

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 令和 8年 1月20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 8年 2月10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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 890, 000 2, 312, 000	一括	578, 000	54, 375	10, 824
1	2, 030, 000				
2	860, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高崎市棟高町字水窪 |
| | 地 番 | 1 1 0 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市棟高町字水窪 1 1 0 0 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 . 0 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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

【物件番号1】

・隣地(地番1100番11及び北側の公図上の道部分)との境界が不明確である。

・本件土地上に現存しない建物(家屋番号1100番4)の登記が存在する。

【物件番号1, 2】

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



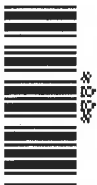
査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 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 | 高崎市棟高町字水窪 |
| | 地 番 | 1 1 0 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市棟高町字水窪 1 1 0 0 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 0 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第37号
令和7年7月23日受理
令和7年8月20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 | 高崎市棟高町字水窪 |
| | 地 番 | 1 1 0 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市棟高町字水窪1 1 0 0 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 0 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県高崎市棟高町1100番地4（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	☒ 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	☒ 本件土地上に物置及びコンテナがある（詳細は「執行官の意見」に記載のとおり）。 ☒ 本件土地と隣地（地番1100番11）との境界は判然としない。 ☒ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号1100番4）の登記が存在する。			
建物	物件 2			
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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	☒ 本件建物2階に屋根裏収納が2か所ある。 ☒ 本件建物の附属設備として電気温水器がある（写真⑧）。 ☒ 本件建物の浄化槽設備は隣地（地番1100番11）上にある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号			
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
☒ A (所有者兼債務者会社代表者)	1 本件建物に住んでいるのは私一人です。ペットは飼っていません。 2 本件土地にあるコンテナとその横の物置の所有者は債務者の株式会社ラ・エスエフです。コンテナには会社関係の書類等が入っています。 3 電気温水器と玄関近くの物置の所有者は私です。 4 本件土地の北東側の隣地（地番1100番11）の所有者は娘の夫です。その隣地上にある浄化槽は私と娘のところとで共同利用していました。 隣地上にあった建物は本件土地と隣地とを分筆する以前に壊しています。 5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 6 近隣から異臭騒音はありません。 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 売却対象範囲

- (1) コンテナ(約6.0㎡、写真⑨)、物置(約5㎡、写真⑩)及び物置(写真1㎡、写真⑪)

物件1の土地にあるコンテナ及び物置はいずれも土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

- (2) 電気温水器(写真⑧)

本件建物北側にある電気温水器は、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

3 区画整理

本件土地は、高崎市の「中央第二土地区画整理事業」(事業終了予定時期：令和16年3月)の区域内にある。

高崎市役所区画整理課で確認したところ、仮換地はまだ指定されておらず数年先を予定しているとのことである。

4 滅失登記漏れ建物

- (1) 前橋地方法務局で本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無を確認したところ、分筆前の本件土地を底地とする登記建物(家屋番号1100番4)があることが判明した。

- (2) 建物図面・各階平面図で上記登記建物の位置を確認したところ、その大部分は分筆後の隣地(地番1100番11)上にあることが判明した。

- (3) 現在上記隣地は更地となっているので(写真⑫)、上記登記建物は滅失登記漏れの建物となる。

5 債務者会社の占有の有無

- (1) 本件債務者である株式会社ラ・エスエフは本件建物を本店所在地とする会社である。同社は令和6年7月23日解散登記となり、本件所有者が代表清算人となっている。

本件建物は個人の住宅として使用されており、債務者会社が占有している部分はない。

- (2) 本件土地上に債務者会社のコンテナと物置があることから本件土地の一部を債務者会社が占有しているかどうかが問題となる。

コンテナと物置には債務者会社の表示はなく周辺にも表示はない。また物置内は空でコンテナ内も書類と雑品があるだけである。

以上の状況からすると本件土地の一部を債務者会社が排他的に支配しているとはいえないことから、債務者会社の占有は成立しないといえる。

以上

(調査の経過用)

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7月24日(木) 14:19 - 14:20	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (7月28日受領) ☐ ☐
令和7年7月25日(金) 12:26 - 12:52	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図及び隣地公図交付申請 ☒ 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7月25日(金) 14:23 - 14:32	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 所有者宛の事務連絡投函 ☐
令和7年7月28日(月) 14:12 - 14:17	高崎市役所 土地区画整理課	☒ 仮換地指定証明書及び底地証明書交付申請 ☒ (仮換地未指定のため交付を受けられず) ☐
令和7年8月8日(金) 9:50 - 10:45	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 ☒ 所有者から聴取 ☐
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8月8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)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成23年11月9日

公用

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局管轄)
令和7年7月25日 前橋地方法務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：28-3

凡例	記号	境界線の種類	配号	境界線の種類	配号	境界線の種類
凡石	右	境界線の種類	記号	境界線の種類	配号	境界線の種類
コ	コンクリート杭	境界線の種類	記号	境界線の種類	配号	境界線の種類
合	合	境界線の種類	記号	境界線の種類	配号	境界線の種類
例	合	境界線の種類	記号	境界線の種類	配号	境界線の種類

