24 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺地下1階付平家建

床 面 積 1階 約9平方メートル
地下1階 約9平方メートル



令和7年(ケ)第30号
令和7年6月5日受理
令和7年7月10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 高崎市筑縄町字八丁川原
 地 番 4 2 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 . 7 9 平方メートル
- 2 所 在 高崎市筑縄町字八丁川原
 地 番 4 3 1 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 2 7 4 . 4 0 平方メートル
- 3 所 在 高崎市筑縄町字八丁川原
 地 番 4 3 1 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 8 3 . 9 8 平方メートル
- 4 所 在 高崎市筑縄町字八丁川原 4 3 1 番地 2 4
 家屋 番号 4 3 1 番 2 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 1 . 9 4 平方メートル
 2 階 4 6 . 2 4 平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県高崎市筑縄町431番地24（住居表示未実施）			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり			
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	☒ 物件1の土地について最先の地役権設定登記がある（詳細は「執行官の意見」欄のとおり）。 ☒ 物件2及び3の土地上にカーポートがある（写真⑩）。 ☒ 物件1及び3の土地は登記上は本件建物の底地ではないが、物件2の土地と一体となって利用されている。			
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 床面積：1階 約115.94㎡（約14㎡増） 2階 46.24㎡			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類：物置} \\ \text{構造：木造瓦葺地下1階付平家建} \\ \text{床面積：1階 約9㎡ 地下1階 約9㎡} \end{array} \right.$			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用占有している ☐ 「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 $\left[\begin{array}{l} \text{地方裁判所} \\ \text{保管開始日} \end{array} \right.$ 令和 年（ ）第 号 ☐ ある $\left[\begin{array}{l} \text{令和 年 月 日} \end{array} \right.$			
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者会社役員兼所有者の息子Bの妻)	1 本件建物に住んでいるのは私たち夫婦と子供一人の合計3人です。他に室内で犬一匹を飼っています。 2 本件建物所有者である義母のAは県外に住んでいて、たまに郵便物を取りに来ます。Aは本件建物の鍵を持っています。 3 Aと私たち家族とは住民票上は同じ世帯だと思います。 4 本件建物を増築したのは16年くらい前です。 5 未登記附属建物の所有者はAです。 6 本件土地や本件建物に不具合はありません。 7 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 8 近隣から異臭騒音はありません。 9 債務者会社は現在営業していません。本店所在地の建物も他の人のものになっていると思います。 10 送電線の補償については知りません。 以 上

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 地役権（送電線路下の土地の利用制限）

（1）物件1の土地については以下の地役権設定登記があり承役地となっている。

①原因：昭和36年3月27日設定（平成13年4月1日変更）

②目的：1 送電線路の設置およびその保全のための土地立入

2 送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における建造物の築造禁止

3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取り扱いおよび貯蔵の禁止

4 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止

③範囲：全部

④要役地：高崎上並榎町字下松16番2

（2）上記地役権について、東京電力パワーグリッド株式会社に照会書を送付したところ以下の内容の回答を得ることができた。

①原契約期間等：昭和45年7月11日から送電線路を必要とする期間

②変更契約期間：平成13年4月1日から送電線路を必要とする期間

③補償額：昭和45年の地役権設定契約時に一時金を支払い、以降継続的な補償なし

④送電線の最下垂時における地表面からの距離：約18.2m（ただし概算値）

⑤当該地における建築物築造可能高さ：14.6m

⑥その他：鳥類が電線にとまるため、糞害の懸念がある

3 未登記附属建物

（1）本件建物の南東方向に建物（写真⑧、土地建物位置関係図上のア）がある。

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、物件2の土地には本件建物以外の登記建物はなく、物件1及び3の土地には登記建物は存在しなかった。そうするとこの建物は未登記建物となる。なお高崎市役所資産税課で確認したところ、この未登記建物は課税されていない。

（2）上記未登記建物と本件建物の所有者は同一である。

（3）上記未登記建物は物置として利用されていることから、本件建物の常用に供されているといえる。

（4）以上のことから上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、売却対象となる附属建物となる。

4 本件建物の占有認定

本件建物に本件所有者であるAは居住していないが、住民票は異動しておらず、郵便物も本件建物に配達され、Aは本件建物の鍵を持っており、ときどき本件建物に来ること等を総合考慮するとAの占有は失われているとはいえないことから、2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

5 カーポート（写真⑩、土地建物位置関係図上のイ）

物件2及び3の土地にあるカーポートは土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。

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7年6月9日(月) 14:24 - 14:25	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請 ☐
令和7年6月9日(月) 14:44 - 14:54	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和7年6月9日(月) 15:30 - 15:40	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 所有者の息子の妻Cから聴取 ☐
令和7年6月23日(月) 9:50 - 10:23	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 所有者の息子の妻Cから聴取 ☐
令和7年6月24日(火) -	執行官室	☒ 東京電力パワーグリッド(株)へ照会書発送 ☒ (切手110円×2枚使用。7月7日回答書到着。) ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年6月23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
(5 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	所在	高崎市筑縄町字八丁川原			地番	422番3		
出力縮	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。

A3をA4に縮小コピー

令和7年5月12日
前橋地方法務局高崎支局

請求番号：36-1
(1/1)

