

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8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11月 4日から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月18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12月 9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11月20日 午前10時00分から 令和 7年11月20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10月 8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	5,050,000 4,040,000	一括	1,010,000	78,067	12,069
1	810,000				
2	4,240,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 安中市安中一丁目字給人畑 |
| | 地 番 | 3 2 4 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安中市安中一丁目字給人畑 3 2 4 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 2 4 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 4 3 平方メートル
2 階 4 6 . 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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

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 | 安中市安中一丁目字給人畑 |
| | 地 番 | 3 2 4 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.15 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安中市安中一丁目字給人畑 3 2 4 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 2 4 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.43 平方メートル
2 階 46.57 平方メートル |



令和7年(ケ)第24号
令和7年5月12日受理
令和7年6月6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 | 安中市安中一丁目字給人畑 |
| | 地 番 | 3 2 4 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5. 1 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安中市安中一丁目字給人畑 3 2 4 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 2 4 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1. 4 3平方メートル
2階 4 6. 5 7平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県安中市安中1丁目5番21-2号		
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	☒ 本件土地上に自動車が放置されている（写真①参照）。 ☒ 本件土地南側の庭部分については雑草や樹木が繁茂しており立入困難である（写真⑨）。		
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動産類を残置した空き家の状態で占有している ☐ 「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	☒ 本件建物の附属設備として太陽光発電設備がある（写真⑧参照）。		
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 保管開始日 令和 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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物が空き家になった時期は4年くらい前です。ただし、その後も時々本件建物に戻ってきていました。 本件建物には当初から一人で住んでいました。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 本件建物内に残っている動産類については全て持ち出す予定です。 4 本件建物に設置されている太陽光発電設備の所有者は私です。 5 本件土地にある車の所有者は私です。この車を搬出するかどうかは未定です。 6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 7 近隣から異臭騒音はありません。 8 本件建物宛の郵便については現在住んでいる住所への転送届を出していましたが転送期間が切れてしまったようです。再度転送届を出すためには平日に安中の郵便局に行く必要があるのですが、現在は難しい状況です。 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 本件建物についての調査経過及び占有状況等
 - (1) 本件建物所有者であるAについては立入調査予告の事務連絡を本件建物宛に郵送したが「宛て所尋ねあたりません」で戻ってきた。
 - (2) 本件建物については、電気のメーターは停止しており、プロパンガスのボンベも設置されていなかった。
また敷地上にある車に貼ってある点検整備済みシールの年度は「30」となっていたことからかなり長期にわたって車を使用していないと思われた。
 - (3) 令和6年10月に越してきたという近隣者の証言では、越した当初から本件建物に出入りする人を見かけることはなかったとのことである。
 - (4) 解錠して本件建物への立ち入り調査を実施したところ、第三者の占有は確認できなかった。
 - (5) 立入調査終了後に本件建物所有者と連絡をとることができ3枚目記載のと通りの陳述をえることができた。
 - (6) 以上のことを総合考慮して2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。
- 3 太陽光発電設備
本件建物の屋根にソーラーパネルを確認することができた(写真⑧)。
太陽光発電設備は建物には附合しないが、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。
- 4 その他
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

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5月14日(水) 12:20 - 12:24	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5月16日(金) 10:58 - 11:11	安中市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請 ☐
令和7年5月16日(金) 11:32 - 11:42	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 近隣者から聴取 ☐
令和7年5月16日(金) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☒ (上記郵便は宛て所尋ねあたらないで戻り) ☐
令和7年6月2日(月) 9:45 - 10:05	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 ☐ ☐
令和7年6月5日(木) 16:58 - 17:06	執行官室	☒ 債務者兼所有者から電話聴取 ☐ ☐
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。 ☒ 令和7年6月2日 目的物件は空き家で施錠されていたので、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2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)

登記年月日：平成24年6月27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5月14日 前橋地方方法務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

