

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 年 7 月 29 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 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 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 5 月 28 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, 2	1, 800, 000 1, 440, 000	一括	360, 000	74, 739	14, 150
1	620, 000				
2	1, 180, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市下和田町四丁目 |
| | 地 番 | 9番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市下和田町四丁目9番地6 |
| | 家屋 番号 | 9番6の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.62平方メートル
2階 73.74平方メートル |



物件明細書

令和 7年 4月 2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1】

本件所有者が占有している。

【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2】

- ・本件建物のために、その敷地（地番9番6、地積324.32平方メートルの一部、所有者宗眞寺）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。

・地代の滞納あり。

《 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

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 | 高崎市下和田町四丁目 |
| | 地 番 | 9番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市下和田町四丁目9番地6 |
| | 家屋 番号 | 9番6の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.62平方メートル
2階 73.74平方メートル |



令和 6 年(ヌ)第 18 号
令和 6 年11月14日受理
令和 7 年 2 月 5 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 | 高崎市下和田町四丁目 |
| | 地 番 | 9 番 28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.68 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市下和田町四丁目 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 9 番 6 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 89.62 平方メートル
2 階 73.74 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県高崎市下和田町4丁目6番5号	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（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 ☒ 上記の者が更地として使用し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「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
(2枚目)

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県高崎市下和田町4丁目6番5号
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 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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
(3枚目)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所	在	高崎市下和田町4丁目	
地	番	9番6	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	約120平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部)	
所	有	者	☒ 宗眞寺 ☐
その他の事項			
■関係人(■A(債務者) B(敷地所有者代表役員))の陳述			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権	
占有開始時期		令和5年7月26日(登記記録上)	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	☐ から ☐ ☒ 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	☐ から ☐ まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等		毎年11万5000円(毎年末日限り翌年分支払)	
地代前払		☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☒ ある(11万5000円)	
契約解除		☒ ない ☐ ある()	
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局()	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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
(4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
圖A (債務者)	(令和6年12月10日に聴取した。) 1 本件建物には私が住んでいます。 2 本件建物の敷地は、宗真寺が所有しています。地代は年11万5000円ですが、昨年より2万円値上がりしたので、令和6年分はまだ支払っていません。供託することも考えています。 3 敷金又は保証金は、あったかどうか私にはわかりません。契約書はありません。期間の定めはなかったと思います。
圖B (敷地所有者代表役員)	(令和6年12月10日に聴取した。) 1 本件建物の敷地は、宗真寺が所有しています。Aに敷地を貸しており、地代は年11万5000円です。毎年末日限り翌年分払いですが、今年の方は貰っていません。 2 本件建物を建てたときから賃貸借契約は結んでいますが、書面はありません。敷金又は保証金はなかったと思います。 3 本件賃貸借契約は、書面を作成していないのでいつ頃結んだか不明ですが、賃貸借期間は定めていないと思います。 4 私は、本件競売で建物が売却されたら、本件建物の敷地である件外土地は更地にしたいと思っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「圖」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 売却対象外の本件建物の敷地（地番9番6）は、公衆用道路に接している。
- 2 前記土地につき、本件建物のために法定地上権は成立しない。
- 3 物件2の敷地である売却対象外土地上に、登記記録上、下記件外建物が存在する。
- あ 家屋番号 9番6の2
- 種類 店舗
- 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積 54.54平方メートル（現況約80平方メートル）
- い 家屋番号 9番6の3
- 種類 店舗
- 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床面積 1階 36.69平方メートル（現況約40平方メートル）
2階 19.83平方メートル（現況約33平方メートル）
- う 家屋番号 9番6の4
- 種類 店舗
- 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床面積 1階 36.69平方メートル（現況約40平方メートル）
2階 19.83平方メートル（現況約29平方メートル）
- 4 物件1上に登記された建物は存在しない。
- 5 物件2の敷地の所有者は、本件競売で建物が売却されても新たに土地の賃貸借契約を結ばずに、本件建物の敷地である件外土地は更地にしたい考えである。
- 6 物件2と南側で隣接する件外建物あ、との間にはブロック塀が存するが、物件2の2階バルコニー一部分がややブロック塀より越境している。

(調査経過用)