登記官

(6 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。
令和7年5月12日 前橋地方方法務局高崎支局

令和7年5月12日

前橋地方法務局高崎支局

登記証

A3をA4に縮小コピー

(7 枚目)

請求番号：36-3

0260245

104 延

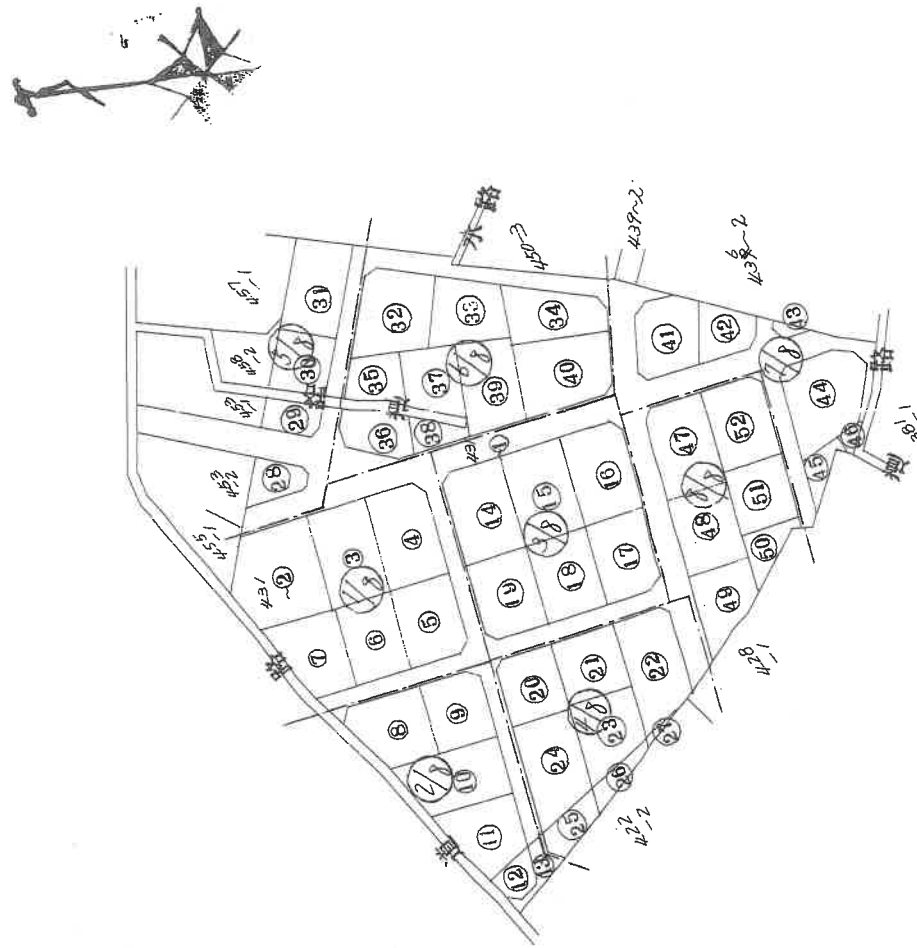
樂 器

431~1455237

高崎市筑縄町字八丁川原

(全)国土地家屋調査会連合会(紙用紙)

縮尺 1/1700



昭和~~45~~年9月6日 製作年月日

作者製者

土地家屋調査士

人讀

111 9. 9. 9.

登記年月日：昭和45年10月19日

令和7年5月12日
前橋地方事務所高崎支局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：36-2

(44)