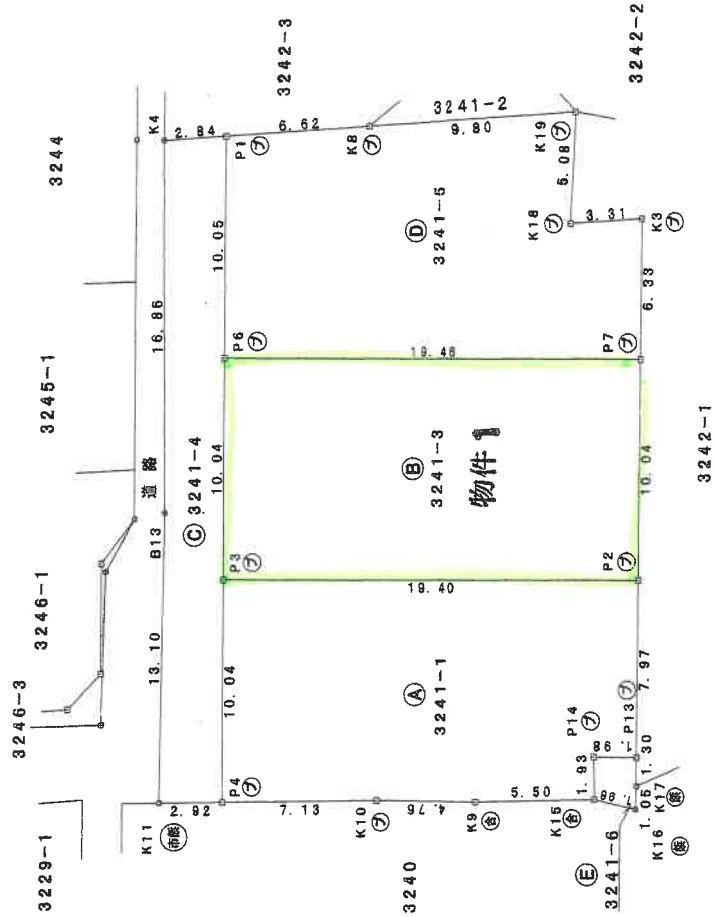
請求番号：26-1

凡例	記号	境界線の種類	境界線の種類	記号	境界線の種類
凡例	石	コンクリート杭	金風杭	金風杭	金風杭
例	合	合	合	合	合

地積測量図

地番 3241-1・3241-3
ないし3241-6

土地の所在 安中市安中一丁目字給人畑



恒久的地物に基づく測量 任意座標 (測地成果2000) 区系
*再測量又は、パラメーター変換はされていない

座標一覽表

点名	X座標	Y座標
A. 4	35692.407	-84806.441
A. 5	35642.652	-84800.512

(座標値小数第4位以下省略)

平成24年 6月25日 測量

縮尺 1/250

申請人

平成 24年 6月 26日(作成)

作成者 土地家屋調査士

(群馬土地家屋調査士会)

(1/2)

登記年月日：平成24年6月27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5月14日

前橋地方方法務局

登記官

(3 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：26-1

(2/2)

地 積 測 量 図

地 番 3241-1・3241-3
ないし3241-6

土地の所在 安中市安中一丁目字給人畑

恒久的地物に基づく測量 任意座標 (測地成果2000) 区系

*再測量又は、パラメータ変換はされていない

直角座標法求積算

凡 例	境界線の種類		境界線の種類		記 号	境界線の種類	
	石 合	コンクリート杭	金 合	成 杭		金 合	成 杭
	凡 例	石 合	コンクリート杭	金 合	成 杭	金 合	成 杭

地 番 ① 3241-1					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _{n+1} - Y _{n-1}
P2	35605.049	-84782.761	3.024	107686.73603	3.024
P3	35623.868	-84787.486	-14.464	-515283.986359	-14.464
P4	35621.423	-84797.225	-7.698	-281371.120388	-7.698
K10	35614.528	-84795.385	2.941	104769.726822	2.941
K9	35609.891	-84784.283	2.536	90325.527030	2.536
K15	35604.575	-84792.848	3.300	117512.448533	3.300
P14	35605.078	-84790.983	2.337	83232.871864	2.337
P13	35603.150	-84790.510	8.222	292740.308411	8.222
合 計				-378.487685	
合 計 面 積				189.2438425	
合 地 積				189.24	m ²

