

## 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 目 録

- 1 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番5  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル  
共有者 A 持分6分の4
- 2 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番7  
地 目 宅地  
地 積 181.81平方メートル  
共有者 A 持分6分の4
- 3 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番9  
地 目 宅地  
地 積 19.63平方メートル  
共有者 A 持分6分の4
- 4 所 在 高崎市石原町字東半田1340番地5  
家屋 番号 1340番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 51.73平方メートル



## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約40.4平方メートル

所 在 高崎市石原町字東半田1340番地7

共有者 A 持分6分の4



## 物件明細書

令和 7年 6月19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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有持分権者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番5  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル  
共有者 A 持分6分の4
- 2 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番7  
地 目 宅地  
地 積 181.81平方メートル  
共有者 A 持分6分の4
- 3 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番9  
地 目 宅地  
地 積 19.63平方メートル  
共有者 A 持分6分の4
- 4 所 在 高崎市石原町字東半田1340番地5  
家屋 番号 1340番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 51.73平方メートル



## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約40.4平方メートル

所 在 高崎市石原町字東半田1340番地7

共有者 A 持分6分の4





令和 6 年(又)第 17 号  
令和 6 年11月14日受理  
令和 6 年12月18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 印

(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 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番5  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル  
共有者 A 持分6分の4

2 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番7  
地 目 宅地  
地 積 181.81平方メートル  
共有者 A 持分6分の4

3 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番9  
地 目 宅地  
地 積 19.63平方メートル  
共有者 A 持分6分の4

4 所 在 高崎市石原町字東半田1340番地5  
家屋 番号 1340番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 51.73平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 A 持分6分の4



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(地番) 群馬県高崎市石原町1340番地5 (住居表示未実施)				
土地	物件1～3				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )				
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項					
建物	物件4				
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">           種類:物置            構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建            床面積:約40.4平方メートル         </td> </tr> </table>			{	種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約40.4平方メートル
{	種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約40.4平方メートル				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが空き家として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号            保管開始日 平成 年 月 日         </td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			[	地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者Aの弟)	(令和6年11月27日に電話で聴取した。) 1 私は物件4の南側隣地に住んでいるAの弟です。 2 Aは現在老人ホームにおり、物件4には誰も住んでいません。私は隣に住んでいるので、物件4に変わったことがないか毎日見回りに来ています。 (令和6年12月3日に聴取した。) 3 物件2上にある建物は、以前はAの亡夫Cが所有しており、物件4の常用に供していました。現在は誰も使用していません。

(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)

## 執行官の意見

- 1 物件1上に物件4以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2及び3上に登記された建物は存在しない。
- 3 物件2上にある未登記建物は、物件4の常用に供され、物件4に近接し、所有者も物件4と同じと思われるので、物件4の附属建物と認定した。

(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)

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19日 (火) 10:30-10:40	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和6年11月27日 (水) 10:40-10:50	■物件所在地	■基礎調査
令和6年11月27日 (水) 11:35-11:45	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和6年11月27日 (水) 13:50-13:55	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和6年12月3日 (火) 9:40-10:20	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在と思われ、施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったが、2階に行ったところ、 は寝ていた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年12月3日 評価人同行</p>		

(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)



(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。



### A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	高崎市石原町字東半田		地番	1340番5	
出力縮尺	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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