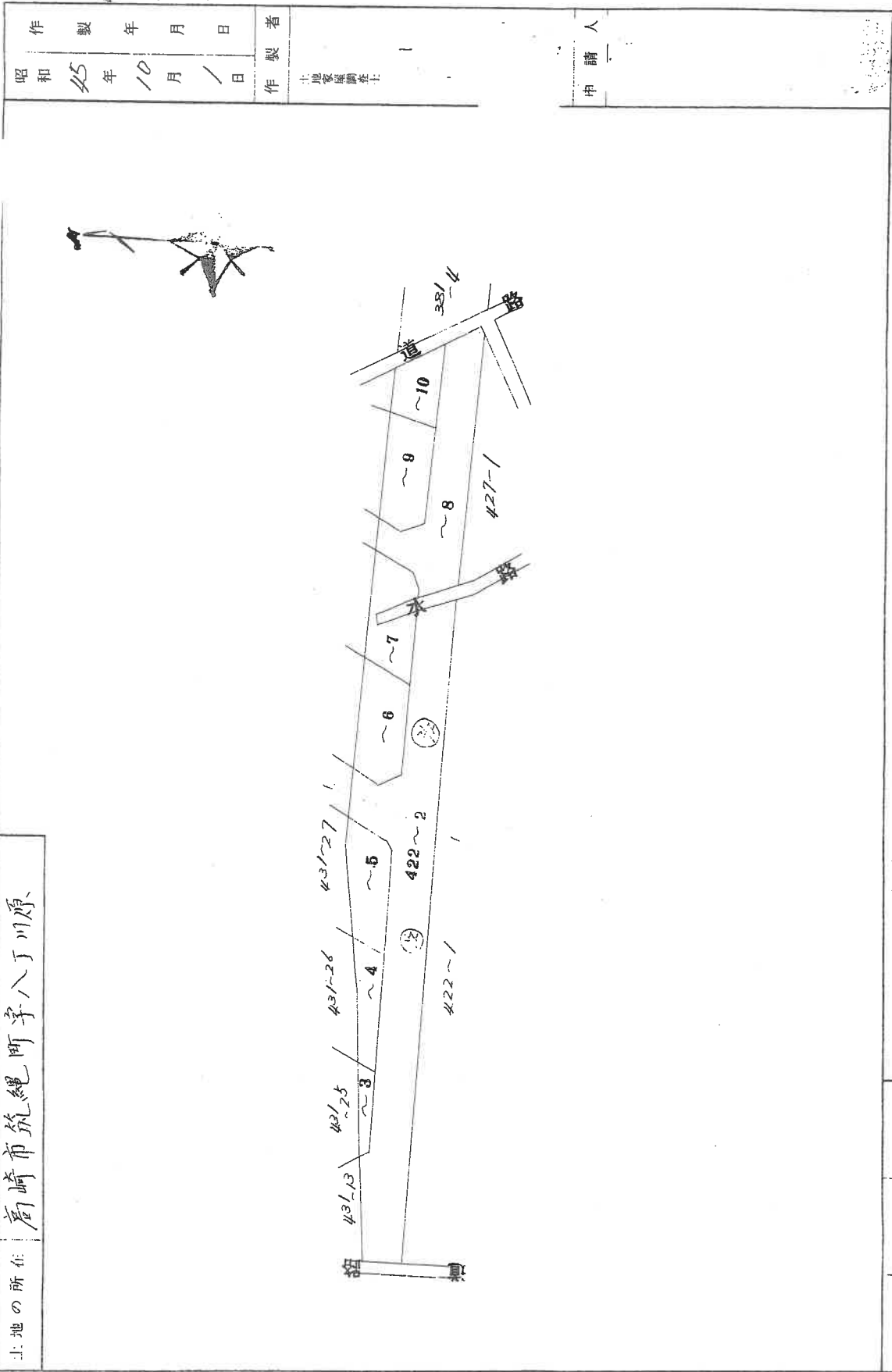
(1/3)

0260212 前 422-2 図・面

地 番 422-2
422-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

土地の所在 前橋市荒縄町字八丁川原

土地積測量図



昭和45年10月19日

作製者
土地家屋調査士

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600 1/

令和7年5月12日
前橋地方方法務局高崎支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(10枚目)

(44)

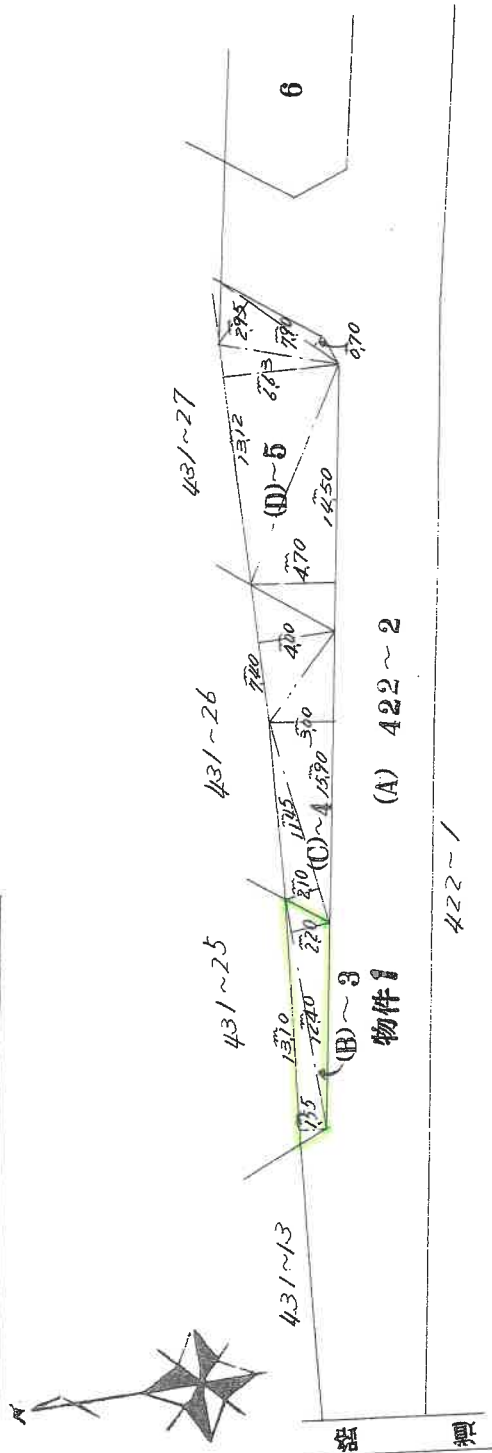
(2/3)

0260213 前 422-2-2 (新)

地番 422-2-3, ~4, ~5 ~10

土地の所在 高崎市筑縄町字八丁川原

地積測量図



(B) ~ 3 地積計算表

13,700 x 7,350 = 20,3050
12,740 x 2,200 = 27,2800
47,5850
47,5850 x 1/2 = 23,79250
23,79

(C) ~ 4 地積計算表

11,445 x 2,100 = 24,0450
15,790 x 3,000 = 47,7000
7,400 x 4,000 = 29,6000
101,3450
101,3450 x 1/2 = 50,67250
50,67

