

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	580,000 464,000		116,000	28,889	5,158
備考					



物 件 目 録

1 所 在 高崎市棟高町字小張1802番地474

家屋 番号 1802番474

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 51.34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物のために、その敷地（地番1802番474、地積190.08平方メートル、所有者B）につき一般定期借地権（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。
- ・この敷地に設定されている賃借権登記（本件一般定期借地権）及び抵当権登記（本件一般定期借地権設定契約に基づく保証金返還請求権を担保）について、本執行手続では移転しない。
- ・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 高崎市棟高町字小張1802番地474

家屋 番号 1802番474

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 51.34平方メートル



令和7年(ケ)第16号
令和7年4月15日受理
令和7年5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 高崎市棟高町字小張1802番地474

家屋 番号 1802番474

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 51.34平方メートル



(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市棟高町1802番地474（住居表示未実施）		
建物	物件 1		
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） ☐ 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家族と共に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 ☐		
その他の事項			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 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
（2枚目）

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)

所	在	高崎市棟高町字小張
地	番	1 8 0 2 番 4 7 4
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地	積	1 9 0 . 0 8 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所 有 者		□建物所有者 ■その他の者 (B)
そ の 他 の 事 項		■目的外土地上にサンルーム(写真⑦)、物置(写真⑧)及び電柱(写真⑨参照)がある。

■関係人(■A(建物所有者の陳述)) / ■Bの回答書の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		平成10年2月22日（登記記録上の建物新築日）			
最初の	契約日	平成9年8月16日			
契約等	期間	1998（平成10年）年3月1日から ☒ 2048年2月28日までの50年間			
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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎月金2万円（毎月末日限り翌月分支払）			
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300万円）			
特約等					
地代滞納		☒ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 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 令和 年（ ）第 号 ☐ 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
(3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 本件建物に住んでいるのは私と妻の2人だけです。 2 地主との契約書は持っていません。毎月地代を銀行振込で払っています。地代の滞納はありません。 3 本件建物に雨漏りはありませんが、樋の一部が詰まっています。 4 サンルームは本件建物建築後五、六年経ってから設置しました。豪雨のときはサンルーム内に水が入ることがあります。 5 敷地にある電柱の地代として、東京電力から3年に1回9000円くらいもらっています。 6 隣にゴミ集積場がありますが、その管理には関与していません。 7 近隣から異臭騒音はありません。 8 本件建物周辺には借地権付き建物が10軒ありましたが、そのうち1軒だけは地主から所有権を取得しています。 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 一般定期借地権（借地借家法22条）

本件建物の敷地利用権である土地の賃借権については、登記がされており、一般定期借地権の3つの特約（①更新がないこと。②建物の築造による存続期間の延長がないこと。③借地借家法13条に定める建物買取請求権を行使しないこと。）が適用されるので、買受人は留意されたい。

3 賃借権の譲渡

本件建物の敷地利用権である土地の賃借権について、買受人は以下の点に留意されたい。

- （1）買受人は土地の賃借権を建物の「従たる権利」として取得することができる（判例）。
- （2）ただし、この賃借権の譲渡は賃貸人の承諾を得ていないので、買受人は賃貸人の承諾を得る必要がある（民法612条）。
- （3）賃貸人の承諾が得られないときには、買受人は、借地借家法20条1項の「承諾に代わる許可」を残代金納付時から2ヶ月以内に裁判所に申立てをする必要がある。
- （4）なお、当職から賃貸人に対し、買受人に賃貸する気持ちがあるかどうか照会したところ、「ある」との回答であった。

4 賃借権登記及び保証金返還請求権の抵当権登記

本件建物の敷地に設定された2つの登記について、買受人は以下の点に留意されたい。

- （1）本件建物の敷地（地番1802番474）には、いずれも本件建物所有者を権利者とする、賃借権が1番に、300万円の保証金返還請求権を被担保債権とする抵当権が2番にそれぞれ登記されている。
- （2）上記の賃借権の登記は競売手続によっては買受人に移転しない。
- （3）本件建物所有者が有する保証金返還請求権は当然には買受人に承継されない。また上記の抵当権の登記は競売手続によっては買受人に移転しない。

5 売却対象範囲

（1）サンルーム（約5㎡、写真⑦）

本件建物南側にサンルームが設置されている。サンルーム自体は土地や建物に定着や附合をしているとはいえないが、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。

（2）物置（スチール製、1.8㎡、土地建物位置関係図上のア、写真⑧）

本件建物の敷地上にある物置は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。

6 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件建物の敷地である目的外土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