地積測量図

番 1100-4, -11

土地の所在 高崎市榛高町字水窪

地積求積表

地番	(A) 1100-4	(B) 1100-11
地番名	X	Y
Y886	43718.041	-74040.889
Y885	43731.895	-74043.848
Y884	43727.076	-74048.847
Y847	43718.889	-74053.789
Y848	43687.589	-74044.985
Y849	43689.422	-74041.846
Y850	43713.776	-74046.887
地積	408.111830 m ²	408.081932 m ²
面積	202.540886 m ²	202.540886 m ²
地積	202.56 m ²	202.54 m ²

地番	(A) 1100-4	(B) 1100-11
地番名	X	Y
Y886	43731.895	-74043.848
Y885	43718.041	-74048.847
Y884	43727.076	-74053.789
Y847	43718.889	-74044.985
Y848	43687.589	-74041.846
Y849	43689.422	-74046.887
Y850	43713.776	-74040.889
地積	408.111830 m ²	408.081932 m ²
面積	202.540886 m ²	202.540886 m ²
地積	202.56 m ²	202.54 m ²

地積按分表 (m²)

地番	地積測量図	登記簿地積
1100-4	202.56	196.50
1100-11	202.54	196.50
合計	405.10	393.00

高崎市役所
図上分界
図面整理課

本図は、地積測量図は、事業執行者が保管している公図測量図に
基づいて作成されたものであることを証明します。
平成23年 11月 28日

2023.11.28

作成者

平成23年11月1日作成

申請人

縮尺 1/500

測地系	日本測地系
投影系	既系

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成22年10月15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。
(前橋地方支務局高崎支局管轄)
令和7年7月4日 新潟地方支務局長岡支局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：31-2

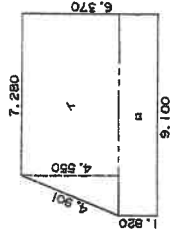
建物図面

家屋番号 1100-4の2

建物の所在 高崎市棟高町字水窪1100番地4

各階平面図

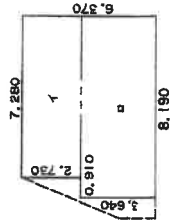
1階平面図



求積表

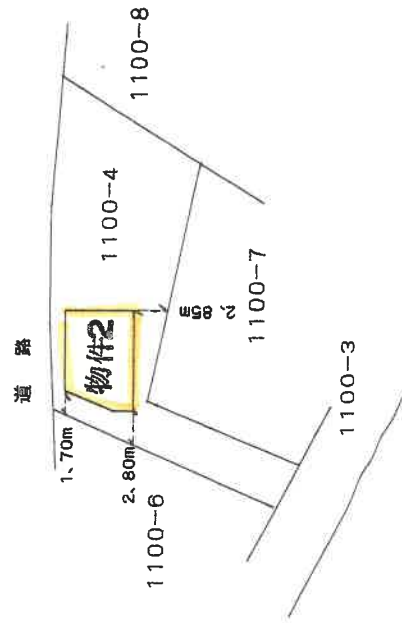
	水 慣 衣							
イ (	7.280+	9.100	×	4.550	÷	2 =	37.264500	
ロ		9.100	×	1.820	=		16.562000	
合計							53.826500	
床面積							53.82㎡	

2階平面図



求積表

イ	7.280	×	2.730	=	19.874400
ロ	8.190	×	3.640	=	29.811600
合計					49.686000
床面積					49.68㎡