(D) ~ 5

14,350 x 4,700 = 68,1500
13,712 x 6,630 = 86,9856
7,900 x (0,700 + 2,950) = 28,8350
183,9706
183,9706 x 1/2 = 91,9853
91,98

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

昭和45年9月22日
作製者 土地家屋調査士
作製年月日 昭和45年9月22日

申請人

昭和45年9月22日

S 45. 10. 19

登記年月日：昭和47年10月13日

2140701

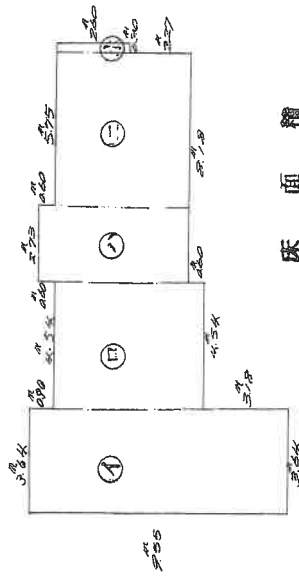
家屋番号

431-24

建物の所在

高崎市筑前町字ハナ川第431-24

概階

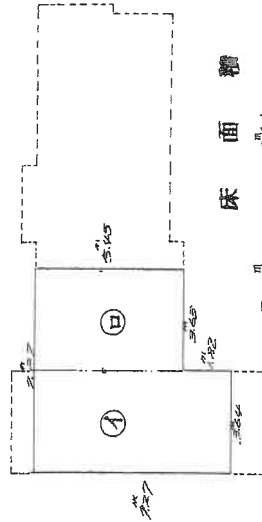


床面積

㊶ 3.84 x 3.64 = 13.9856
㊷ 2.73 x 3.63 = 9.9291
㊸ 2.73 x 3.63 = 9.9291
㊹ 2.60 x 3.30 = 8.5800
合計 46.4238

101.94

貳階



床面積

㊺ 3.84 x 3.64 = 13.9856
㊻ 2.73 x 3.63 = 9.9291
合計 23.9147

46.24

縮尺

1/200

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：38-2

(11枚目)