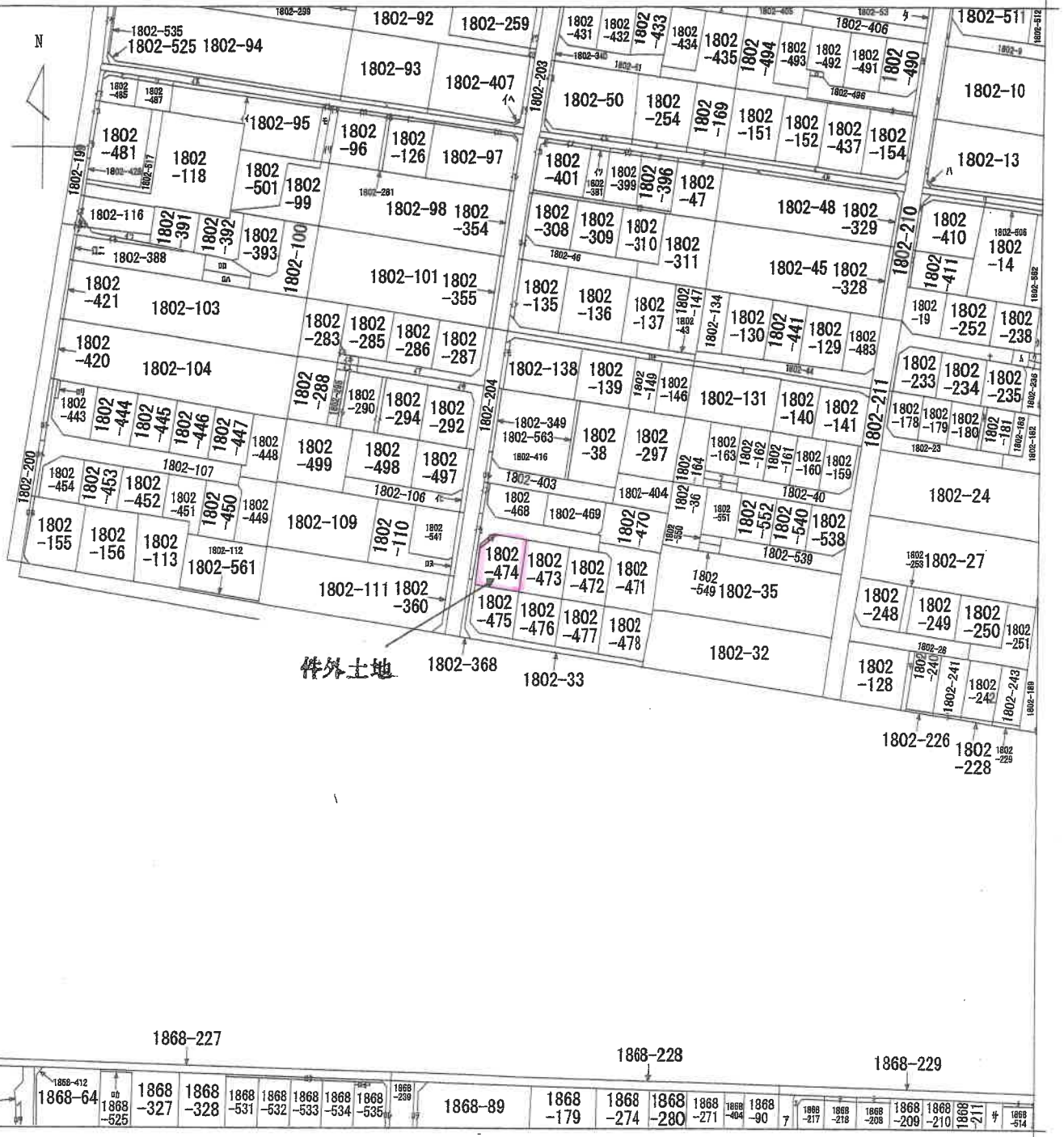
以上

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4月16日(水) 9:18 - 9:20	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4月16日(水) 10:21 - 10:38	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 目的外土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和7年4月16日(水) 11:12 - 11:20	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和7年4月30日(水) 13:50 - 14:27	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 ☒ 本件建物所有者から聴取 ☐
令和7年4月30日(水) -	執行官室	☒ 目的外土地所有者宛に照会書発送 ☒ (切手110円×2枚使用。5月19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4月30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

(6 枚目)