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11月27日 (水) 11:10-11:20	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和6年11月27日 (水) 11:40-11:50	■物件所在地	■基礎調査
令和6年11月27日 (水) 12:05-12:15	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項証明書等交付申請
令和6年12月10日 (火) 13:40-14:30	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年12月10日 (火) 14:40-14:50	■宗眞寺	■Bから事情聴取
令和7年2月5日 (水) 9:40-9:50	■前橋地方法務局 高崎支局	■現在事項証明書交付申請

(特記事項)

- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☒ 令和6年12月10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
(7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。

地番
区域見出

下和田町
4丁目

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	高崎市下和田町四丁目				地番	9番28			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
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。

(前橋地方方法務局高崎支局管轄)

令和6年9月30日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49397

登記官

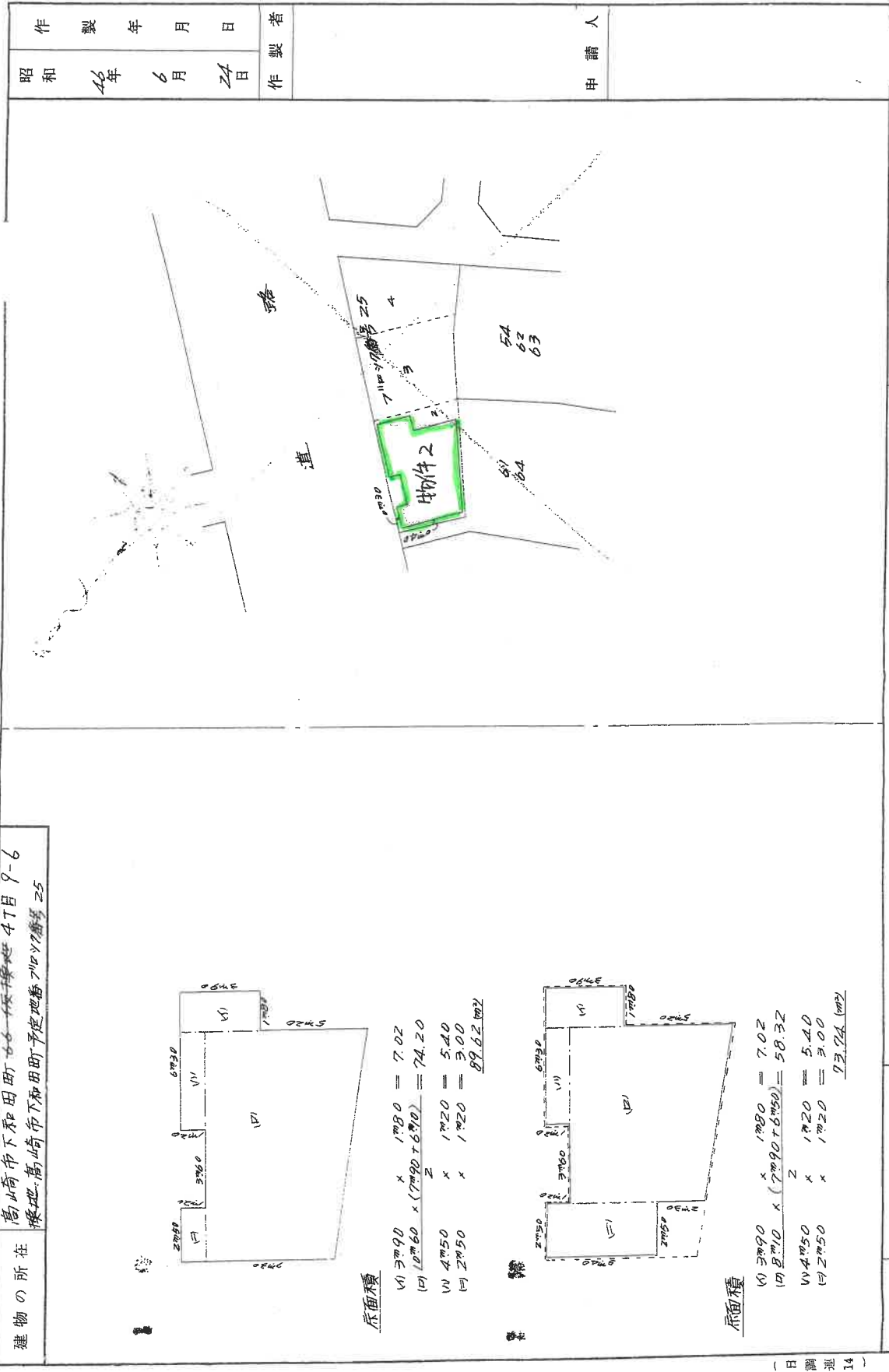
(1/1)