A3をA4に縮小コピー

登記官

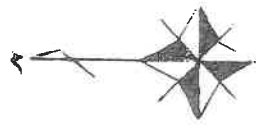
令和7年5月12日

前橋地方税務局高崎支局

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。

0050019

各階平面図



製作年月日
昭和47年10月11日

製作者

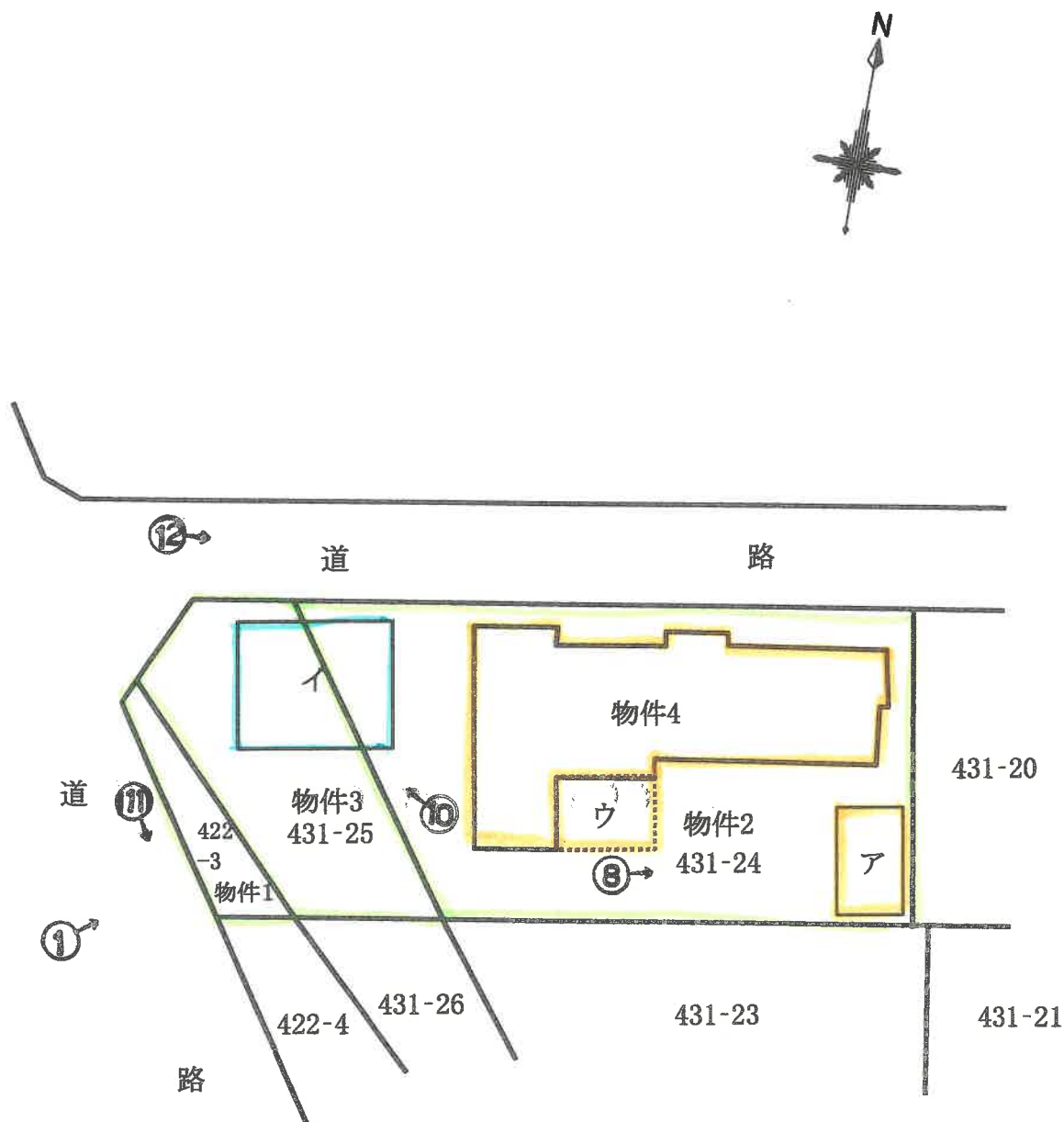
土地家屋調査士

申請人

昭和四十七年拾月拾日

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第30号



【未登記附属建物】

ア:木造瓦葺地下1階付平家建・約9㎡

【土地の定着物】

イ:カーポート・約11㎡

【未登記増築部分】

ウ:約14㎡

←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

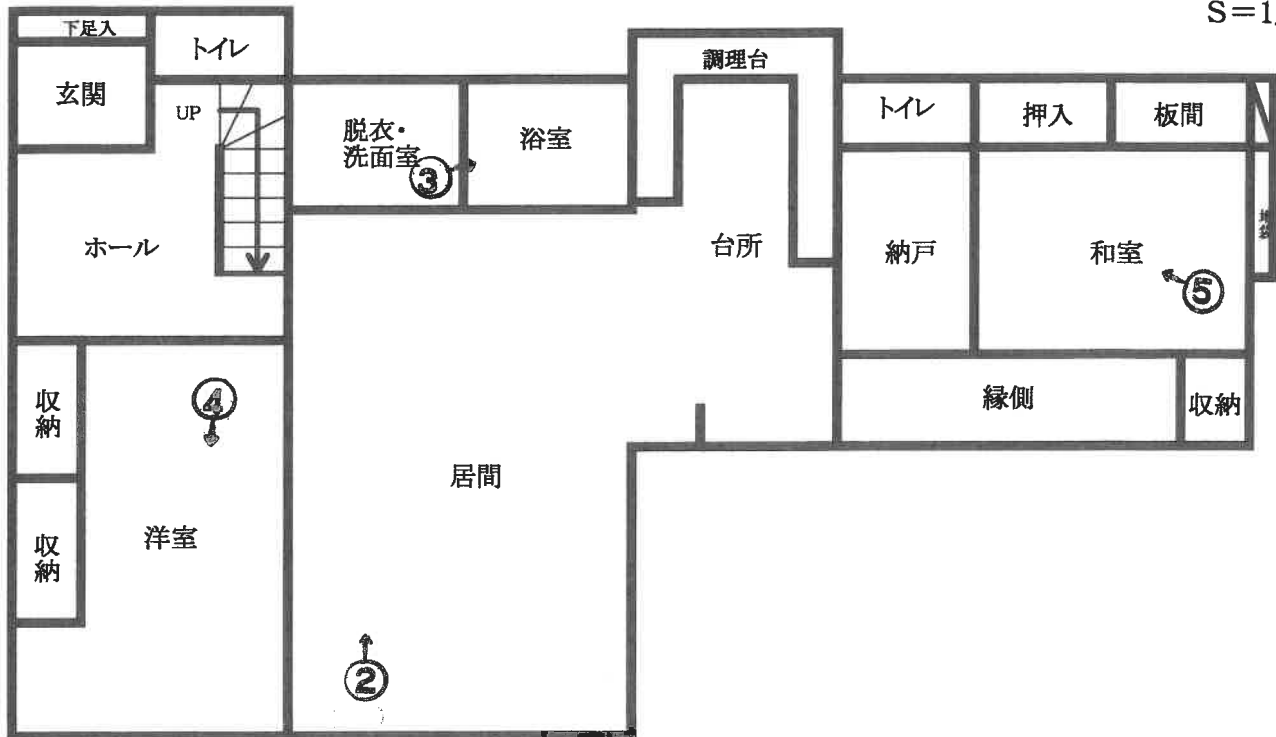
令和7(ケ)第30号

物件4

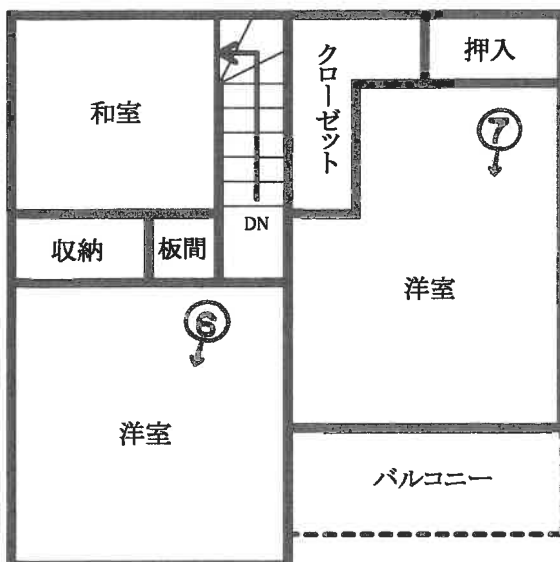


S=1/100

1階



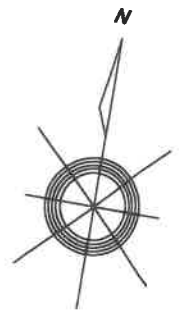
2階



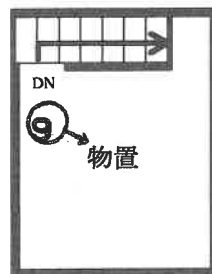
←○ 写真撮影位置・方向

(13 枚目)