イ 1802-49 ハ 1802-502 ホ 1802-52 ト 1802-521 リ 1802-191 ル 1802-323
 ロ 1802-495 ニ 1802-507 ヘ 1802-520 チ 1802-523 ヌ 1802-257 っ 1802-323



(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	高崎市棟高町字小張				地番	1802番474			
出力 縮尺	1/1200	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2月27日
 前橋地方法務局高崎支局

請求番号：25-1
 (1/2)

登記官

(7 枚目)

ヲ 1802-324
 ワ 1802-325
 カ 1802-326
 コ 1802-330
 タ 1802-331
 レ 1802-336
 ツ 1802-397
 ヌ 1802-165
 ネ 1802-186
 ナ 1802-20
 ラ 1802-227
 ム 1802-231
 ウ 1802-232
 ノ 1802-237
 オ 1802-237
 タ 1802-239
 ヤ 1802-30
 マ 1802-31
 ケ 1802-327
 フ 1802-41
 コ 1802-166
 エ 1868-107
 テ 1868-207
 ア 1868-235
 サ 1868-230
 キ 1868-516
 ユ 1868-247
 メ 1868-515
 ミ 1868-548
 シ 1802-488
 ヒ 1802-489
 モ 1802-500
 セ 1802-510
 ス 1802-522
 ソ 1802-524
 イ 1802-526
 ロ 1802-527
 ハ 1802-528
 ニ 1802-529
 ホ 1802-530
 ヘ 1802-531
 イ 12-532
 ロ 12-533
 ヲ 1802-167
 ヲ 1802-201
 ル 1802-206
 ヲ 1802-271
 ヲ 1802-272
 カ 1802-338
 ロ 1802-339
 ヲ 1802-353
 ル 1802-367
 ヲ 1802-380
 ヲ 1802-385
 ネ 1802-386
 ナ 1802-387
 ラ 1802-389
 ム 1802-390
 ウ 1802-398
 ノ 1802-400
 オ 1802-412
 ヲ 1802-413
 ヤ 1802-414
 マ 1802-422
 ヲ 1802-423
 ン 1802-429
 ロ 1802-430
 ニ 1802-91
 テ 1802-479
 ア 1802-102
 ン 1802-105
 キ 1802-284
 ニ 1802-289
 メ 1802-291
 ミ 1802-293
 ヲ 1802-296
 化 358
 化 362
 化 369
 ス 1802-370
 ヲ 1802-373
 イ 1802-382
 ロ 1802-394
 ハ 1802-395
 ニ 1802-415
 ホ 1802-417
 ヘ 1802-418
 ト 1802-419
 チ 1802-42
 リ 1802-442
 ス 1802-359
 非 1802-348
 マ 1868-355
 マ 1868-441
 カ 1868-526
 コ 1868-536
 タ 1868-65
 レ 1868-357

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成8年12月16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16日 前橋地方方法務局高崎支局 登記官

(30枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：17-3

作製者

土地家屋調査士

(平成8年12月24日作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

1146628

凡	地号	境界の種別	記号	境界線の種別
例	④	石杭	⑤	合成杭
	③	コンクリート杭	⑥	金属杭
	②	刻ミ	⑦	プレート杭

三斜求積表

⑨ 1802-468			
頂点	距離	高さ	面積
イ	17.72	8.28	146.7216
ロ	18.95	3.77	71.4415
ハ	18.95	6.54	123.8330
面積			342.0961
平均			171.04805
面積			171.04

⑩ 1802-469			
頂点	距離	高さ	面積
イ	10.04	0.98	9.8382
ロ	19.04	9.07	172.6328
ハ	19.04	6.47	161.2688
面積			343.8008
平均			171.9004
面積			171.90

⑪ 1802-473			
頂点	距離	高さ	面積
イ	19.83	9.80	194.3340
ロ	19.83	9.80	194.3340
面積			388.6680
平均			194.3340
面積			194.33

⑫ 1802-474			
頂点	距離	高さ	面積
イ	17.49	7.72	135.0228
ロ	17.49	3.85	67.5385
ハ	17.00	2.15	36.5500
面積			141.2700
平均			58.0175
面積			58.0175

⑬ 1802-475			
頂点	距離	高さ	面積
イ	17.06	8.29	141.4274
ロ	17.06	4.08	69.6048
ハ	17.01	8.27	140.6727
面積			351.7049
平均			175.85245
面積			175.85

⑭ 1802-476			
頂点	距離	高さ	面積
イ	18.75	9.39	175.0625
ロ	18.75	9.35	175.3125
面積			351.3750
平均			175.6875
面積			175.68