作成者

作成年月日 平成22年9月22日

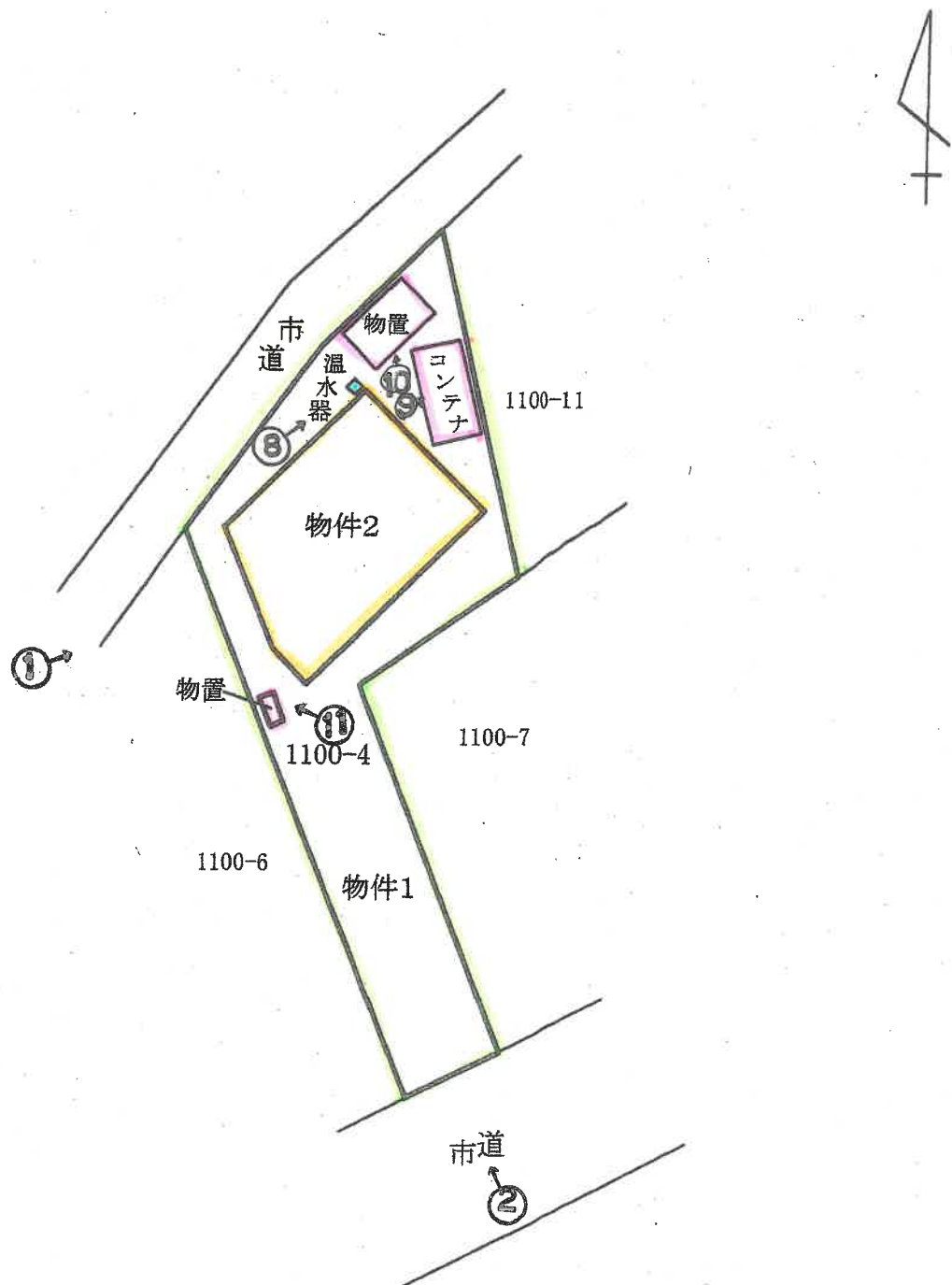
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

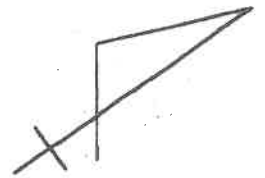
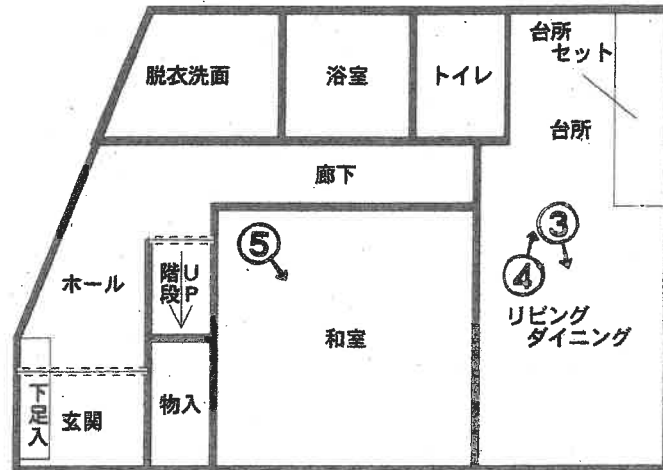
土地建物位置関係図



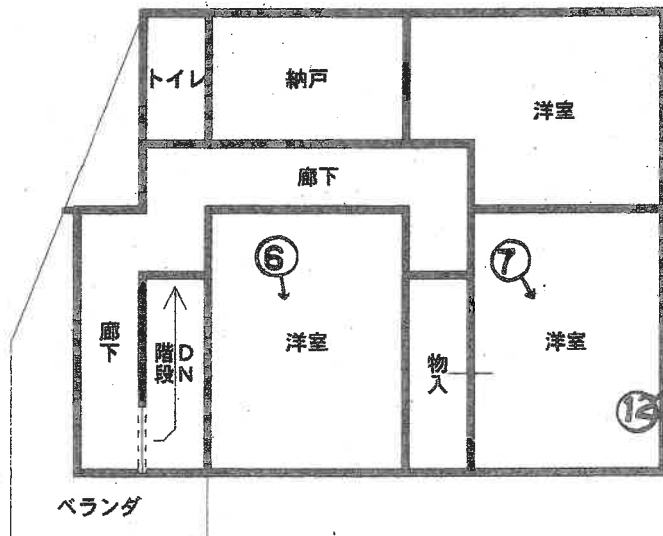
建物間取図

(物件2)

(1階)



(2階)



←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)



① 外観



本件建物

②敷地入口

本件土地



③1階リビング
ダイニング



④ 1 階台所



⑤ 1 階和室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階洋室



⑧電気温水器



⑨コンテナ



⑩物置

ブロックの上に設置



⑪物置



⑫ 東側隣地
(地番 1 1 0
0 番 1 1)