地 番 ② 3241-3					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _{n+1} - Y _{n-1}
P7	35607.439	-84773.006	5.015	178592.873391	5.015
P6	35626.314	-84777.745	-14.479	-515867.723247	-14.479
P3	35623.868	-84787.486	-5.015	-178675.274932	-5.015
P2	35605.049	-84782.761	14.479	515559.808866	14.479
K15	35604.575	-84792.848	-390.158802	-1408354.867030	-390.158802
合 計				195.1570010	
合 計 面 積				195.15	m ²

地 番 ③ 3241-4					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _{n+1} - Y _{n-1}
P4	35621.423	-84797.225	10.493	373784.345071	10.493
P3	35623.868	-84787.486	19.480	693959.281292	19.480
P6	35626.314	-84777.745	19.488	694301.236938	19.488
P1	35628.761	-84767.987	8.854	315485.939482	8.854
K4	35631.468	-84788.890	-17.216	-613463.711438	-17.216
B13	35627.225	-84785.214	-29.088	-1036354.867030	-29.088
K11	35624.247	-84797.979	-12.010	-427879.944151	-12.010
合 計				-167.677937	
合 計 面 積				83.8389685	
合 地 積				83.83	m ²

地 番 ④ 3241-5					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _{n+1} - Y _{n-1}
P7	35607.439	-84773.006	10.883	387894.331039	10.883
K3	35608.947	-84766.851	5.129	182670.138647	5.129
K18	35612.103	-84767.876	3.955	140880.925704	3.955
K19	35613.147	-84762.895	1.954	69820.412011	1.954
K8	35622.471	-84765.921	-5.101	-181744.615984	-5.101
P1	35628.761	-84767.897	-11.823	-421273.676922	-11.823
P6	35628.314	-84777.745	-5.008	-178433.513881	-5.008
合 計				-385.895202	
合 計 面 積				192.9976010	
合 地 積				192.99	m ²

地 番 ⑤ 3241-6					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _{n+1} - Y _{n-1}
K15	35604.575	-84792.848	-1.823	-64908.647021	-1.823
K16	35602.615	-84792.806	1.070	38100.461905	1.070
K17	35602.640	-84791.778	2.295	81724.280399	2.295
P13	35603.150	-84790.510	0.795	28308.385789	0.795
P14	35605.078	-84790.983	-2.337	-83232.871364	-2.337
合 計				-8.390282	
合 計 面 積				4.1951410	
合 地 積				4.19	m ²

(座標値小数第4位以下省略)

作成者 土地家屋調査士

成 24年 6月 26日(作成)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/

登記年月日：平成24年12月17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4月15日 前橋地方方法務局高崎支局

前橋地方法務局高崎支局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：55-2

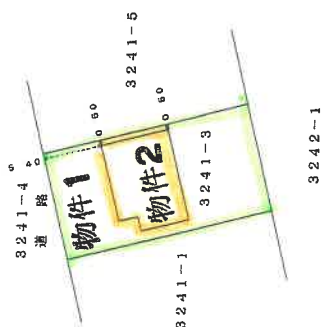
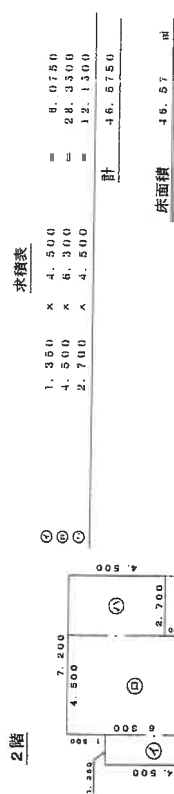
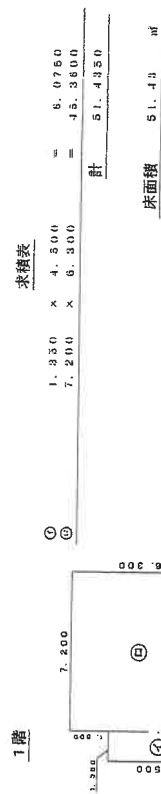
各階平面圖