⑮ 1802-479			
頂点	距離	高さ	面積
イ	6.14	1.00	6.1400
ロ	5.28	0.82	4.3132
面積			10.4532
平均			5.2266
面積			5.22

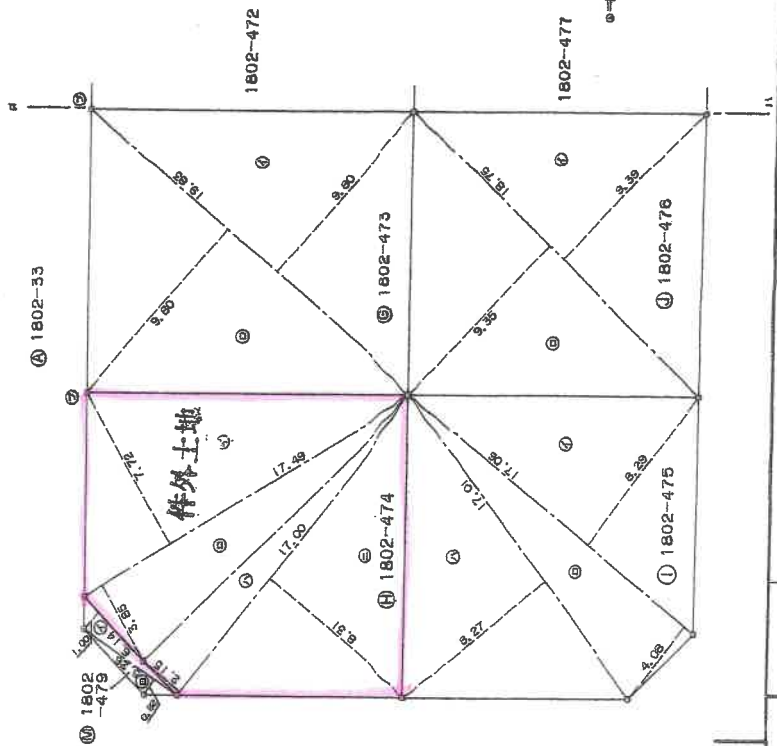
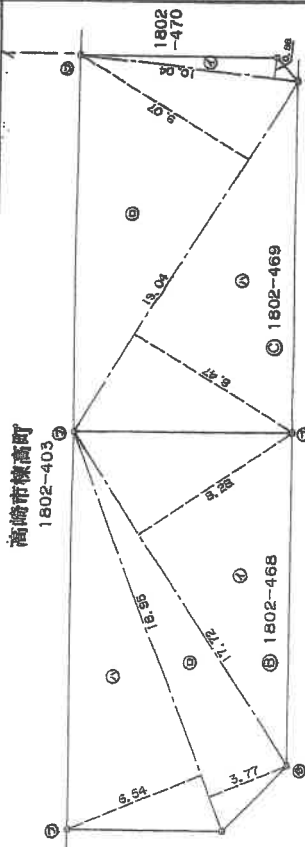
地積測量図

地番 1802-468, 469, 473, 474, 475, 476, 479

土地の所在 群馬郡群馬町大字棟高字小張

高崎市棟高町 1802-403

1/5



平成八年舊曆式

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27日 前橋地方支務局高崎支局

(11 枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

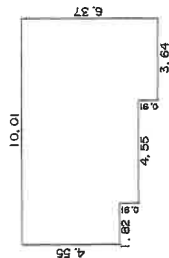
家屋番号 1802-474

建物の所在

群馬県群馬郡馬場町大字棟高字小張1802-474

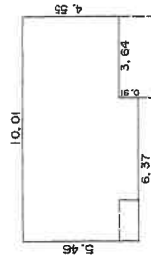
高崎市棟高町

主 建物 1階

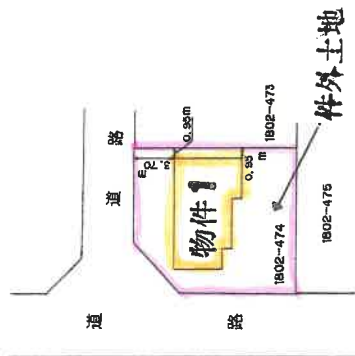


求 積 表	
4.55 x 1.82	8.2810
5.46 x 4.55	24.8430
6.37 x 3.64	23.1868
合 計	56.3108
床面積	56.31㎡