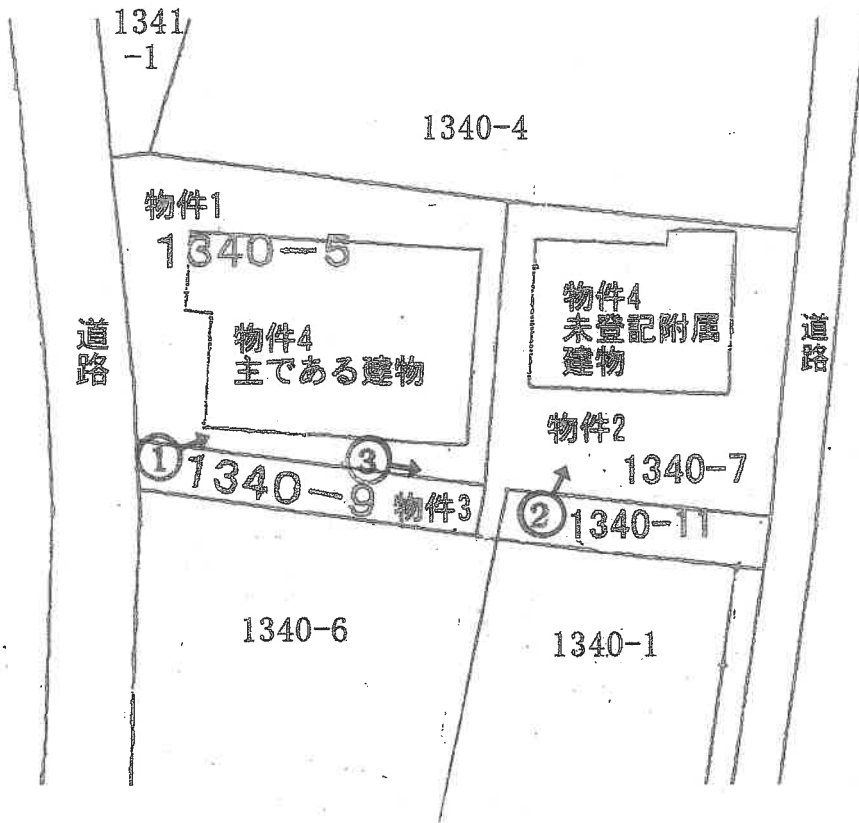
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月9日  
 前橋地方法務局高崎支局  
 登記官



# 土地建物位置関係図

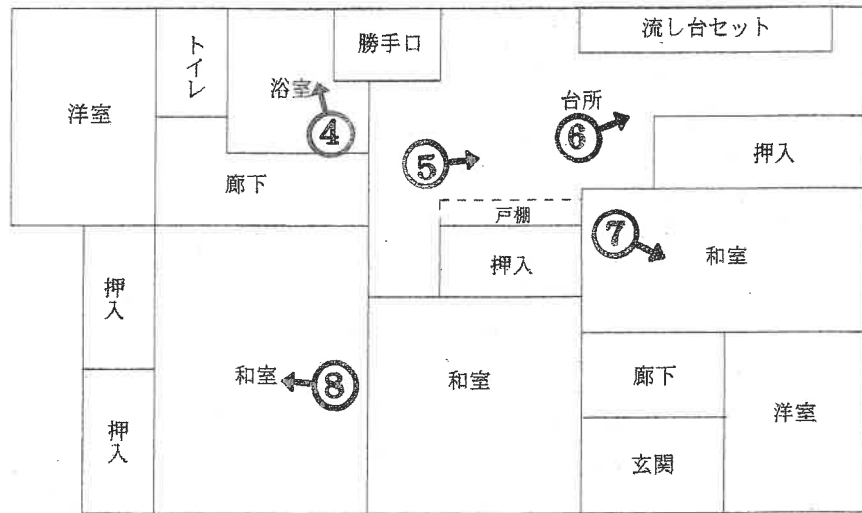
←○写真撮影位置・方向



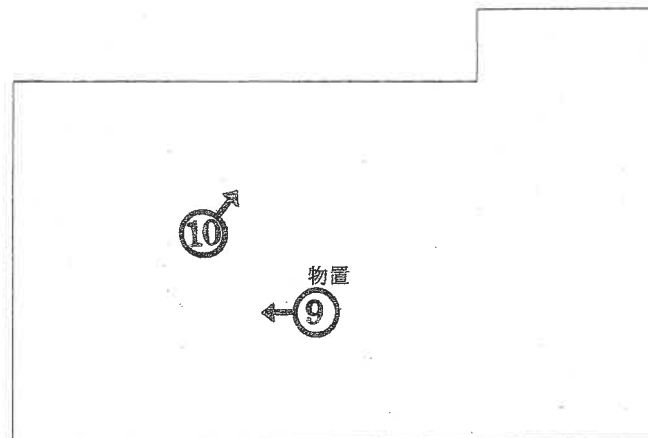
# 間取図

←○ 写真撮影位置・方向

## 主である建物



## 未登記附属建物



1



2





3



4



5



6

(12 枚目)