未登記附属建物ア

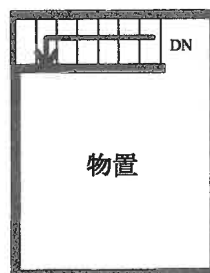


1階



S=1/100

地下1階



←○ 写真撮影位置・方向

(14 枚目)



① 外観

物件1の土地



② 1階居間



③ 1階浴室



④ 1 階洋室



⑤ 1 階和室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階洋室



⑧未登記附属
建物（ア）



⑨ 1階物置
（ア）



⑩カーポート
(イ)

支柱がコンクリート
で固定



⑪送電線

物件1の土地



⑫北側道路

令和 7年（ケ）第 30号
令和 7年 6月23日 現地調査
令和 7年 7月23日 評 価

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
岡田 忠彰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 440,000円
物件2 (土地)	金 5,060,000円
物件3 (土地)	金 1,550,000円
物件4 (建物)	金 6,770,000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合計価格である。
- 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1～3の内訳価格は物件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 地 地 地	在 番 目 積	高崎市筑縄町字八丁川原 422番3 宅地 23.79m ²	同左
2	所 地 地 地	在 番 目 積	高崎市筑縄町字八丁川原 431番24 宅地 274.40m ²	同左
3	所 地 地 地	在 番 目 積	高崎市筑縄町字八丁川原 431番25 宅地 83.98m ²	同左
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 号 類 造 積	高崎市筑縄町字八丁川原431 番地24 431番24 居宅 木造瓦葺2階建 1階 101.94m ² 2階 46.24m ²	1階 約115.94m ² 2階 46.24m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	号 類 造 積	(附属建物) 未登記附属建物ア 物置 木造瓦葺地下1階付平家建 1階 約9m ² 地下 1階 約9m ²	
特記事項				
特にない				

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, 3）

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「北高崎」駅北西方・道路距離2,500m	
付 近 の 状 況	本件不動産は、「ハナミズキ通り」背後の一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域に存する。 地域要因に影響を及ぼす要因は見受けられないことから、当分は現環境を維持しながら推移するものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 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% — —
画 地 条 件	地 積 : 382.17㎡ 間 口 : 15.2m 奥 行 : 27.8m 形 状 : ほぼ長方形 接道状況: 角地、0～0.4m高く接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	・南西側6.0m舗装市道(D521号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に0～0.4m高く接面 ・北西側4.0m舗装市道(D520号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 土地所有者が本土地上に、物件4建物を所有し、占有している。 ◆隣接地の状況 ・北東側及び南東側: 居宅の敷地であり、等高に接面している。	
供給処理施設	上 水 道: あり ガス配管: なし 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出来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 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ② 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届け出はなく、過去に工場等があった形跡もないため、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはない判断される。 ③ 物件1土地について、高圧送電線路(電圧: 66,000V)設置等のための地役権が設定されている。詳細は、登記簿及び現況調査報告書の「執行官の意見」参照。 ④ 物件2,3土地上に土地の定着物であるカーポートが存在する。	

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	建築年月日(登記記載) 昭和47年10月 7日新築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 年月日不詳増築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約9年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 吹付等 内 壁 京壁、ラスボード等 天 井 木質天井、ボード等 床 フローリング、畳、CF、タイル等 設 備 電気、水道等 その他 ー
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件4建物所有者が、本建物を居宅として所有し、占有している。
特 記 事 項	①室内で犬を一匹飼育している。 ②主である建物の増築時期については、関係人の陳述によった。 ③未登記附属建物アの建物の概況は省略する。なお、関係人の陳述によると、新築後約30年経過しているとのことであり、経済的残存耐用年数は満了している。

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, 2, 3）

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	71,200	0.98	23.79	0.80	1,330,000
2	71,200	0.98	274.40	0.80	15,320,000
3	71,200	0.98	83.98	0.80	4,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高崎-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $73,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/102 \times 100/101 = 71,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位西向き等を考慮した。

◇地域格差：街路条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(方位、間口・奥行の関係、角地)、環境条件(上空に送電線があり、電圧、地役権等の範囲、最有効使用の障害度、嫌悪感)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

※ 土地に定着しているカーポートは、土地価格に含まれるものとし、別途価値はないものとする。

② 建物価格（物件4）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	250,000	162.18	0.04	1,620,000

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数約53年，経済的全耐用年数25年，構成割合91%

(増築部分)経過年数約16年，経済的全耐用年数25年，構成割合9%

残価率5%とした定率法(0.059)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.059 \times (1-30\%) \div 0.04$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
未登記 附属建 物ア	90,000	約18	0.04	60,000