主 建物 2階



求 積 表	
5.46 x 6.37	34.7802
4.55 x 3.64	16.5620
合 計	51.3422
床面積	51.34㎡



作 製 者

作 年 月 日

平成 10 年 2 月 25 日

申 請 人

縮 尺 1/250

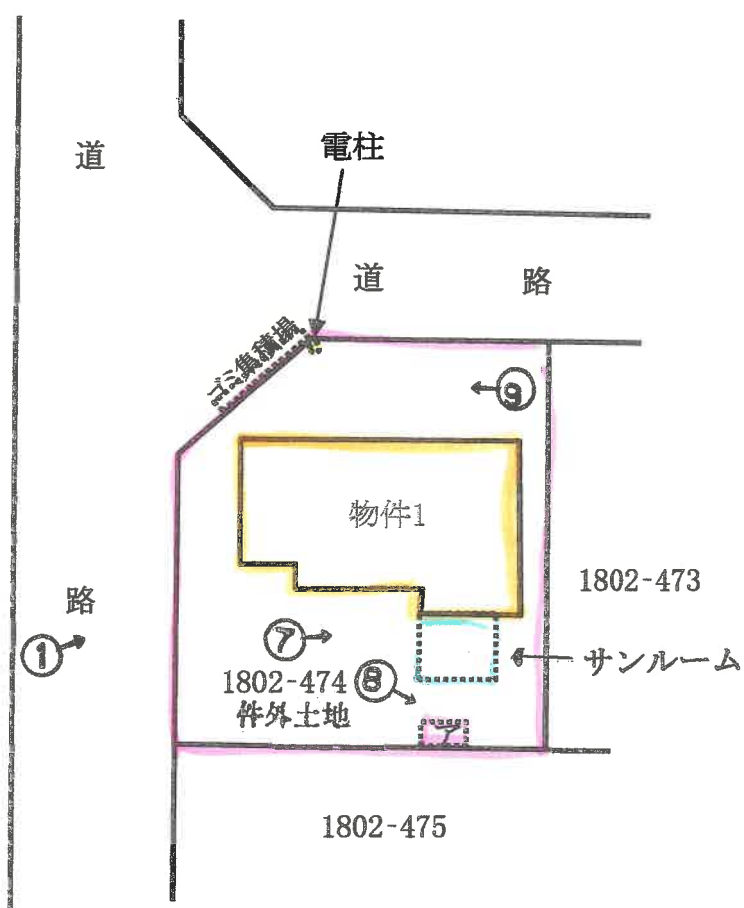
縮 尺

1/500

(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16号



【売却対象外動産】

ア:スチール製簡易物置・1.8㎡

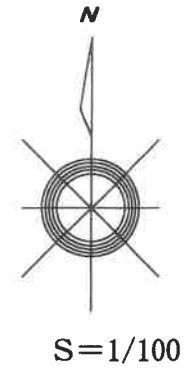
←○ 写真撮影位置・方向

(12枚目)

