令和　７年（ヌ）第　　２号

# 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<br>令和　７年１１月１１日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　７年１１月１８日　午前　９時００分<br>前橋地方裁判所高崎支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　７年１２月　９日　午前１０時００分<br>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<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 9, 340, 000<br>7, 472, 000 | 一括 | 1, 868, 000 | 109, 400 | 0 |
| 1 | 2, 010, 000 | | | | |
| 2 | 7, 330, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

# 物　件　目　録

１　所　　在　　高崎市箕郷町矢原字原中

　　地　　番　　１４３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７４．５８平方メートル

２　所　　在　　高崎市箕郷町矢原字原中１４３番地３

　　家屋　番号　　１４３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７４．１１平方メートル
　　２階　３５．４６平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　2号

# 物　件　明　細　書

令和　7年　7月14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　　高崎市箕郷町矢原字原中

　　地　　番　　１４３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７４．５８平方メートル

２　所　　在　　高崎市箕郷町矢原字原中１４３番地３

　　家屋　番号　　１４３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７４．１１平方メートル
　　２階　３５．４６平方メートル

令和 7 年(ヌ)第　2　号
令和 7 年 3 月 7 日受理
令和 7 年 4 月２２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**

令和　７年（ヌ）第　　２号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　高崎市箕郷町矢原字原中

　　地　　番　　１４３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７４．５８平方メートル

２　所　　在　　高崎市箕郷町矢原字原中１４３番地３

　　家屋　番号　　１４３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７４．１１平方メートル
　　２階　３５．４６平方メートル

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | （地番）群馬県高崎市箕郷町矢原１４３番地３（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 | □公図のとおり　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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　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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が居宅として使用している<br>□「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<br>□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 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>保管開始日　平成　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**

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■A<br>（債務者） | （令和７年４月１６日に聴取した。）<br>１　物件２には私が住んでいます。<br>２　雨漏りや境界争いはありません。 |

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 執 行 官 の 意 見

■１　物件１上に物件２以外に登記された建物は存在しない。
２　物件１は、公道に面している。
３　物件１上に売却対象外動産であるスチール製物置（約３平方メートル）が存在する。

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

（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７年３月１１日<br>（火）<br>16:00－16:10 | ■高崎市役所 | ■間取図交付申請 |
| 令和７年３月１２日<br>（水）<br>10:30－10:40 | ■物件所在地 | ■基礎調査 |
| 令和７年３月１３日<br>（木）<br>10:40－10:50 | ■前橋地方法務局<br>高崎支局 | ■登記事項要約書交付申請 |
| 令和７年３月２５日<br>（火）<br>12:50－13:05 | ■物件所在地 | ■不在 |
| 令和７年４月１６日<br>（水）<br>12:50－13:20 | ■物件所在地 | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影 |
| | | |
| | | |

（特記事項）

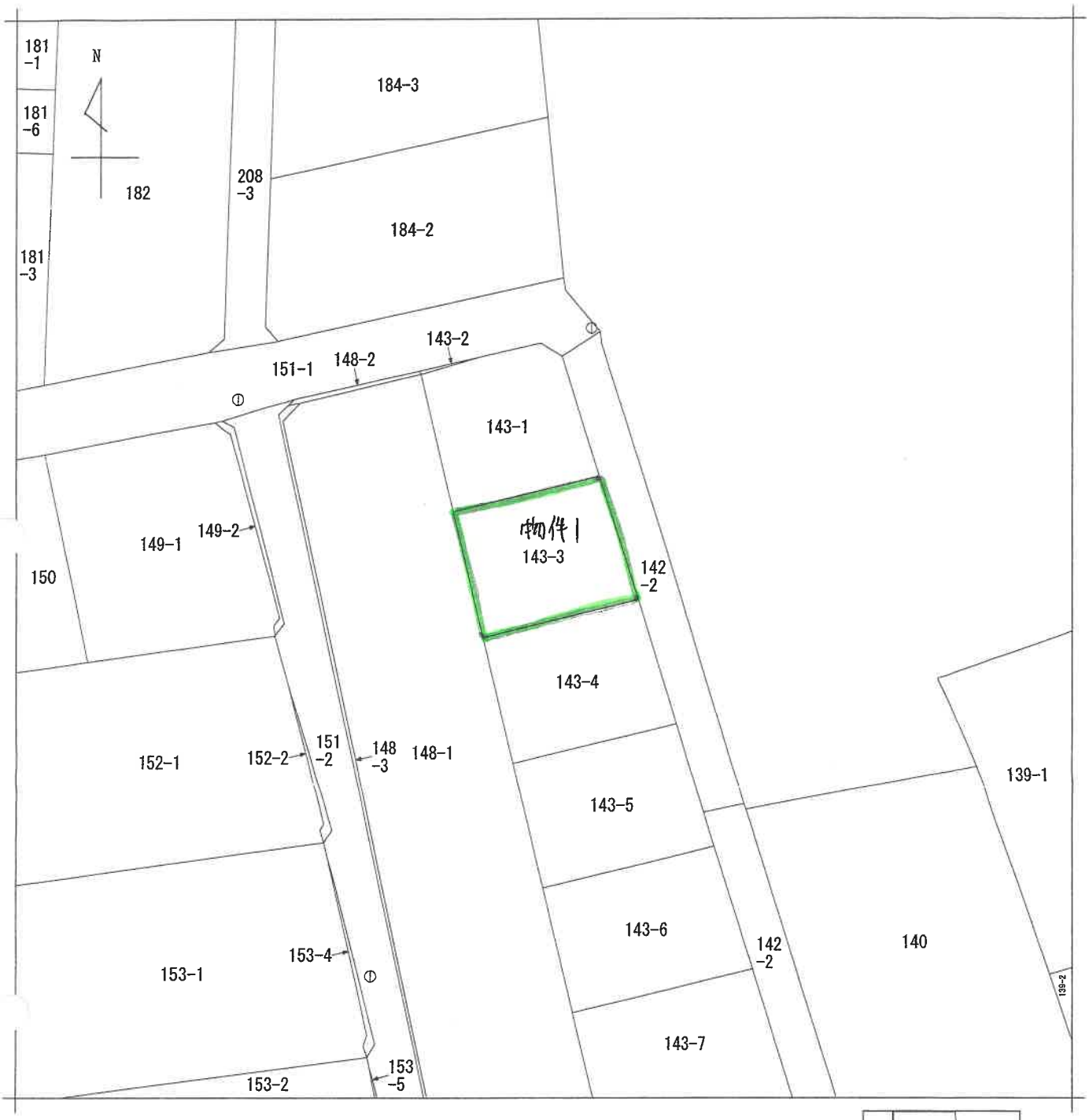
■　令和７年４月１６日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は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。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和７年３月２５日及び同年４月１６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**