ウ 現 価 率

経過年数約30年，経済的全耐用年数25年，

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.050 \times (1 - 30\%) \div 0.04$

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
4	1,620,000	60,000	1,680,000

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権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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,330,000	0.45	法定地上権	600,000
2	15,320,000	0.45	法定地上権	6,890,000
3	4,690,000	0.45	法定地上権	2,110,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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) 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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	1,330,000	-600,000		1.00	0.60	—	440,000
2	15,320,000	-6,890,000		1.00	0.60	—	5,060,000
3	4,690,000	-2,110,000		1.00	0.60	—	1,550,000
4	1,680,000	+9,600,000	1.00	1.00	0.60	0	6,770,000
一括価格（合計）							13,820,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 高崎-3

所 在：高崎市下小島町76番9

地 目：宅地

価 格：73,100円／㎡

位 置：JR信越本線「北高崎」駅北西方・道路距離2,000m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：296㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側9.0m市道に接面

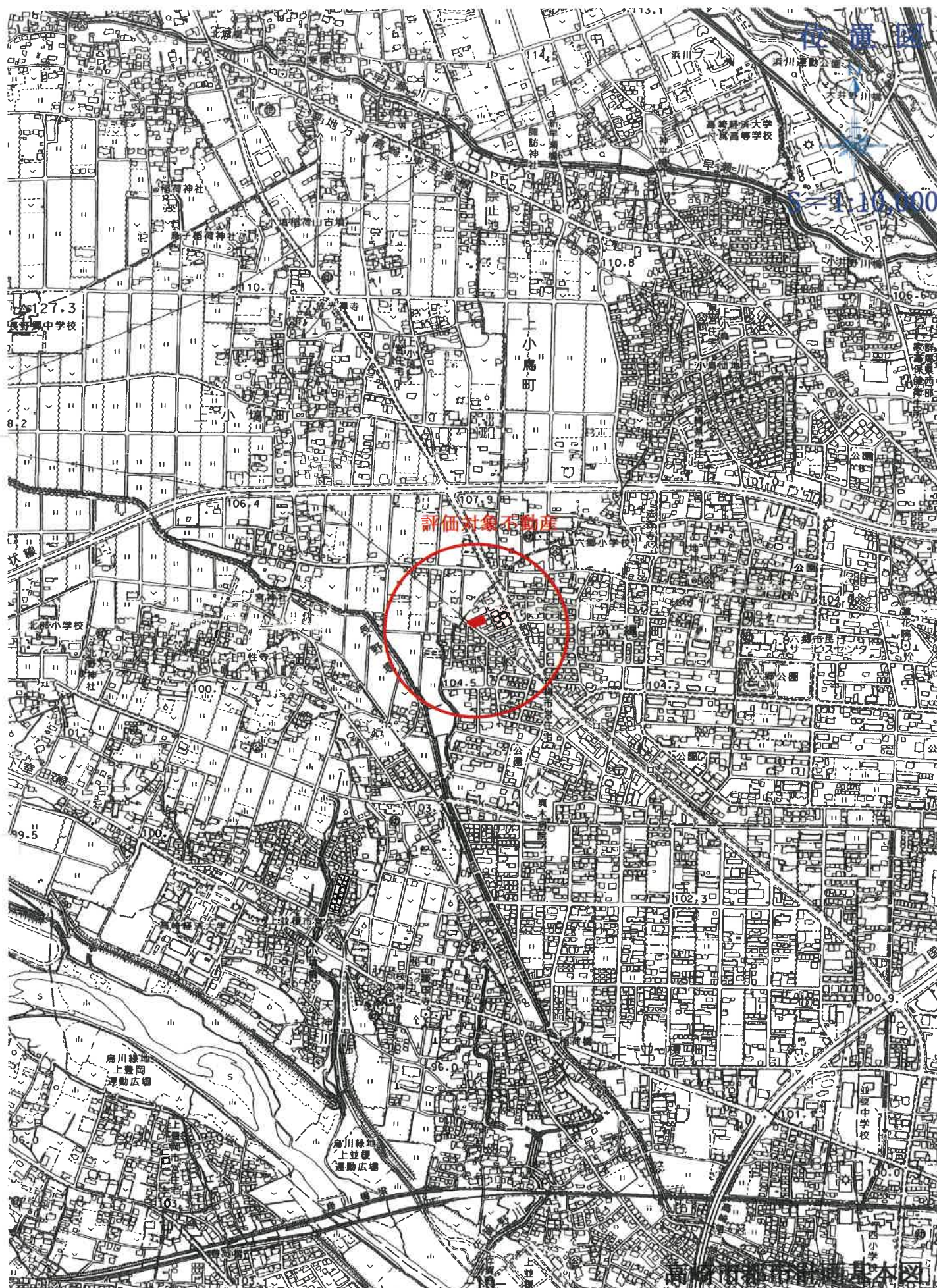
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 建物図面写し・各階平面図
- 3 建物間取図

以 上



登記年月日：昭和47年10月13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5月12日 前橋地方法務局 高橋文高