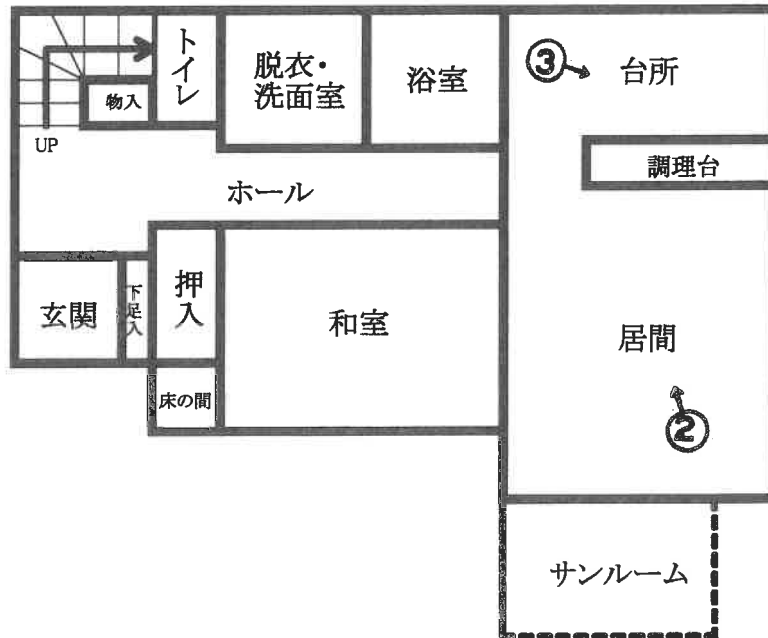
建物間取図

令和7(ケ)第16号

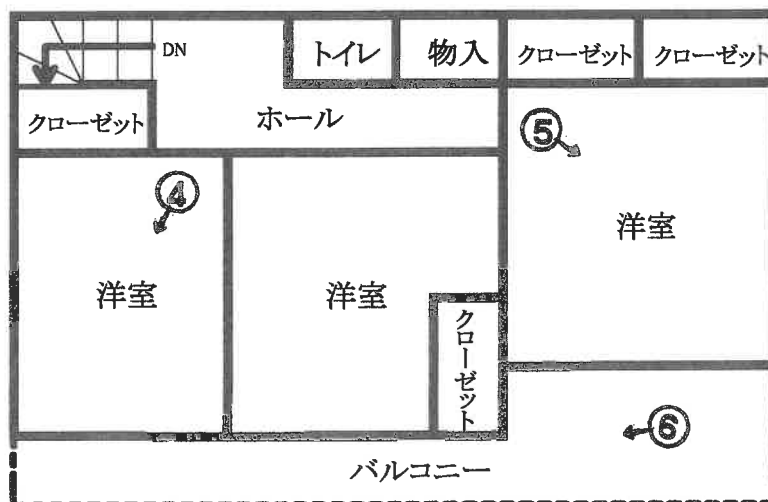
物件1



1階



2階



←○ 写真撮影位置・方向

(13枚目)



① 外観



② 1階居間



③ 1階台所



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階バルコニー



⑦サンルーム



⑧物置（ア）

ブロックの上に設置



電柱

⑨敷地北側部分

目的外土地

令和 7年（ケ）第 16号
令和 7年 4月30日 現地調査
令和 7年 6月 2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

番号	評 価 額
物件 1	金 580,000円

※物件1の価格は、目的外土地1の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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市棟高町字小張1802番地 474 1802番474 居宅 木造スレート葺2階建 1階 56.31m ² 2階 51.34m ²	同左
特記事項			
◆目的外土地1の概況 所 在 : 高崎市棟高町字小張 地 番 : 1802番474 地 目 : 宅地 地 積 : 190.08m² 所有者 : その他の者			

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（目的外土地1）

位 置 ・ 交 通	JR上越線「井野」駅北西方・道路距離3,500m	
付 近 の 状 況	本件不動産は一般住宅、共同住宅が混在して建ち並ぶ、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 50% 100% — —
画 地 条 件	地 積 : 190.08㎡ 間 口 : 約11.0m 奥 行 : 約13.5m 形 状 : ほぼ正方形 接道状況: 二方路、0～0.4m高く接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	・西側5.7m舗装市道(3225号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に0～0.4m高く接面 ・北側5.0m舗装市道(3510号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面 ※本件土地北西側に隣接する地番1802番479(雑種地、高崎市)は、ゴミ集積場となっている。高崎市役所群馬支所建設課によれば、当該部分は、あえて分筆して登記地目を雑種地とし、コンクリートブロックの塀を作ってゴミ集積所としているもので、市道には含まれないとのことである。	
土地の利用状況等	物件1建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道: 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 目的外土地1は周知の埋蔵文化財包蔵地(古墳No21遺跡、奈良平安No43遺跡、鎌倉室町No30遺跡)に該当する。工事等の際は、文化財保護法93条に基づく届け出が必要である。 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 目的外土地1上に、売却対象外の動産(スチール製物置、1.8㎡)が存する。 ④ 本件建物の目的外土地1に対する占有について ・ 占有部分 : 全部 ・ 占有者 : 物件1所有者 ・ 占有権原 : 賃借権(借地借家法第22条の定期借地権) ・ 占有開始時期 : 平成10年2月22日(登記記録上の建物新築日) ・ 契約期間 : 平成10年3月1日から50年間 ・ 契約当事者 : 貸主…土地所有者、借主…建物所有者 ・ 地代 : 月額20,000円 ・ 一時金 : 保証金300万円 ・ 特約 : ア.更新がないこと。イ.建物の築造による存続期間の延長がないこと。ウ.借地借家法13条に定める建物買取請求権を行使しないこと。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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10年 2月22日新築 約27年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、木質天井等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、水道等 その他 -	
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1建物所有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。	
特 記 事 項	①樋の一部が詰まっているとのこと。 ②建物1階の南側に、約5㎡のサンルームが設置されている。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、本件建物の従物として売却の対象と判断する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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。

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
200,000	107.65	0.05	1,080,000