A3をA4に縮小コピー

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所　在 | 高崎市箕郷町矢原字原中 | | | | 地　番 | 143番3 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 土地改良所在図 |
| 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1月14日

大津地方法務局

地図整理番号：M29111　　登記官

(1/1)

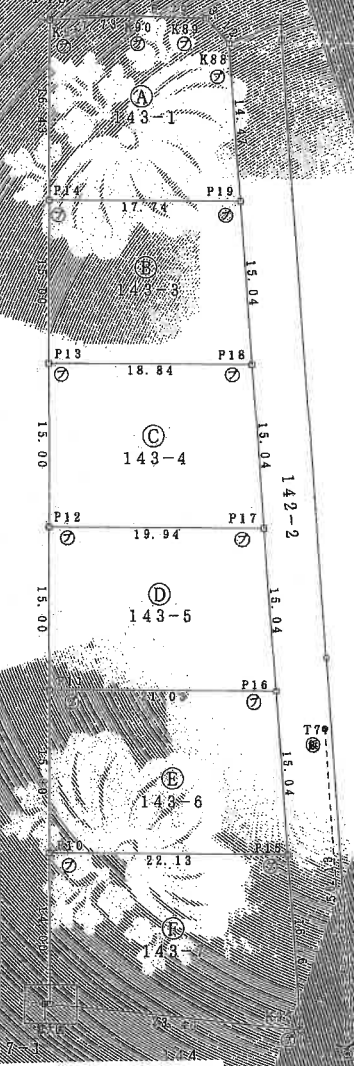
**（６ 枚目）**

登記年月日：平成30年3月20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。
（前橋地方法務局高崎支局管轄）
令和7年3月4日　東京法務局

# 地積測量図

| | |
|---|---|
| 地番 | 143-1 143-3 143-4 143-5 143-6 |
| 土地所在 | 高崎市箕郷町大字下芝中 |




任意座標
直角座標 公共座標 系

| 地番 | Ⓐ 143-1 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | Xn | Yn | Yn+1 − Yn-1 | Xn・(Yn+1 − Yn-1) |
| P14 | 78.0425 | 100.1942 | 18.7479 | [illegible] |
| P19 | 79.1613 | 127.9059 | 15.7477 | [illegible] |
| K88 | 93.5060 | 125.9420 | -4.2749 | [illegible] |
| K89 | 95.6070 | 123.6310 | -9.1010 | [illegible] |
| K90 | 95.3490 | 116.8410 | -14.4730 | [illegible] |
| K91 | 94.4460 | 109.1580 | -6.6467 | [illegible] |
| | | | 合計 | [illegible] |
| | | | 合計面積 | [illegible] |
| | | | 地積 | [illegible] ㎡ |