7



8



9



10

求 意 見 書

神 林 宏 明 殿

令和 7年 9月12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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月12日  
評価人

神 林 宏 明





物 件 目 録

- 1 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番5  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル  
共有者 A 持分6分の4
- 2 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番7  
地 目 宅地  
地 積 181.81平方メートル  
共有者 A 持分6分の4
- 3 所 在 高崎市石原町字東半田  
地 番 1340番9  
地 目 宅地  
地 積 19.63平方メートル  
共有者 A 持分6分の4
- 4 所 在 高崎市石原町字東半田1340番地5  
家屋 番号 1340番5  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 51.73平方メートル



物件目録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約40.4平方メートル
所 在	高崎市石原町字東半田1340番地7
共有者	A 持分6分の4



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,170,000	700,000	0
2	1,640,000	980,000	0
3	180,000	110,000	0
4	430,000	260,000	0
1~4	3,420,000	2,050,000	一括
(備 考)			



令和 6 年 ( 又 ) 第 17 号  
令 6 年 12 月 3 日 現 地 調 査  
令 6 年 12 月 18 日 評 価  
評価書番号 第 2024-032 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

神 林 宏 明 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 3,420,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,170,000 円
物件2 (土地)	金 1,640,000 円
物件3 (土地)	金 180,000 円
物件4 (建物)	金 430,000 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	所在地目地積	高崎市石原町字東半田 1340番5 宅地 128.92 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地目地積	高崎市石原町字東半田 1340番7 宅地 181.81 m <sup>2</sup>	同左
3	所在地目地積	高崎市石原町字東半田 1340番9 宅地 19.63 m <sup>2</sup>	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市石原町字東半田 1340番地5 1340番5 居宅 木造瓦葺平家建 51.73 m <sup>2</sup>	同左
	所在 符号 種類 構造 床面積		高崎市石原町字東半田 1340番地7 未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 40.4 m <sup>2</sup>
特記事項			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価対象は物件1～4のうち持分6分の4の共有持分である。</li> <li>・物件2上に物件4の未登記附属建物が1棟所在する。</li> </ul>		

## 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1～3）

位置・交通	J R 高崎線「高崎」駅の南西方道路距離約2,100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中にアパートや農地も見られる街路幅員がやや狭い住宅地域。地勢は概ね平坦。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状維持で推移すると思われる。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	40 %
	容積率	80 %
	防火規制	—
	その他の規制	絶対高さ10m。立地適正化計画（居住誘導区域外）。洪水浸水想定区域（0.0～0.5m未満）。
画地条件	物件1, 3の西側で間口約13～13.5m、奥行約28～29mの規模が330.36㎡の形状がやや不整形地の二方路面地。敷地内は概ね平坦で、西側道路地及び東側道路地とも等高、北側、南側隣地とも概ね等高である。	
接面道路の状況	物件1, 3の西側で現況幅員約3.6～3.7mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に、物件2の東側で現況幅員約1.9～2mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）にそれぞれ接面するやや不整形地の二方路面地。高崎市建築指導課によれば再建築の際は西側道路は1340番3の中心線から2m道路後退、東側道路は道路中心線から2mの道路後退をそれぞれ要するとの事である。	
土地の利用状況等	物件1～3は物件4の敷地として一体利用されている。物件4は物件1に、未登記附属建物は物件2に所在している。土地境界等は概ね確定されている。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。周辺土地は一般住宅、アパート、農地等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	水道	あり (特記事項参照)
	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不明な場合をいう。	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1～3の差押時に物件4の建物は存在し、土地の共有持分所有者と建物の共有持分所有者は同一であるが、両方が競売された場合、買受人と新たな共有関係が生じたものにすぎず、土地と建物が異なる所有者に帰属したものとは見られないから、法定地上権は成立しないと思料される。建物敷地利用権は場所的利益に留まる。</li> <li>・ 高崎市水道局浄水課によると、西側道路に上水道の施設管があり、対象地へ引込しているが、敷地内の記録がなく詳細は不明との事である。</li> <li>・ 高崎市教育委員会によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> <li>・ 土壌汚染の可能性について調査したが、土壌汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。</li> </ul>
-------------	---