浄化槽

長鑑評第 652 号

令和 7 年 (ケ) 第 37 号

令和 7 年 8 月 8 日 現地調査

令和 7 年 9 月 11 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

長 壁 治

第 1 評 価 額

一 括 価 格			
金		2,890,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,030,000	円
物件2（建物）	金	860,000	円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、民事執行法第58条第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	高崎市棟高町字水窪 1100番4 宅地 196.50㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市棟高町字水窪1100番地4 1100番4の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 53.82㎡ 2階 49.68㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	・当該物件は土地区画整理事業施行地区内に存するが、仮換地指定はされていない(概要は、後記「第4目的物件等の位置・環境等の1土地の概況及び利用状況等」のとおり)。		

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上越線「群馬総社」駅の南西方・道路距離 約 5,800 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅を中心に共同住宅、併用住宅等が混在する住宅地域	
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 50% 100% — 土地区画整理事業施行地区 都市機能誘導区域(居住誘導区域)
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	196.50 m ² 間口約 4 m・奥行約 24～33m 不整形(袋地) 地勢 : ほぼ平坦
接面道路の状況	南側が現況幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)に等高に、また北側が現況幅員約3.2mの舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)に約0.3～0.4m高く、それぞれ接面する。	
土地の利用状況等	物件2敷地として利用されている	
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、目的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、目的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どうか不明な場合をいう。	
特記事項	・隣接地との境界について 東側隣接地1100番11との境界は、フェンス、擁壁等の構造物はなく判然とししない。 なお、当該物件所在建物(物件2)に係る浄化槽設備が、当該隣接地北西部にあり、当該隣接地所有者は当該物件所有者Aの娘の夫である。 ・公法上の規制について (a) 土地区画整理事業施行地区 既述のとおり当該物件は土地区画整理事業(概要は、以下のとおり)施行地区内にあるが、仮換地指定はされていない。高崎市区画整理課によると、「仮換地指定は数年先の予定ではあるが、使用収益の開始時期は未定である。また、土地区画整理法第76条により以下の行為規制を受ける。」とのこと。 よって、本件評価は、後記(第5評価額算出の過程)のとおり、現況(仮換地未指定)を前提として行うこととした。 〈土地区画整理事業〉 ・事業名 : 高崎都市計画事業中央第二土地区画整理事業 ・施行者 : 高崎市 ・事業認可日 : 平成10年2月2日 ・事業終了予定 : 令和16年3月	

〈土地区画整理法第76条〉

当該事業の施行に支障をきたす恐れがある行為を防止するために、以下の行為については許可を要する。

- ① 建築物やその他の工作物の新築、改築、増築
- ② 土地の形質の変更
- ③ 移動が容易でない物件の設置や堆積

(b) 都市機能誘導区域(立地適正化計画)

以下のような都市機能誘導施設について、一定規模の開発・建築等行為を行う場合、届出を要する。

- ① 医療 : 病院
- ② 金融 : 銀行、信用金庫、郵便局等
- ③ 文化 : 文化ホール等

・道路について

北側市道は現況幅員が4m未満であるが、上記のとおり道路後退をすることにより接面する土地において建築物の建築が可能となる建築基準法第42条第2項道路に該当するが、道路後退内容は、「公図上の道路」の中心線から2mの位置までである。

なお、当該道路の公図上幅員約2mに対して、現況は既述のとおり約3.2mと広がっていることから、当該物件において既に道路後退(公図上道路との境界から約1m)をしている可能性があるが、当該道路敷地との境界が判然としないことから詳細は不明である。

・動産について

以下の動産(売却対象外)がある。

- ① 物置(2基) 物件2北東側 約5㎡
物件2南西側 約1㎡
- ② コンテナ 物件2北東側 約6㎡

このうち、物件2北東側の物置、コンテナは、本件債務者である株式会社ラ・エスエフの所有であるが、コンテナ等に当該会社の表示はなく周辺にも表示はなく、物置内は空であり、コンテナ内も書類等があるのみである。以上のことから、物件1の一部を当該会社が排他的に支配しているとはいえず、当該会社の占有は成立しないと思料される。

・その他

・当該物件上に現存しない建物(家屋番号1100番4)の登記が存する。

・土壌汚染の可能性について調査したところ、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。

・受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:奈良平安No.39遺跡、市町村遺跡番号:01926)の指定を受けており、土木工事等に際しては文化財保護法第93条に基づき届出が必要であるが、開発(建築)行為においての発掘調査費用・期間等が不確定であるので、本件評価では埋蔵文化財の指定による影響は考慮外とした。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	内 容
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 16 年 7 月 28 日 新築 経過年数 : 約 21 年 経済的残存耐用年数 : 約 4 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : モルタル・板張り等 内 壁 : クロス・珪藻土塗り等 天 井 : 板張り等 床 : 畳・フローリング等 設 備 : 電気・水道等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 53.82 m ² 2階 : 49.68 m ² 合計 : 103.50 m ²
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有使用している。
特記事項	- 建物の状況について - 雨漏りは確認されなかった。 1階和室が他の間取りに比し約0.4m高く、小上がり状態にある。 2階に屋根裏収納が以下のとおり2箇所あるが、いずれも天井高は1.5m未満であり、登記どおり床面積不算入が妥当と判断した。 ①階段・廊下の上部 床面積約2m² ②南東側洋室の上部 床面積約7m² - その他 当該物件の附属設備として電気温水器があるが、主物である当該物件と同一の所有に属し、主物の常用に供されていると思料されることから、当該物件の従物(売却対象)と判断した。 また、既述のとおり当該物件に係る浄化槽設備が、当該隣接地1100番11北西部にある。