| 地番 | Ⓑ 143-3 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | Xn | Yn | Yn+1 − Yn-1 | Xn・(Yn+1 − Yn-1) |
| P13 | 63.0640 | 111.1403 | 19.7529 | [illegible] |
| P18 | 64.2520 | 129.9471 | 16.7655 | [illegible] |
| P19 | 79.1613 | 127.9059 | -19.7529 | [illegible] |
| P14 | 78.0425 | 100.1942 | -16.7655 | [illegible] |
| | | | 合計 | [illegible] |
| | | | 合計面積 | [illegible] |
| | | | 地積 | [illegible] ㎡ |

| 地番 | Ⓒ 143-4 | | | |
|---|---|---|---|---|
| NO | Xn | Yn | Yn+1 − Yn-1 | Xn・(Yn+1 − Yn-1) |
| P12 | 48.0857 | 112.0865 | [illegible] | [illegible] |
| P17 | 49.3423 | 134.[illegible] | [illegible] | [illegible] |
| P18 | 64.2520 | 12[illegible] | [illegible] | [illegible] |
| P[illegible] | 63.0640 | 111.[illegible] | [illegible] | [illegible] |
| | | | 合計 | [illegible] |
| | | | 合計面積 | [illegible] |
| | | | 地積 | [illegible] ㎡ |

（座標値は表示単位）
平成30年6月14日 測量

作製者 [redacted]　申請 [redacted]

縮尺 1/500

地図整理番号：M85138

COPY
A3またはA4に縮小コピー
登記官

登記年月日：平成30年3月20日

これは図面に記録されている内容を証明したものです。
（前橋地方法務局高崎支局管轄）
令和7年3月4日　東京法務局
登記官

（8枚目）

地図整理番号：M85138

# 図

## 地積測量図

| 地番 | 143-1・143-3<br>ハ143-4・7 |
|---|---|
| 土地所在 | 高崎市箕郷町大字原宇原中 |

| 凡例 | |
|---|---|
| ㋐ | コンクリート杭 |
| ㋑ | 金属鋲 |
| ㋒ | プラ杭 |
| ㋓ | |
| ㋔ | |
| ㋕ | |

### 任意座標

直角座標法求積表

地番 Ⓓ 143-5

| NO | Xn | Yn | Yn+1 − Yn-1 | Xn・(Yn+1 − Yn-1) |
|---|---|---|---|---|
| P11 | [illegible] | 113.0327 | 21.9429 | [illegible] |
| P12 | [illegible] | 134.0295 | 18.9555 | [illegible] |
| P13 | [illegible] | 131.9883 | −21.9429 | −10[illegible] |
| P12 | 18.085[illegible] | 112.0865 | −18.9555 | −91[illegible] |
| | | | 合計 | −6[illegible] |
| | | | 合計面積 | 30[illegible] |
| | | | 地積 | 307.[illegible] ㎡ |

地番 Ⓔ 143-6

| NO | Xn | Yn | Yn+1 − Yn-1 | Xn・(Yn+1 − Yn-1) |
|---|---|---|---|---|
| P10 | 18.1292 | 113.9789 | 23.0379 | 417.66107281 |
| P15 | 19.5247 | 136.0707 | 20.0505 | 391.48262861 |
| P16 | 34.4338 | 134.0295 | −23.0379 | −793.28554187 |
| P11 | 33.1075 | 113.0327 | −20.0505 | −663.82542013 |
| | | | 合計 | −647.96726058 |
| | | | 合計面積 | 323.98363029 |
| | | | 地積 | 323.98 ㎡ |

地番 Ⓕ 143-7

| NO | Xn | Yn | Yn+1 − Yn-1 | Xn・(Yn+1 − Yn-1) |
|---|---|---|---|---|
| P15 | 19.5247 | 136.0707 | −24.2840 | −474.14032288 |
| P10 | 18.1292 | [illegible] | −21.2087 | −384.4[illegible] |
| K80 | [illegible] | [illegible] | 24.2840 | 100.[illegible] |
| K93 | [illegible] | [illegible] | 21.2087 | 74[illegible] |
| | | | 合計 | −6[illegible] |
| | | | 合計面積 | 3[illegible] |
| | | | 地積 | [illegible] ㎡ |

### 座標一覧表

| 点名 | X座標 | Y座標 |
|---|---|---|
| [illegible] | 100.7680 | [illegible] |
| [illegible] | 138.9600 | [illegible] |
| [illegible] | 101.7690 | [illegible] |
| [illegible] | 81.[illegible] | [illegible] |
| [illegible] | −2[illegible].4620 | [illegible] |

（地図作成第[illegible]号）

作成者 [redacted]

平成[illegible]年[illegible]月[illegible]日作成

申請人 [redacted]

縮尺 1/[illegible]

COPY
A3サイズに縮小コピー

登記年月日： 平成30年10月12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。
（前橋地方法務局高崎支局管轄）
令和7年1月14日　大津地方法務局
登記官