## 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等	建築年月日（登記記載）	昭和35年8月25日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 64 年 約 0 年 ※耐用年数満了
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 モルタル、合板等 ビニルクロス、化粧合板等 ビニルクロス、化粧合板等 合板、畳、タイル、ビニル床シート等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 51.73 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 執行官作成「現況調査報告書」参照
品等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家である。</li> <li>・高崎市建築指導課では建築確認申請および完了検査の記録がないとの事である。</li> </ul>	

区分	附属建物	未登記
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	昭和37年月日不詳 建築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 63 年 約 0 年 ※耐用年数満了
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 鋼板等 鋼板、合板等 鋼板、合板等 コンクリート 電気設備
床面積（現況）	延 約 40.4 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	物置 執行官作成「現況調査報告書」参照
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特記事項	<p>・固定資産課税台帳記載事項証明書から所在地は物件1に、課税面積は12.39m<sup>2</sup>であるが、土地家屋現況図、航空写真、現地調査等から物件2に所在しており、床面積も現地概測より約40.4m<sup>2</sup>と査定。建築年は固定資産課税台帳記載事項証明書及び現地聴聞から査定。高崎市建築指導課には未登記附属建物に関する記録がなく位置、床面積、築年等の詳細は不明であり、床面積は正確な測量により異なる可能性がある事に留意されたい。</p>	

## 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1~3)

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。なお、土地は持分6分の4の共有持分であるため、共有持分比率を乗じて査定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格または更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ※物件1~3は共有持分比率考慮	
1	49,300	0.91	128.92	0.80	4/6	3,085,000
2	49,300	0.91	181.81	0.80	4/6	4,350,000
3	49,300	0.91	19.63	0.80	4/6	470,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎-5

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
1~3 62,400 円/㎡ × 100.8 / 100 × 100 / 102.0 × 100 / 125 = 49,300 円/㎡

- ◇ 時点修正 : 公示価格等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 : 方位等の画地条件を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1~3 : 0.91 方位、形状、二方路地、セットバック、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。

#### (2) 建物価格 (物件4)

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。なお、建物は持分6分の4の共有持分であるため、共有持分比率を乗じて査定した。未登記附属建物についても主である建物の従物と考えられるので持分6分の4の共有持分として査定した。

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) ※物件4は共有持分比率考慮 ア×イ×ウ	
4(主)	180,000	51.73	0.025	4/6	155,000
4(未附)	100,000	40.40	0.025	4/6	67,000
計					222,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。  
本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。

## 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	建付地価格または更地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,085,000	0.10	場所的利益	309,000
2	4,350,000	0.10	場所的利益	435,000
3	470,000	0.10	場所的利益	47,000

イ 土地利用権等割合：

・物件1～3 土地利用権等は場所的利益と判定し、その割合を10%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)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,085,000	-309,000	-	0.70	0.60	1,170,000
2	4,350,000	-435,000	-	0.70	0.60	1,640,000
3	470,000	-47,000	-	0.70	0.60	180,000
4	222,000	+791,000	1.00	0.70	0.60	430,000
一括価格 (合計)						3,420,000

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、物件1～4は共有持分に基づく所有権である事など、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。