面
圖
物
建

3241-3

家屋番号

建物の所在
安中市安中一丁目字給人畑3241番地3



著者

成作

平成 24 年 12 月 12 日

縮尺

050

申請人

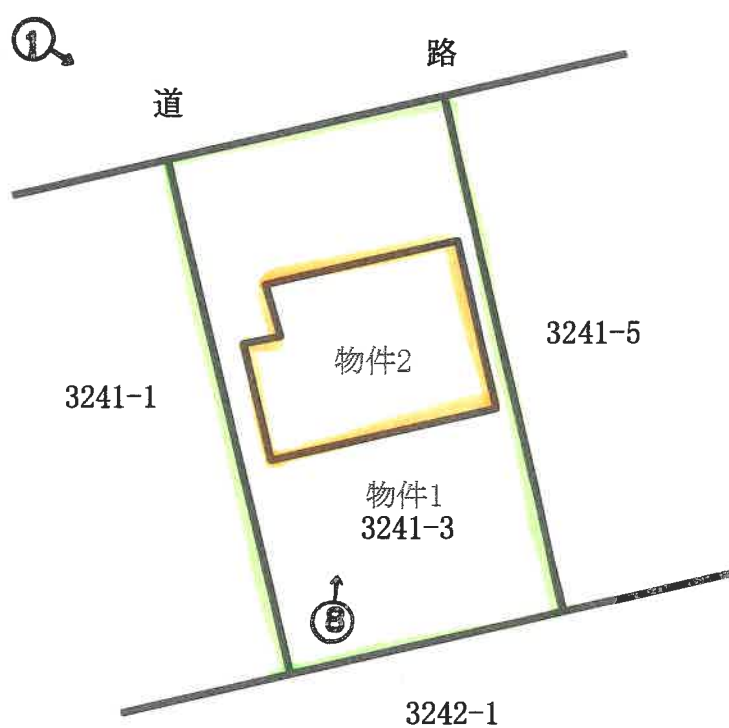
縮尺

500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第24号



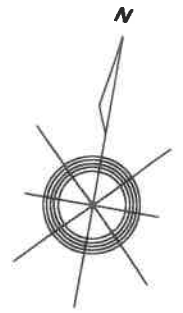
(10枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

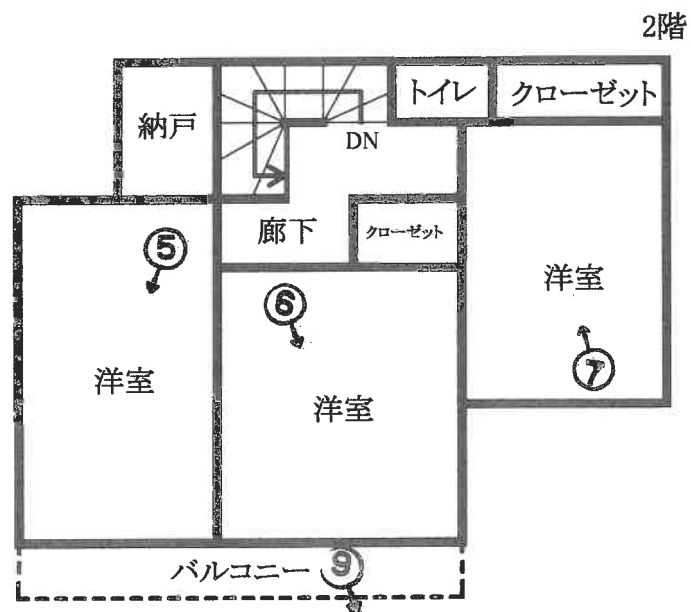
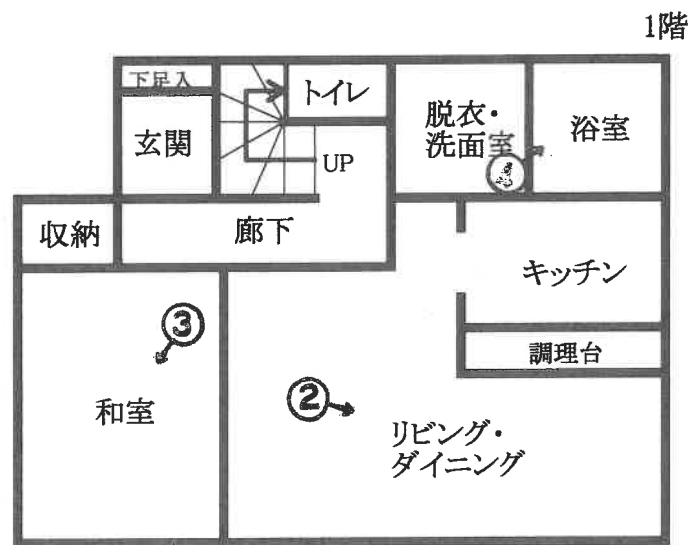
建物間取図