（9 枚目）

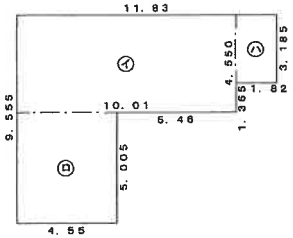
A3をA4に縮小コピー

# 各階平面図

| 家屋番号 | 143番3 |
|---|---|
| 建物の所在 | 高崎市箕郷町矢原字原中143番地3 |

建物図面
~~各階平面図~~

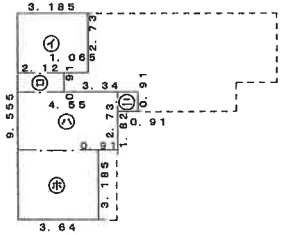
1階




求積表

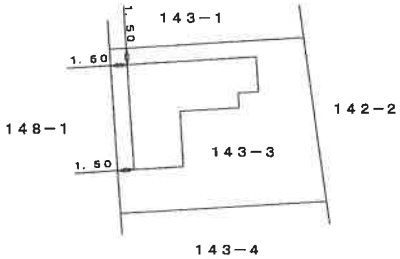
| | | | |
|---|---|---|---|
| ㋑ | 10.010 × | 4.550 = | 45.545500 |
| ㋺ | 4.550 × | 5.005 = | 22.772750 |
| ㋩ | 1.820 × | 3.185 = | 5.796700 |
| | | 計 | 74.114950 |
| | | 床面積 | 74.11㎡ |

2階




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| ㋑ | 3.185 × | 2.730 = | 8.695050 |
| ㋺ | 2.120 × | 0.910 = | 1.929200 |
| ㋩ | 4.550 × | 2.730 = | 12.421500 |
| ㋥ | 0.910 × | 0.910 = | 0.828100 |
| ㋭ | 3.640 × | 3.185 = | 11.593400 |
| | | 計 | 35.467250 |
| | | 床面積 | 35.46㎡ |




| 作成者 | | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|
| 作成年月日 | 平成 30 年 10 月 10 | | |