(8 枚目)

2119070

家屋番号	66 9-6-1
建物の所在	高崎市下和田町66-1 板橋地47日9-6 標地、高崎市下和田町予定地第71047番号25

各建 階 面 図



A3をA4に縮小コピー

縮尺	1/2007
縮尺	1/5007

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(前橋地方税務局高崎支局管轄)

令和6年9月30日

東京法務局進出事務所

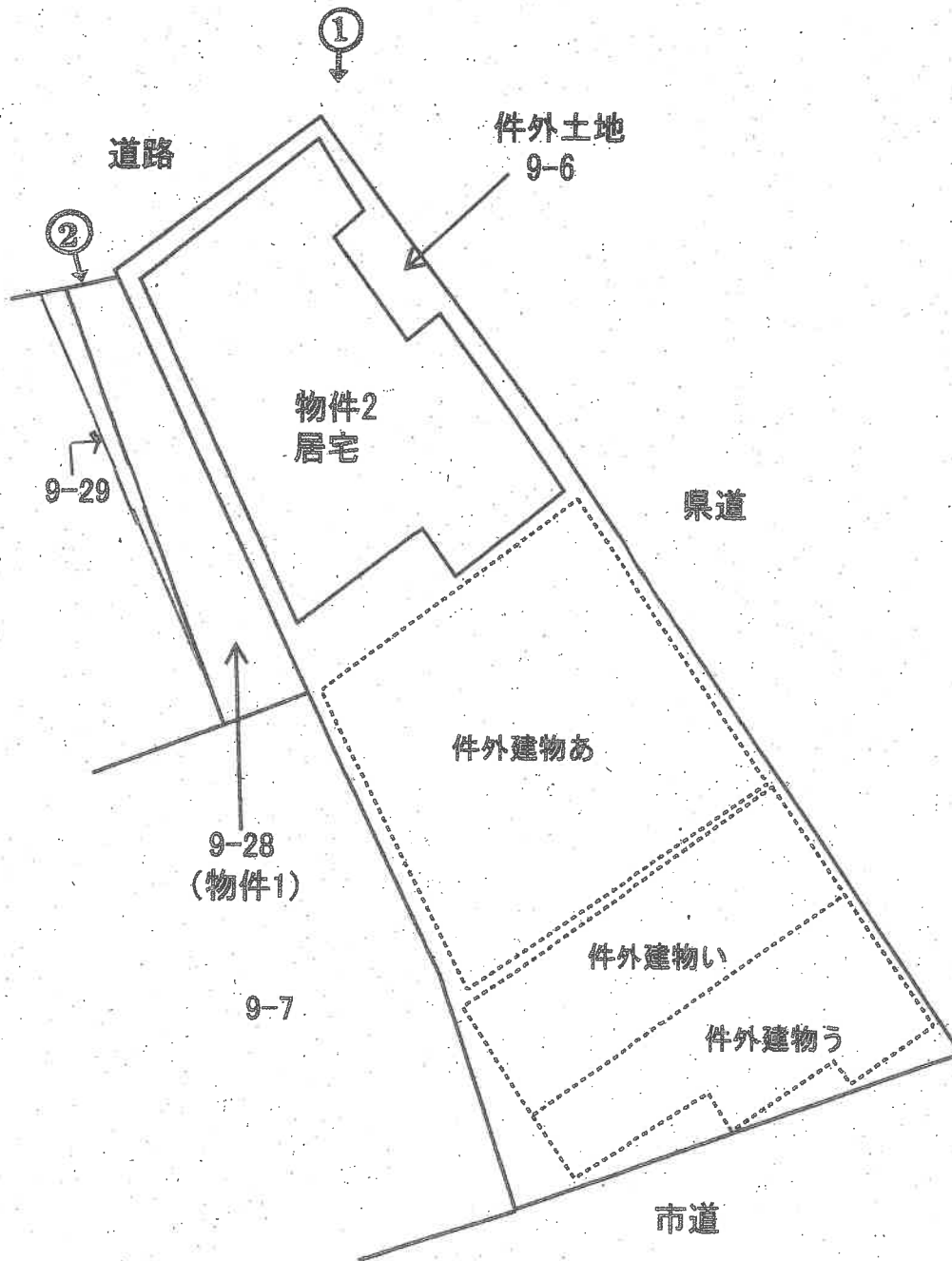
登記官

土地建物位置関係図

令和6年(又)第18号



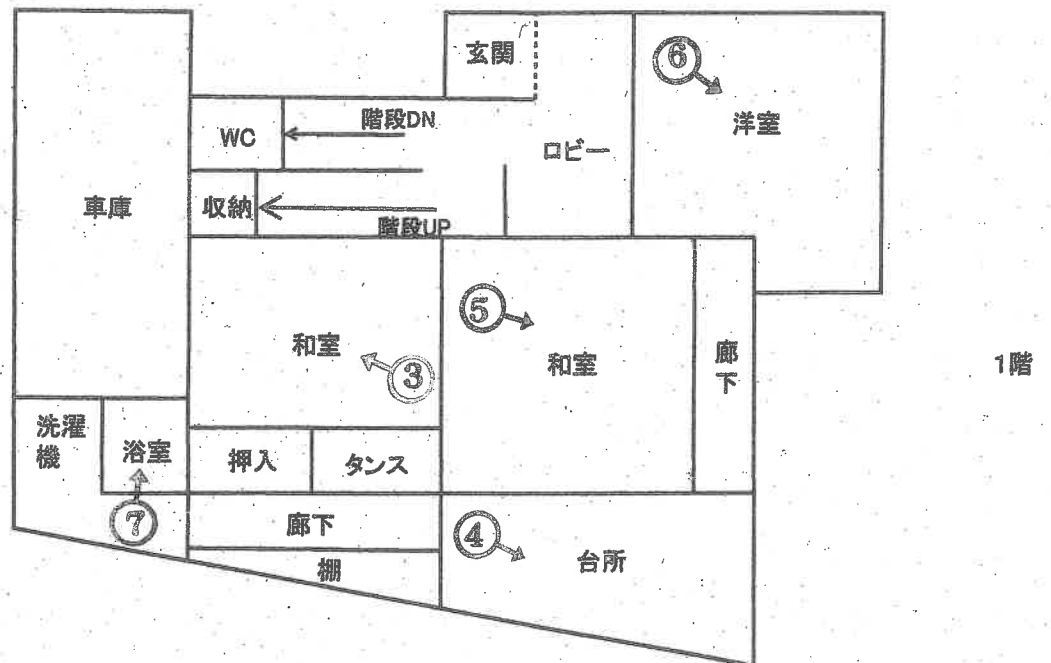
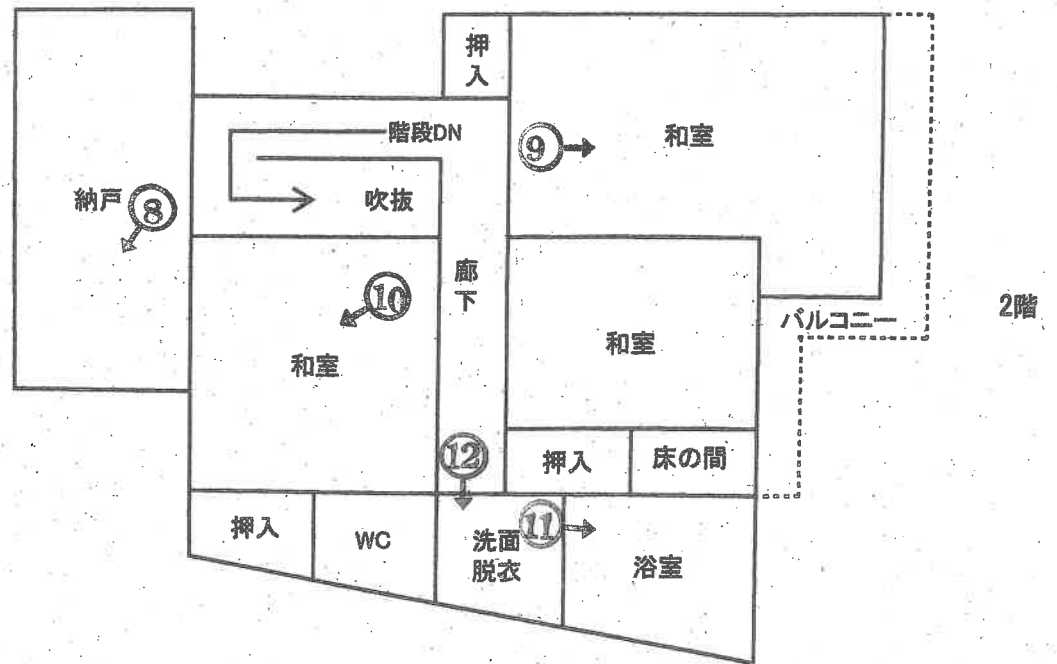
←○写真撮影位置・方向