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）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

なお、当該物件は土地区画整理事業施行地区内に存するが、既述のとおり仮換地指定がされていないことから、当該物件及び周辺地域について現況（公図等）を前提に評価した。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,100	0.68	196.50	0.95	4,709,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地価格からの規準）

地価調査（高崎(県)－25）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{102.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{137} & \div & 37,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：ない

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：間口が狭い、奥行長大（間口に対して奥行が長い）、不整形地（袋地）、二方路地、道路後退部分を含む、庭木等を含む

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	160,000	103.50	0.08	1,325,000

ウ 現価率：次のとおり耐用年数に基づく方法（定率法。経過年数約21年、経済的残存耐用年数約4年、残価率5%）と物理的状況、保守管理の状況等を考慮した観察減価法（観察減価5%）を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{定率法による現価率} & & \text{観察減価} & & \\ \text{現価率} = & 0.08 & \times & (1 - 0.05) & \div & 0.08 \end{array}$$

エ 建物価格：当該価格は、電気温水器に係る価格を含む。

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=ウ
1	4,709,000	0.10 場所的利益	471,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と判定した。

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	4,709,000	－ 471,000		0.80	0.60	2,030,000
2	1,325,000	＋ 471,000	1.00	0.80	0.60	860,000
一括価格(合計)						2,890,000

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が、①土地区画整理事業施行地区内にあるが、仮換地指定がされておらず、今後の状況(仮換地指定時期、仮換地の内容等)が不明(未定)であること、②浄化槽設備が隣接地内にあること等の理由により、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 地価調査基準地価格（高崎(県)－25）

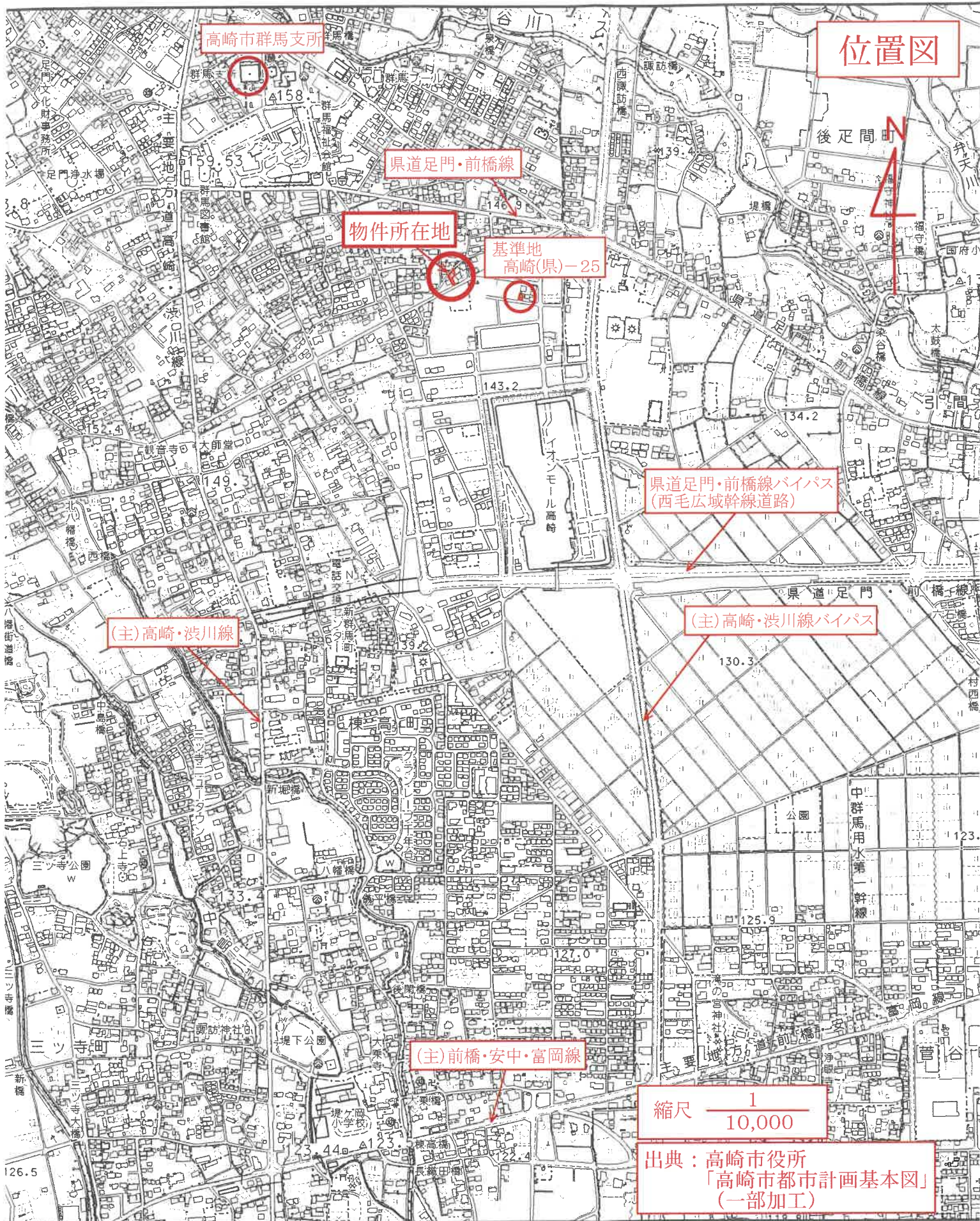
所	在	:	高崎市棟高町字水窪1137番3外 (中央第二51街区1137－3外)		
価	格	:	49,500 円		
位	置	:	JR上越線「群馬総社」駅南西方約5.9km		
価	格	時	点	:	令和6年7月1日
地	積	:	150 m ²		
供給処理施設	:	水道・ガス・下水			
接 面 街 路	:	南6m区画街路			
用途指定等	:	市街化区域、第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%・容積率80%)			
地域の概要	:	一般住宅を中心に共同住宅等も見受けられる新興住宅地域			