令和7(ケ)第24号

物件2



S=1/100



(11枚目)

←○写真撮影位置・方向



① 外観



② 1階リビング・ダイニング



③ 1階和室



④ 1 階浴室



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階洋室



⑧ ソーラーパネル



隣地 (地番 3 2 4 1 番 5)

⑨ 2階から見た庭

令和 7年（ケ）第 24号
令和 7年 6月 2日 現地調査
令和 7年 6月10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 5,050,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 810,000円
物件2（建物）	金 4,240,000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	所在地 地目 地積	安中市安中一丁目字給人畑 3241番3 宅地 195.15m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	安中市安中一丁目字給人畑32 41番地3 3241番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 51.43m ² 2階 46.57m ²	同左
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）

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「安中」駅南西方・道路距離3,500m	
付 近 の 状 況	本件不動産は中小規模一般住宅が建ち並ぶ、街路系統連続性のやや劣る住宅地域に存する。 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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 195.15㎡ 間 口 : 約10.0m 奥 行 : 約19.5m 形 状 : 長方形 接道状況: 中間画地、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	北西側4.0m舗装市道(1507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、物件1土地上に、物件2建物を所有し、占有している。 ◆隣接地の状況 ・北東側及び南西側: 居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・南東側: 雑草等の生い茂った土地で、本件土地が約1m高く接面している。	
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、通常のコスト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 本件土地上に売却対象外の自動車が1台存在する。 ④ 本件土地南側の庭の部分は、雑草や樹木が繁茂しており、立入困難な状況となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成24年12月 3日新築 約12年 約13年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 木造 スレートぶき サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳、タイル等 電気、水道等 太陽光発電設備等
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 現況用途 間取り 地上2階建 居宅 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	建物所有者が物件2建物を、動産類を残置した空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	本件建物の附属設備として太陽光発電設備がある。太陽光発電設備は建物には附合しないが、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。よって、本件建物の従物と認められるので、売却の対象となることから、建物の価格に含めて評価する。

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	19,900	0.86	195.15	0.90	3,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 安中-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/102 \times 100/105 = 19,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路、方位北西向き等を考慮した。

◇地域格差：環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(方位、敷地内雑草等の繁茂の状態)、街路条件(奥画地による系統連続性)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。

② 建物価格（物件2）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	98.00	0.24	5,410,000

ウ 現 価 率

経過年数約12年，経済的全耐用年数25年，

残価率5%とした定率法(0.237)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.237 \times (1 - 0\%) \div 0.24$

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	3,010,000	0.55	法定地上権	1,660,000

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55%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	3,010,000	-1,660,000		1.00	0.60	-	810,000
2	5,410,000	+1,660,000	1.00	1.00	0.60	0	4,240,000
一括価格（合計）							5,050,000

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 安中-2

所 在：安中市原市字鍛冶村西1311番1外

地 目：宅地

価 格：21,400円／㎡

位 置：JR信越本線「磯部」駅北東方・道路距離2,100m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西側6.5m市道、背面道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