ウ 現 価 率

経過年数約27年、経済的全耐用年数25.0年、
残価率5%とした定率法(0.050)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=0.050×(1-0%)=0.05

※サンルームの価格は0と査定した。

② 目的外土地1の建付地価格

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=オ
目的 外1	43,700	1.01	190.08	0.90	7,550,000

ア 標準地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高崎-44

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/106 = 43,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（方位、二方路地）、環境条件（ごみ置場隣接による嫌悪感）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。

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、土地利用権等価格を求め、建物価格に当該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

本件土地利用権等価格は、まず建付地価格に、既存借地権割合、定期借地権減価率を基に求めた土地利用権等割合（定期借地権割合）を乗じて定期借地権価格を求め、当該価格に名義書換料控除に係る減価率を乗じ、さらに保証金相当額を控除して求める。

番号	建付地価格 (円) オ	土地利用権等割合 カ	定期借地権価格 (円) オ×カ=キ
目的 外1	7,550,000	0.24 定期借地権	1,810,000

カ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を定期借地権と判定し、その割合を24%と判定した。

◇既存借地権割合 : 40%と査定。

◇定期借地権減価率 : 一般定期借地権で設定契約後約27年経過しているため、40%と査定。

◇定期借地権割合 : $40\% \times (1 - 0.4) = 24\%$

番号	定期借地権価格 (円) キ	名義書換料控除 ク	保証金控除 ケ	土地利用権等価格 (円) (キ×ク)-ケ
目的 外1	1,810,000	0.90	1,510,000	120,000

ク 名義書換料控除 : 名義書換料を10%と査定。

ケ 保証金控除 : 定期借地権設定契約時に支払われた保証金は承継されず、買受人には地主への保証金の差し入れが予想されるので、保証金の額を査定のうえ、控除する。保証金については、定期借地権設定時に土地価格の20%程度の授受が多いことから、本件においても物件1建物敷地の建付地価格7,550,000円の20%に当たる1,510,000円を保証金とした。

② 内訳価格及び一括価格

番号	建物価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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	1,080,000	+ 120,000	1.00	0.80	0.60	580,000

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、受命物件が定期借地権付建物の売却で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 : 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。