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

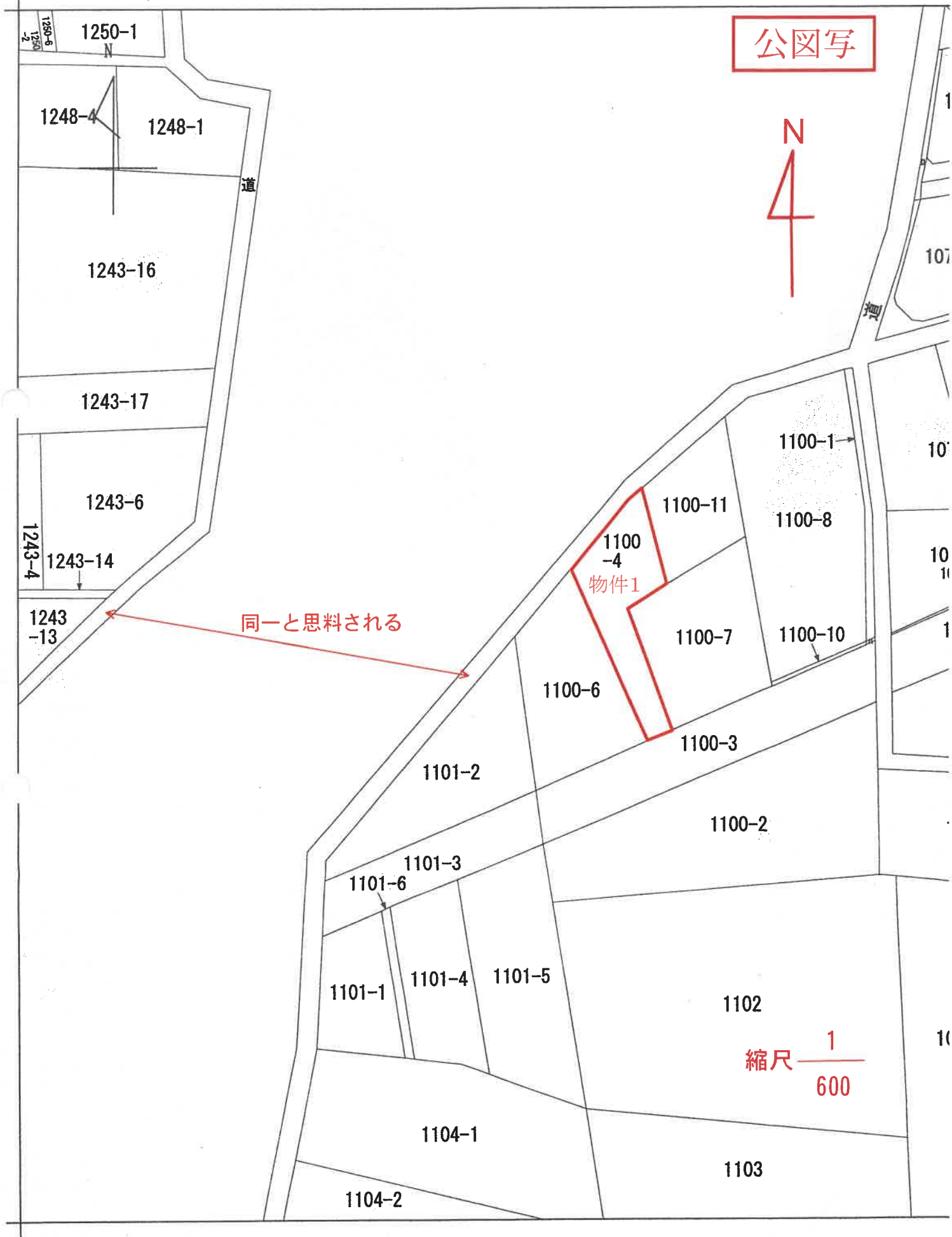
高崎市都市計画基本図



国際航業株式会社調整
この図は、高崎市統合型地理情報システムを利用し、出力されたものです。

平成18年測量 (この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所
平成21年修正 (この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所
平成24年修正 (この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものであ
平成30年修正 (この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものであ

イ 1073-11 ハ 1100-9
ロ 1073-9



(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されている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載し

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局管轄)

令和7年7月25日

前橋地方法務局

2014年12月

- 11 -

記号	組別等の名称	正号	組別等の名称	記号	組別等の名称
石	石	杭	金	金	杭
コ	コンクリ	杭	ブ	ブ	杭
合	合	杭	金	金	杭

整
理
求
座

地 點	名 稱	X	Y	$(Xn+1-Xn) \cdot Yn$
Y556		45713.055	-74046.868	-13322238.303627
Y557		45713.124	-74048.959	-1669087.579518
Y558		45717.076	-74046.847	369034.351162
Y559		45716.899	-74093.740	3185663.938393
Y560		45947.939	-74044.955	1816516.943593
Y561		45950.422	-74041.633	-1187770.428465
Y562		47173.776	-74046.857	-1378678.489483
合 計				406.117830 m
地 點	名 稱	X	Y	
Y563		202.859518	m	202.85

品名	X	Y	$(Xn+1-Xn-1)Yn$
Y655	437.18, 614	-74043.344	1821280. 944806
Y656	437.18, 614	-74040. 868	3636336. 944802
Y657	43738. 781	-74028. 767	-7139749. 918287
Y662	43734. 632	-74032. 089	-879486. 743446
Y664	43734. 632	-74040. 961	738628. 900827
估面積			405. 081932 m ²
總面積			202. 870880 m ²
填海			202. 84 m ²



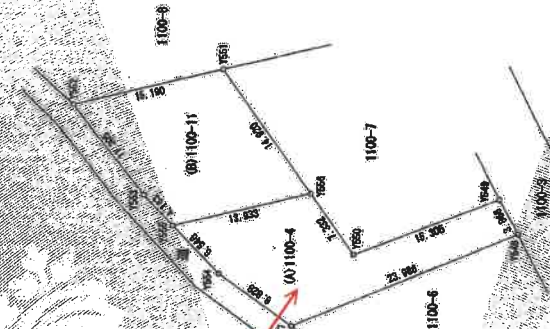
地 番 100-4-1

土地の所在
高崎市横高町字水窪

地積測量図写



物件1



廣西	廣西
廣東	廣東

物件

數分按積地

國 香 地 積 量 圖	登 記 號 地 積
1100-4	202.55 196.50
1100-11	202.64 196.50
1100-12	202.64 196.50

本会職員選出は、事業進行が保留している公選問題に基づいて作成されたものであることを要請します。

平成二十三年十一月八日

作成者

土地家屋調査

3年11月1日(作成)

申請人

要

005

A3をA4に縮小コピー

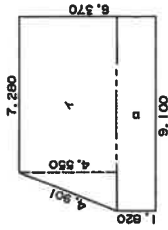
登記年月日：平成22年10月15日

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。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和7年7月4日 新橋地方方法務局長岡玄局

登記官

各階平面図

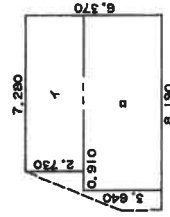
1階平面図



求積表

イ	7.280 × 9.100	× 4.550 ÷ 2	37.264500
ロ	9.100 × 1.820		16.562000
合計			53.826500
床面積			53.82㎡

2階平面図



求積表

イ	7.280 × 2.730		19.874400
ロ	8.190 × 3.640		29.811600
合計			49.686000
床面積			49.68㎡