間取図

令和6年(又)第18号

←○写真撮影位置・方向



1



2





3



4



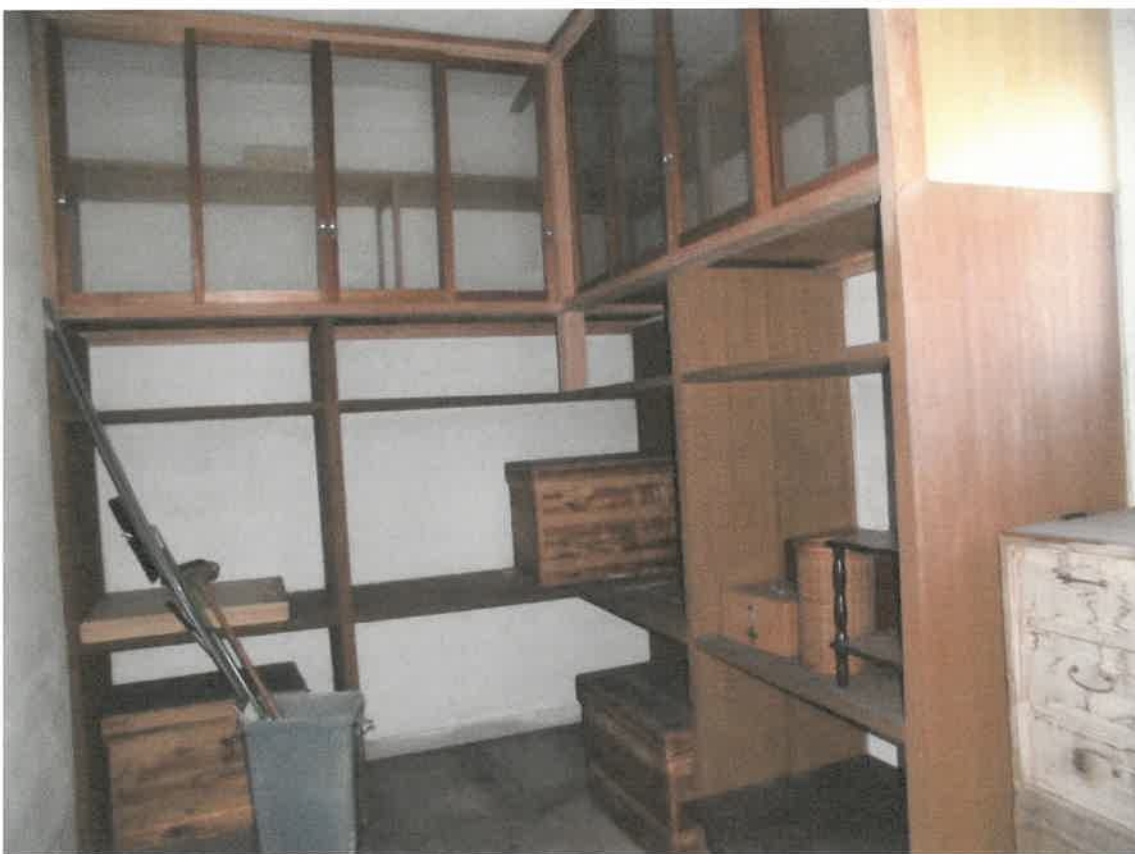
5



6



7



8



9



10



11



12

令和 6 年 (又) 第 18 号
令和 6 年 12 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 13 日 評 価
評価書番号 第 2501 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 1,800,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 620,000 円
物件 2	(建物)	金 1,180,000 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 建物の内訳価格は件外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	高崎市下和田町四丁目 9番28 宅地 30.68 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市下和田町四丁目9番地6 9番6の1 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 89.62 m ² 2階 73.74 m ²	同左
番号	特記事項		
2	物件2は件外土地の上に存しており、その概要は下記のとおり。 【目的外土地の概要】 所在：高崎市下和田町四丁目 地番：9番6 地目：宅地 地積：324.32m²（そのうち北側の約120m²を使用し、その他件外建物が3棟存在する） 所有者：宗眞寺		