| 申請人 | | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

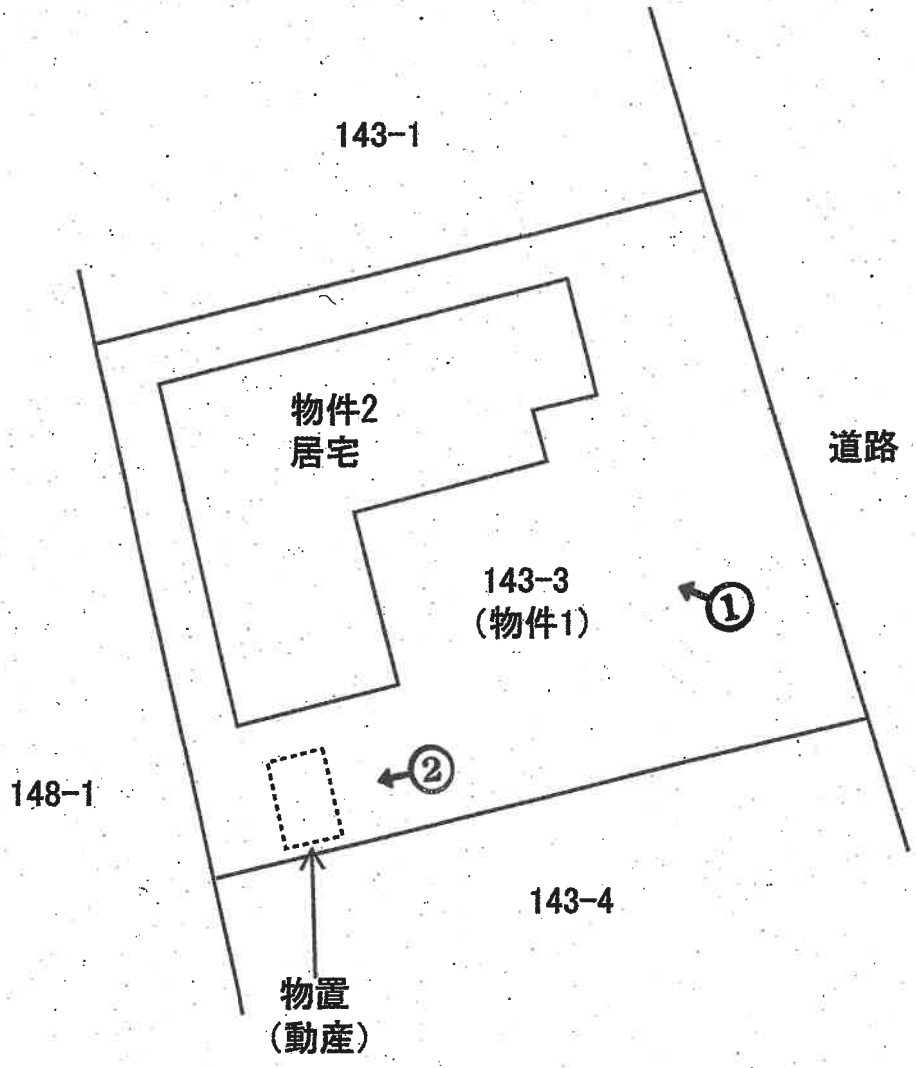
（群馬土地家屋調査士会）

地図整理番号：M29112

# 土地建物位置関係図

令和7年(ヌ)第2号

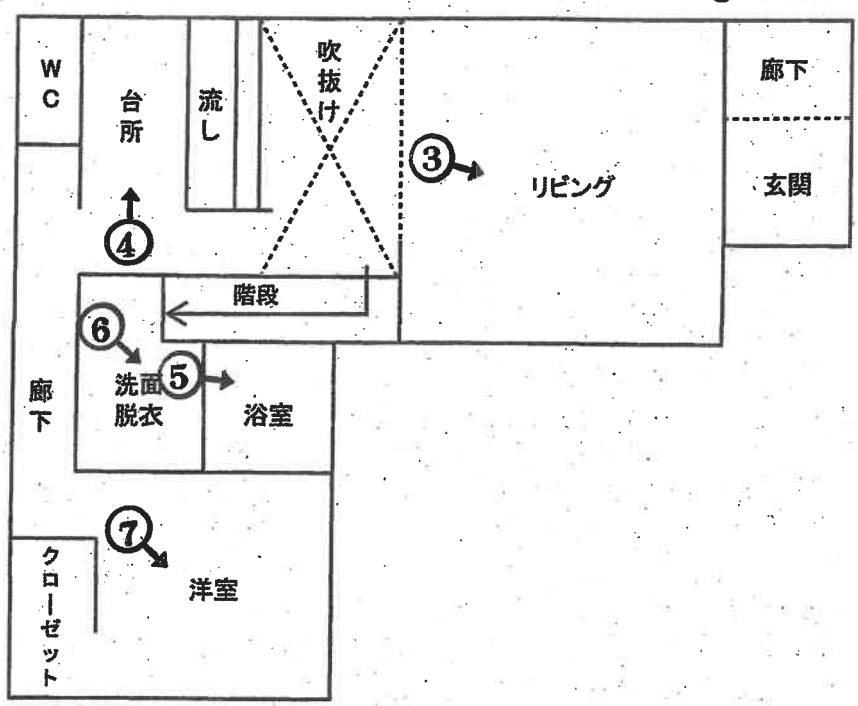
←○ 写真撮影位置・方向



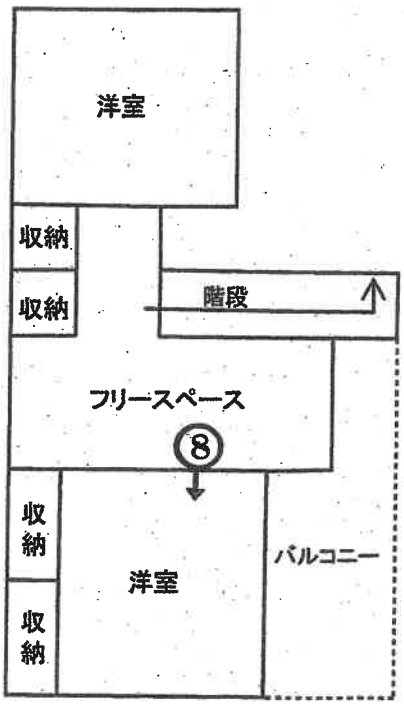
# 間取図

令和7年(ヌ)第2号

←○ 写真撮影位置・方向




1階




2階

1

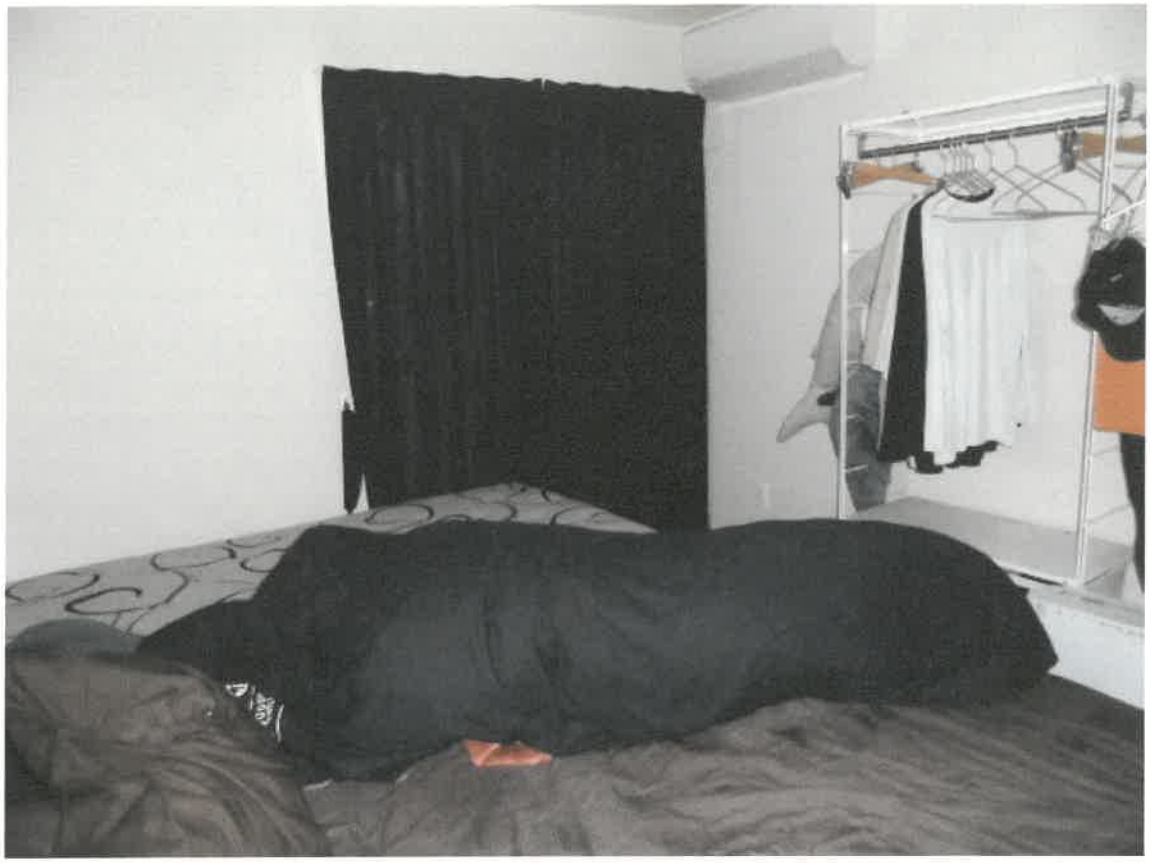
2

3

4

5

6



7

8

令和 7 年（ヌ）第 2 号
令和7年4月16日現地調査
令和7年4月28日評 価
評価書番号 第 2506 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 9,340,000 円 | | |
| 内　訳　価　格 | | |
| 物件１ | （土地） | 金 2,010,000 円 |
| 物件２ | （建物） | 金 7,330,000 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　土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 | 高崎市箕郷町矢原字原中 | 同左 |
| | 地　　番 | 143番3 | |
| | 地　　目 | 宅地 | |
| | 地　　積 | 274.58 ㎡ | |
| 2 | 所　　在 | 高崎市箕郷町矢原字原中143番地3 | 同左 |
| | 家屋番号 | 143番3 | |
| | 種　　類 | 居宅 | |
| | 構　　造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階　74.11 ㎡<br>2階　35.46 ㎡ | |

| 番号 | 特　記　事　項 |
|---|---|
| | |

## 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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="5">ＪＲ上越線「群馬総社駅」駅の西方約7,900m（道路距離）<br>（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="5">一般住宅、農家住宅、工場等のほか農地も多く残る地域</td></tr>
<tr><td>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）</td><td colspan="5">都市計画区分　非線引都市計画区域<br>用途地域　指定なし<br>建ぺい率　70　%<br>容積率　200　%<br>防火規制　－<br>その他の規制</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="5">東側間口約15m、奥行約18mのほぼ整形の中間画地。