第6 参考価格資料

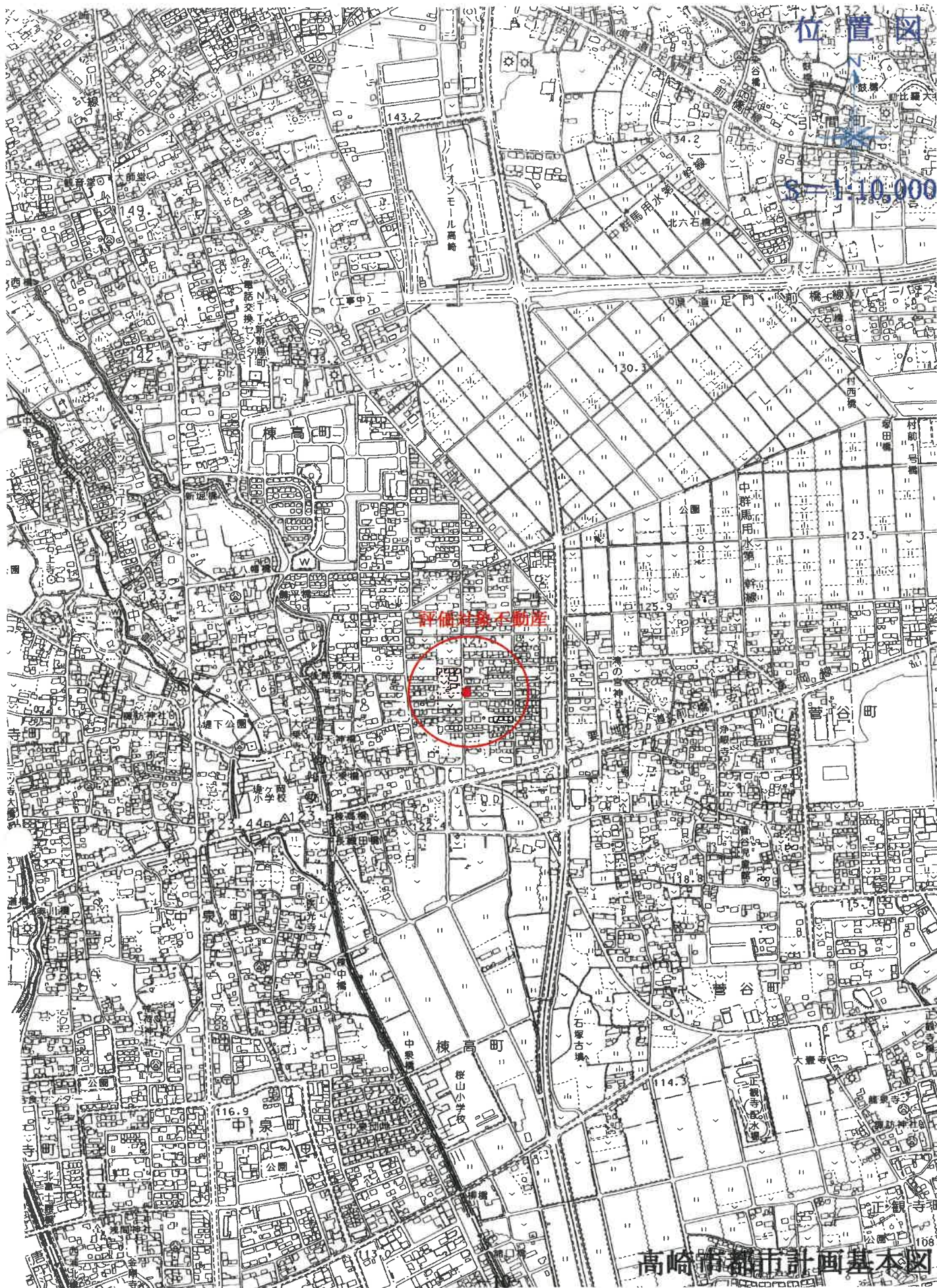
1 地価公示価格 高崎-44

所 在：高崎市棟高町730番93
地 目：宅地
価 格：46,100円／㎡
位 置：JR上越線「井野」駅北西方・道路距離4,700m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：181㎡
供給処理施設：水道、下水道、ガス
接 面 街 路：北側6.0m市道に接面
用途指定等：市街化区域 工業地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：戸建住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地

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10年2月26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2月27日 前橋地方方法務局高崎支局

令和7年2月27日

前橋地方法務局高崎支局

例5.2.10

請求番号: 25-2

各階平面 2421715

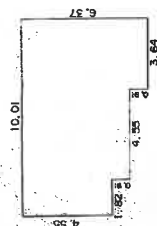
2421715

家庭番号 1802-474

群馬郡群馬町大字棟高字小張 1802-474

高崎市陳高町

各階平面圖



求 續 表	
4.55	× 1.62 = 8.2810
5.46	× 4.55 = 24.8430
6.37	× 3.64 = 23.1868
合計	56.3108
乘積和	56.31 ₁₀

主 建物 2 階



5.46	×	6.37	•	34.7802
4.55	×	3.64	•	16.5620
合計				51.3422
戻金				51.34m

作製	製日
作年	年月

作年月日

箱尺 1/250

申請人

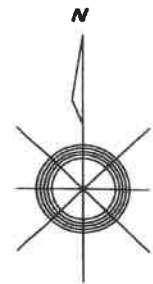
英尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

平成拾年 九月 廿四日

建物間取図

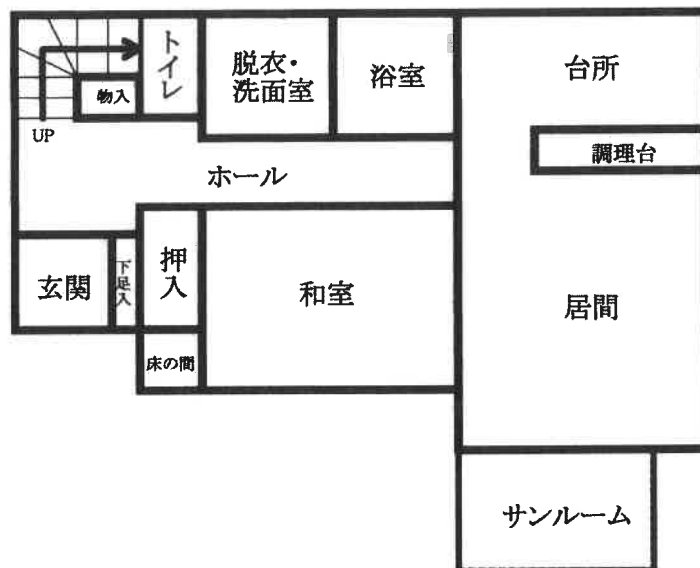
令和7(ケ)第16号

物件1



S=1/100

1階



2階