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及び件外土地）

位置・交通	J R 高崎線「高崎駅」駅の南方約950m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	県道・南大通り沿いに店舗、一般住宅等が建ち並ぶ高崎アリーナ近くの路線商業地域				
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 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 近隣商業地域 80 % 200 % － 駐車場附置義務条例			
画地条件	物件1：北西側間口約2.7m、奥行約14mのほぼ長方形の中間画地。画地内は概ね平坦。 件外土地：北東側間口約33m、奥行約7.5～14mのほぼ台形の三方路地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	物件1：北西側で幅員約4m舗装道路に等高に接する。この道路は市道認定がない法定外道路であるが、建築基準法第43条第2項第1号の認定手続きをすることにより建築基準法上の道路と同等の扱いになる（建築基準法上の道路となるわけではない）とのこと。 件外土地：北西側は物件1と同様、北東側で幅員約20m舗装県道（南大通り・建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接し、南東側で幅員約4m舗装市道（A736号線・建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接する。なお、この市道については、4mに満たない部分については、4m確保する必要がある。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	30.68 m ²	更地	土地所有者	所有権
	件外土地 （9番6）	324.32m ² のうち北側約120m ²	物件2建物の敷地として利用	物件2建物所有者	賃借権
供給処理施設	水 道： あり ガス配管： あり 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件外土地（9-6）上には物件2以外に3棟の建物が存しており、概要は下記のとおりである。 【件外建物あ】 家屋番号：9番6の2 種類：店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：54.54㎡（現況は約80㎡） 【件外建物い】 家屋番号：9番6の3 種類：店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 36.69㎡（現況は約40㎡） 2階 19.83㎡（現況は約33㎡） 【件外建物う】 家屋番号：9番6の4 種類：店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 36.69㎡（現況は約40㎡） 2階 19.83㎡（現況は約29㎡） ②物件2と南側で隣接する【件外建物あ】との間にはブロック塀が存するが、物件2の2階バルコニー部分がややブロック塀より越境している。 ③本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（竜見町31遺跡）に該当するが、その調査に必要な期間、費用等については把握が困難であることから、本件においては埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものとして評価を行った。 ④土壤汚染の可能性について高崎市役所環境部環境政策課及び下水道課で調査したところ、土壤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及び下水道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、土壤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）： 昭和46年4月26日 新築 経 過 年 数 ： 約 54 年 経済的残存耐用年数 ： 約 0 年 （ほぼ満了している）
仕 様	構 造 ： 鉄筋コンクリート造 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： 吹付タイル 等 内 壁 ： ビニールクロス、板張り、漆喰 等 天 井 ： 板張り、ボード貼り、ビニールクロス 等 床 ： カーペット、フローリング、畳 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 89.62 m ² 2階 73.74 m ² 延 163.36 m ²
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	①2階のバルコニー部分が南側隣接建物との壁をやや越境している。 ②2階に雨漏り跡が数か所ある。

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及び目的外土地)

目的土地等の建付地価格を次の通り求めた。

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	87,000	0.78	30.68	-	2,082,000
件外 土地	87,000	1.03	120	0.90	9,678,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎5-9

物件 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1, 件外土地 89,500 円/㎡ × 101.1 / 100 × 100 / 100 × 100 / 104 = 87,000 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示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 : 特になし

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.78 規模・間口・奥行の関係、街路の系統・連続性 等

件外土地 : 1.03 三方路地 等

ウ 地 積 : 物件1は登記数量による。
件外土地は物件2の利用面積割合による。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	163.36	0.025	1,021,000

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%) × { 54 / (54 + 0) } × (1 - 0.50) = 0.025

観察減価 : 物件2について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

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	2,082,000	0.00	所有権	0
件外 土地	9,678,000	0.30	賃借権	2,903,000
土地利用権等価格（合計）				2,903,000

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	2,082,000	0	-	0.50	0.60	620,000
2	1,021,000	+2,903,000	1.00	0.50	0.60	1,180,000
一括価格（合計）						1,800,000