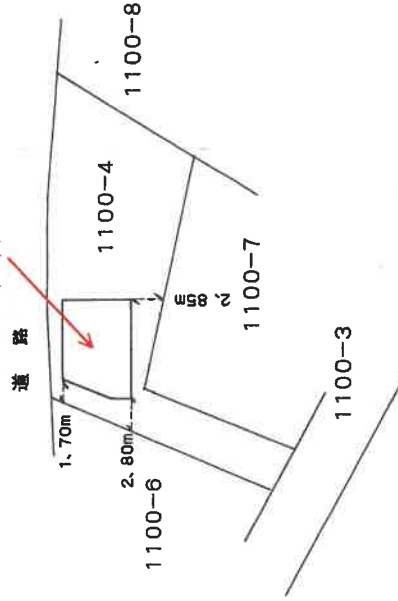
建物図面
各階平面図

家屋番号 1100-4の2

建物の所在 高崎市煉高町字水窪1100番地4

建物図面・各階平面図写

物件2



作成者

土地家屋調査士

作成年月日

平成22年9月22日

縮尺

1/250

申請人

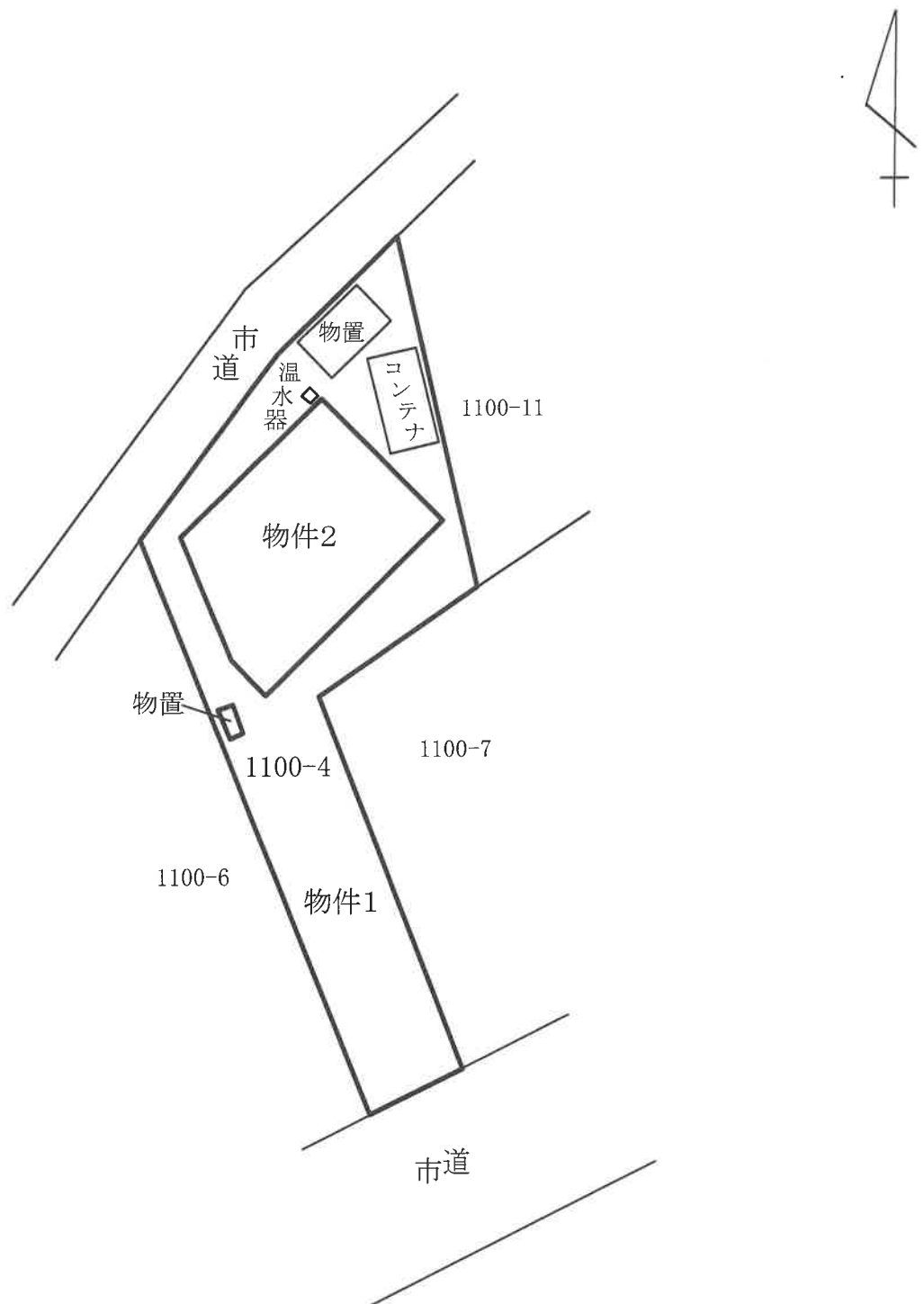
縮尺

1/500

A3をA4に縮小コピー

(群衆)

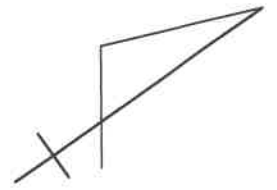
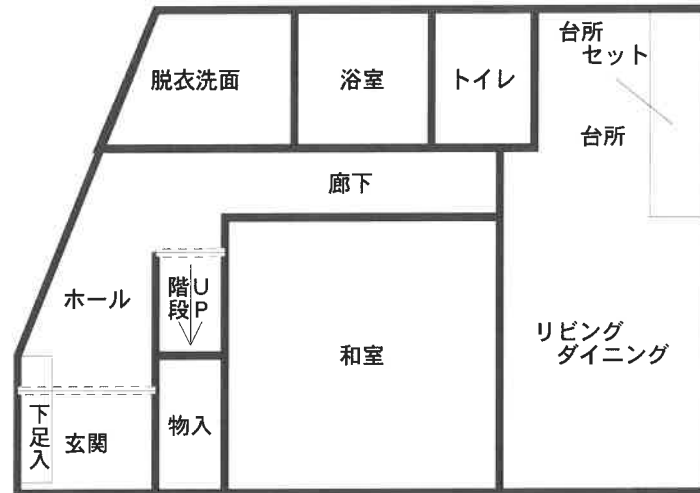
土地建物位置関係図



建物間取図

(物件2)

(1 階)



(2 階)