地域的には南方に約3度程度傾斜しているが、画地内は概ね平坦。</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="5">東側で幅員約4.8m舗装市道（箕郷-3-70号線・建築基準法第42条1項1号）に約0～0.3m低く接している。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地の利用状況等</td><td colspan="2">範囲</td><td>利用状況</td><td>占有者</td><td>利用権原</td></tr>
<tr><td>物件1</td><td>274.58 ㎡</td><td>物件2建物の敷地</td><td>土地所有者</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td colspan="5">水　道：　あり<br>ガス配管：　なし<br>下水道：　あり<br><br>（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、通常の費用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。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="5">①物件1土地上に売却対象外の動産であるスチール製物置（約3㎡）が存在する。<br>②本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br>③土壌汚染の可能性について高崎市役所環境部環境政策課で調査したところ、土壌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、現況も住宅であることから、土壌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。</td></tr>
</table>

## 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）：　平成30年10月7日　新築<br>経　過　年　数　：　約　7　年<br>経済的残存耐用年数　：　約　18　年 |
| 仕　　様 | 構　造　：　木造<br>屋　根　：　合金メッキ鋼板ぶき<br>外　壁　：　サイディング　等<br>内　壁　：　ビニールクロス、板張り　等<br>天　井　：　ビニールクロス、板張り　等<br>床　：　フローリング　、ＣＦ　等<br>設　備　：　電気、給排水設備、衛生設備　等<br>その他　： |
| 床面積（現況） | 1階　74.11 ㎡<br>2階　35.46 ㎡<br>延　109.57 ㎡ |
| 現況用途等 | 階　層：　2　階<br>現況用途：　居宅<br>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 | |