ウ 占有減価： 特になし

エ 市場性修正： 本件建物が件外土地上に存し、当該件外土地には件外建物が存することや、件外土地所有者が新たな土地の賃貸借契約を結ばない旨を述べていること等による市場性の減退の程度を考慮して査定した

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。

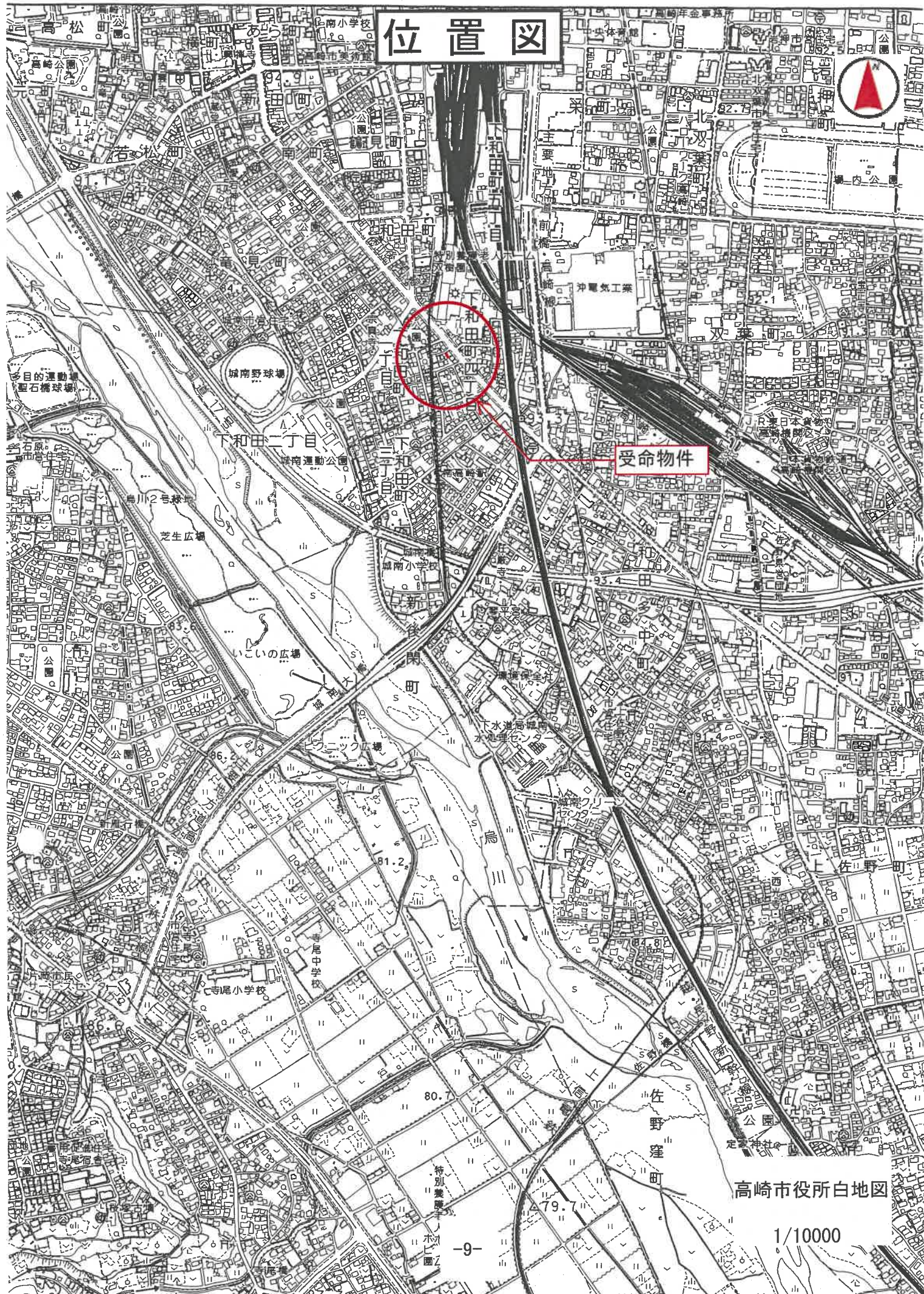
第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 高崎 5 - 9
所 在 : 高崎市和田町1番11
価 格 : 89,500 円/m²
位 置 : J R 高崎線「高崎」駅の南方 道路距離約720m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 290 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西 20.0 m 県道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、商業地域
(建ぺい率 80 %、容積率 400 %)
地 域 の 概 要 : 小売店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域