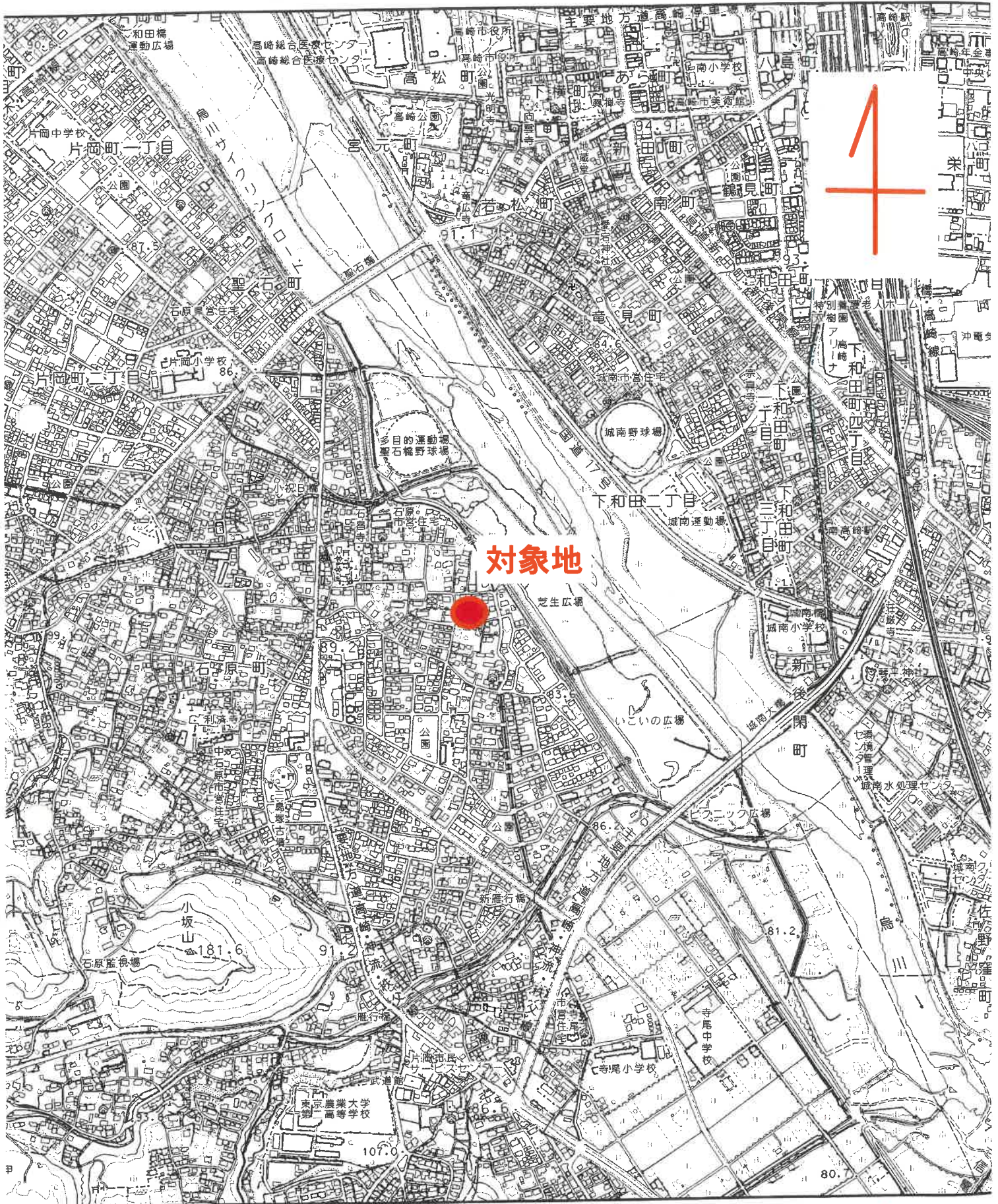
## 第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 ( 高崎 - 5 )  
所在地 : 群馬県高崎市石原町字川久保4143番1  
住居表示 : (石原東22街区4143-1)  
価格 : 62,400 円/m<sup>2</sup>  
位置 : JR高崎線「高崎」駅の南西方道路距離約2,500m  
価格時点 : 令和6年7月1日  
地積 : 330 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 北東 6.0 m 市道  
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 : 一般住宅の中に空地等が見られる区画整理中の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