## 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通り求めた。

| 番号 | 標準画地価格（円/㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積（㎡）<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格（円）<br>ア×イ×ウ×エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20,600 | 1.01 | 274.58 | 0.90 | 5,142,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高崎 -37

| 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 | 27,400 円/㎡ × | 99.8 / 100 | × 100 / 102 | × 100 / 130 | ＝20,600 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：　南西方位　等
◇ 地域格差　：　街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1　：　1.01　東方位　等

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/㎡）<br>ア | 現況延床面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 220,000 | 109.57 | 0.432 | 10,414,000 |

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した。

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% )^{ | 7 | / ( 7 | + 18 ) } | ×( 1− 0.00 ) ＝ | 0.432 |

観察減価　：　特になし

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,142,000 | 0.35 | 法定地上権 | 1,800,000 |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,142,000 | −1,800,000 | − | 1.00 | 0.60 | 2,010,000 |
| 2 | 10,414,000 | +1,800,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 7,330,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 9,340,000 |

ウ 占有減価　：　特にない

エ 市場性修正　：　特にない

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

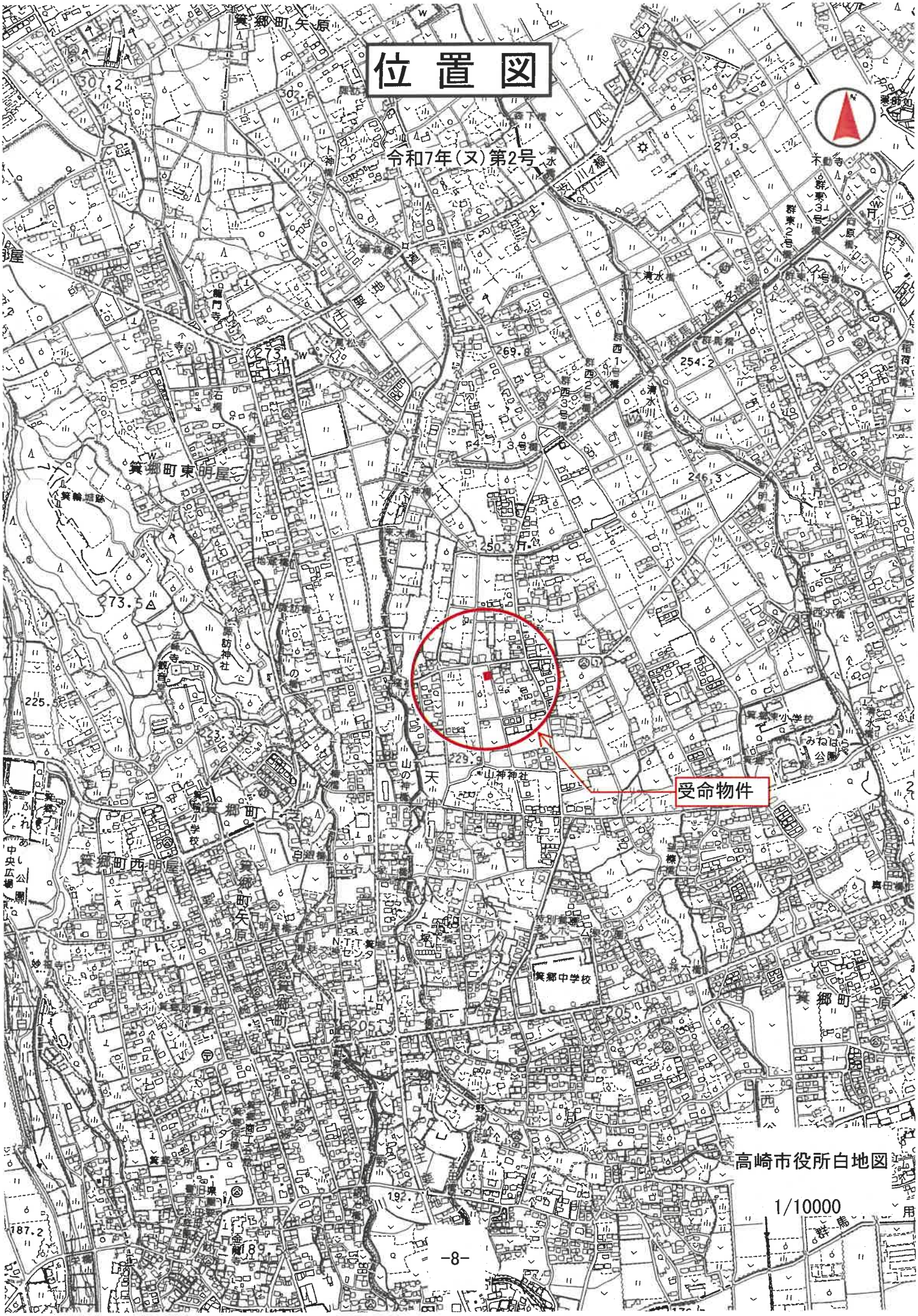
| | | |
|---|---|---|
| 地価公示 | ： | 高崎　　－　37 |
| 所在 | ： | 高崎市箕郷町生原字滝沢１０２１番１２ |
| 価格 | ： | 27,400　円/㎡ |
| 位置 | ： | ＪＲ上越線「群馬総社」駅の西方 道路距離約6,800m |
| 価格時点 | ： | 令和7年1月1日 |
| 地積 | ： | 242　㎡ |
| 供給処理施設 | ： | 水道、下水 |
| 接面街路 | ： | 南西　5.7 m　市道 |
| 用途指定等 | ： | 非線引都市計画区域　、　第1種中高層住居専用地域<br>（　建ぺい率 60 ％　、　容積率　200 ％　） |
| 地域の概要 | ： | 一般住宅が多い農地も見られる住宅地域 |