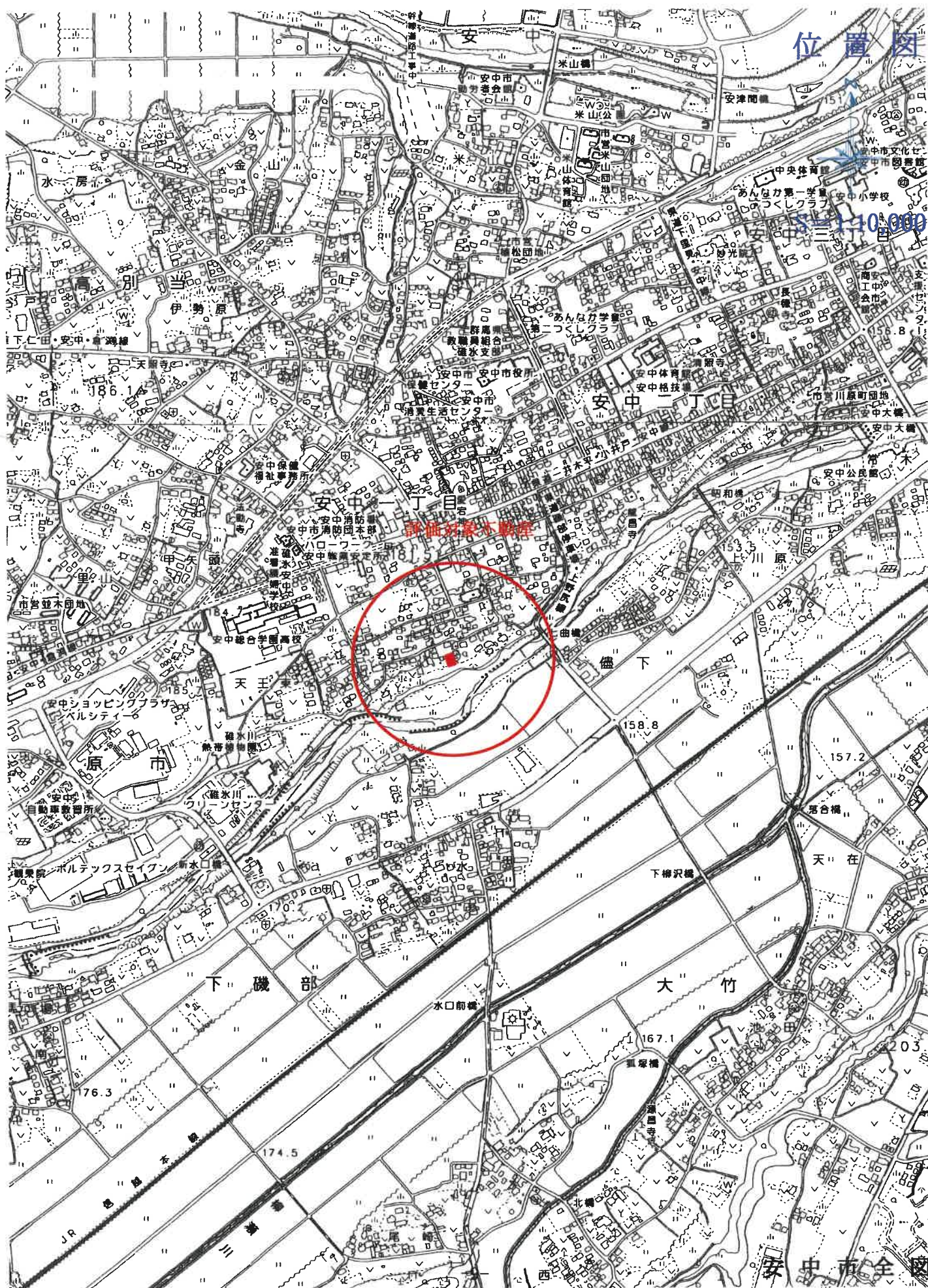
第7 附属資料

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：平成24年12月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月15日 群馬地方広務局高崎支局

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 3241-3

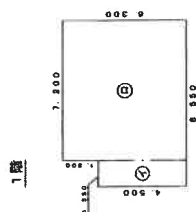
建物の所在 安中市安中一丁目字給人畑3241番地3

1階

求積表

①	1.350	×	4.300	=	5.8150
②	7.200	×	6.300	=	45.3600
計					51.1750

床面積 51.175 m²

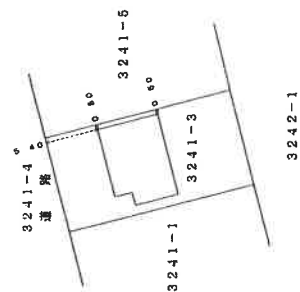
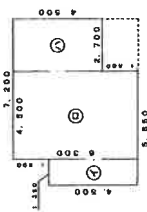


2階

求積表

①	1.350	×	4.500	=	6.0750
②	4.500	×	6.300	=	28.3500
③	2.700	×	4.500	=	12.1500
計					46.5750

床面積 46.575 m²



作成者
作成年月日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

物件2

建物間取図

令和7(ケ)第24号

物件2



S=1/100