登記官

請求番号：38-2

2140701

家屋番号

431-24

建物の所在

高崎市城島町字ノ丁川茶 431-24

各階

階物

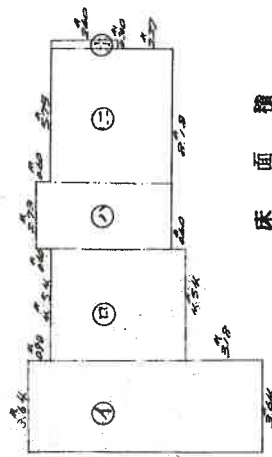
平面

図面

431-24

昭和47年10月11日
製作年月日

製作者

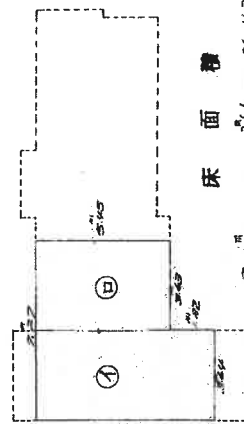


床面積

① 9.55 x 3.64 = 34.8610
② 5.47 x 4.54 = 24.8338
③ 5.47 x 2.73 = 14.9331
④ 5.47 x 5.45 = 29.8115
⑤ 2.00 x 0.30 = 0.6000
⑥ 10.1.9494
⑦ 10.1.94

2F

階



床面積

① 7.27 x 3.64 = 26.4628
② 5.45 x 3.63 = 19.7835
③ 46.2463
④ 46.24

縮尺

1/200

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

物件4

昭和十七年拾月拾日

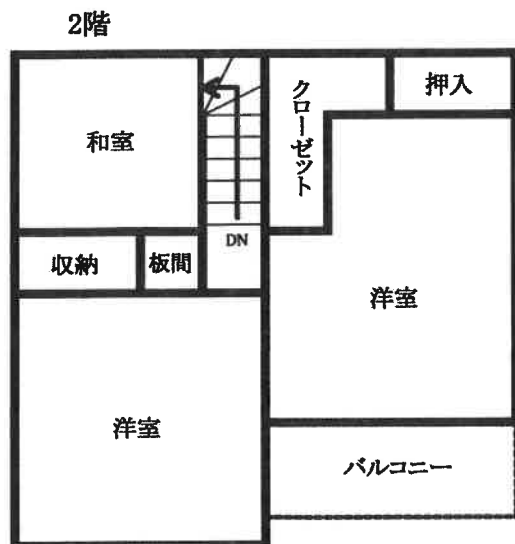
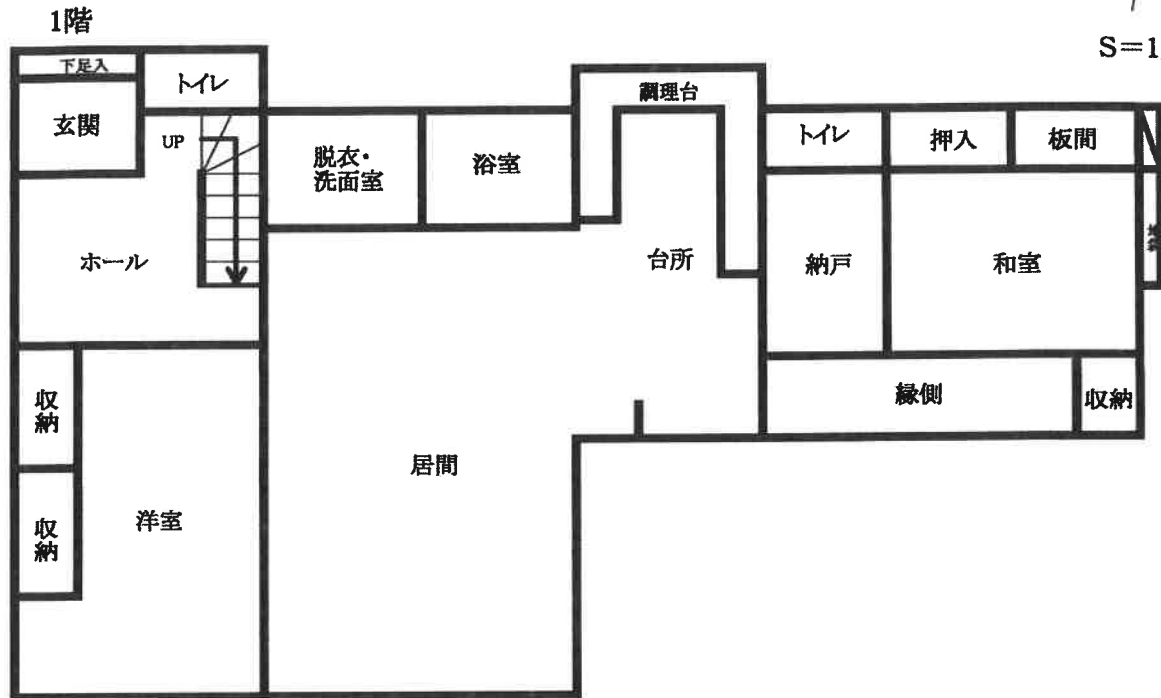
建物間取図

令和7(ケ)第30号

物件4



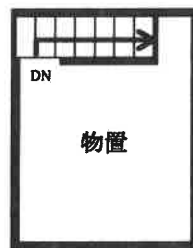
S=1/100



未登記附属建物ア



1階



S=1/100

地下1階