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

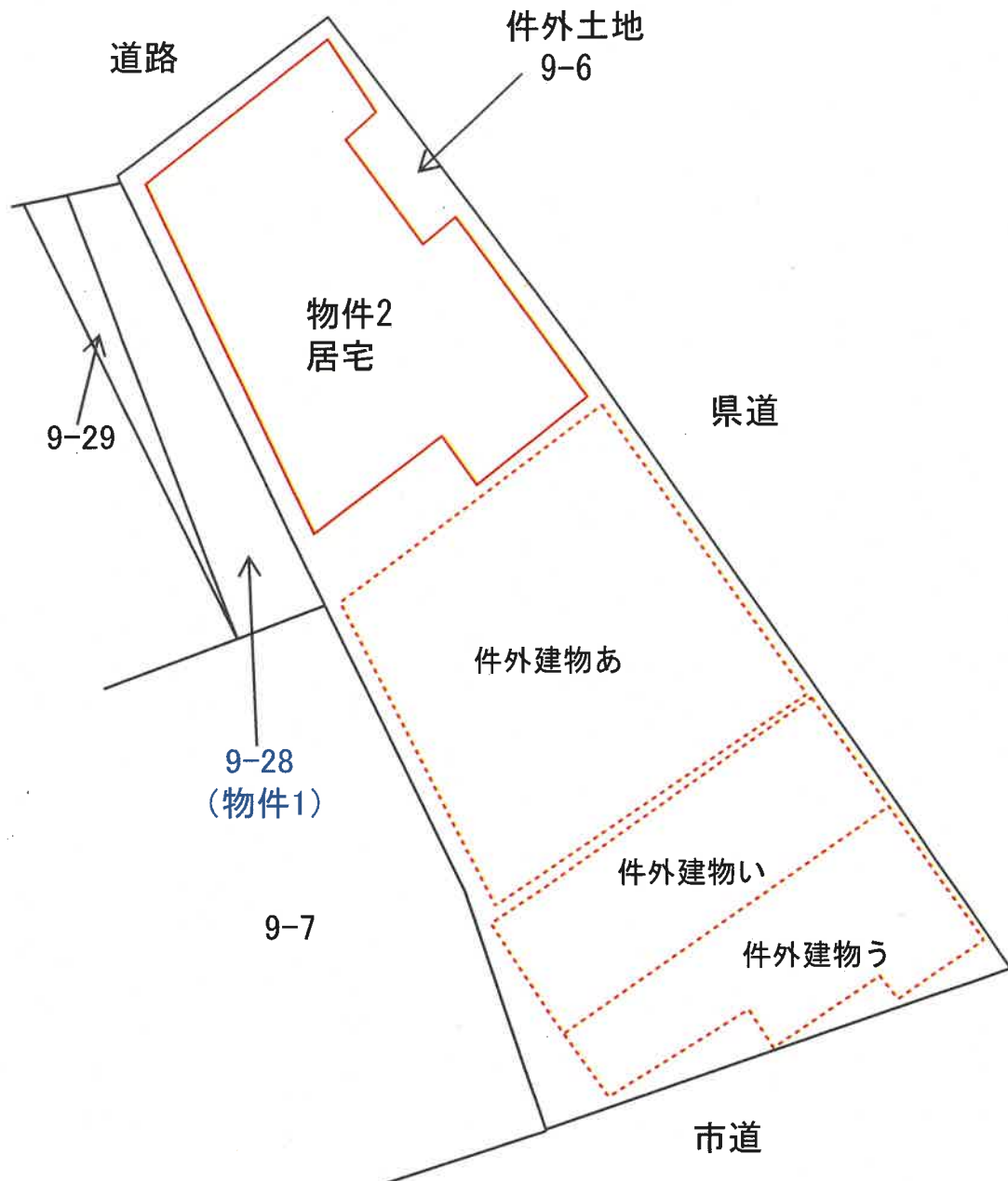


高崎市役所白地図

1/10000

土地建物位置関係図

令和6年(又)第18号



間取図

令和6年(又)第18号