## 高崎市都市計画基本図



対象地

高崎市都市計画基本図より  
縮尺 1/10000

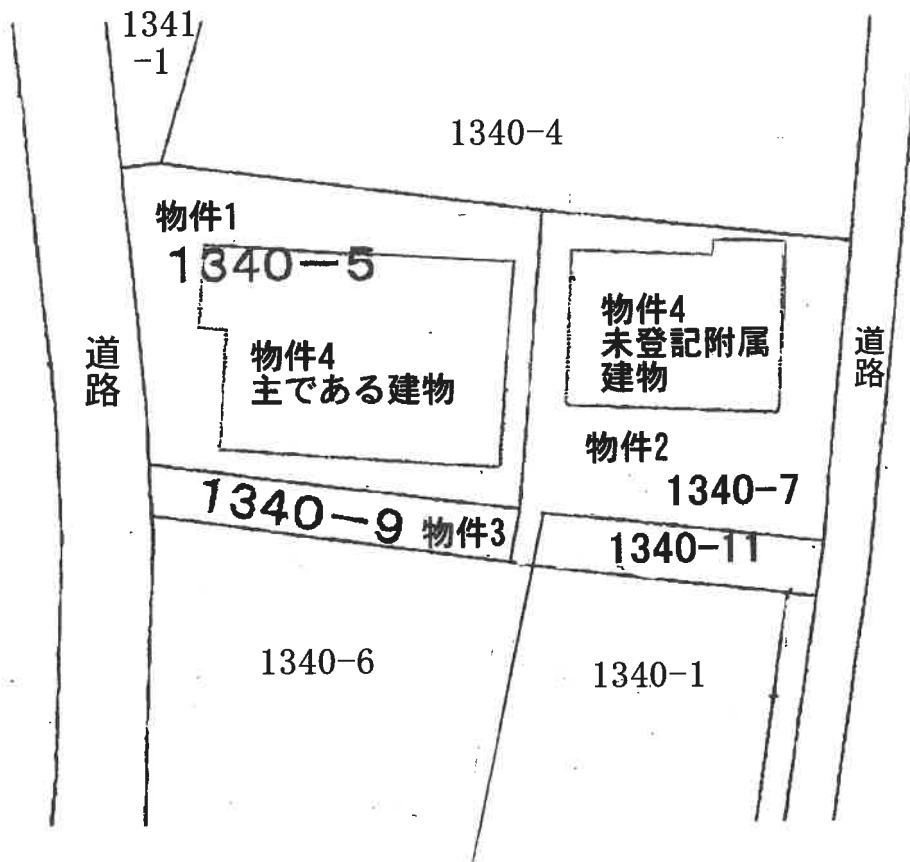
国際航業株式会社調整  
この図は、高崎市統合型地理情報システムを利用し、出力されたものです。

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管の測量成果を使用して得たものである(承認  
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管の測量成果を使用して得たものである(承認  
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る(助言番号)平24開公第156号]  
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る(助言番号)平30開公第401号]



# 土地建物位置関係図

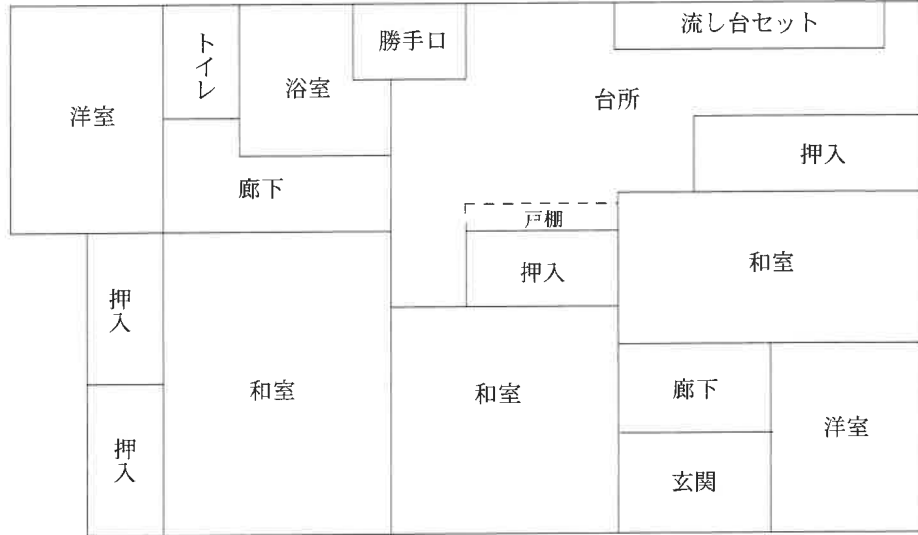
4





# 間取図

## 主である建物



## 未登記附属建物