## 第７　附属資料

1　位置図
2　土地建物位置関係図
3　間取図

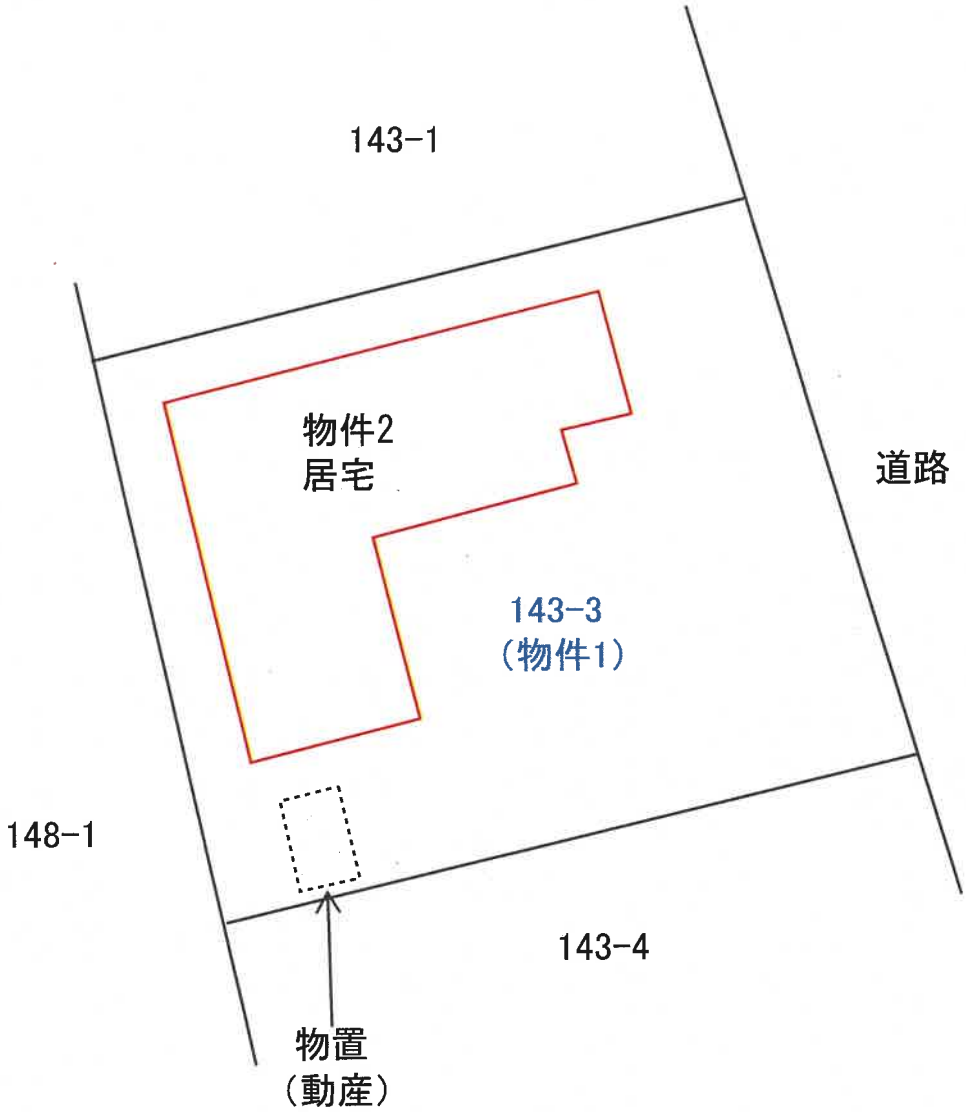
# 位置図

令和7年(ヌ)第2号



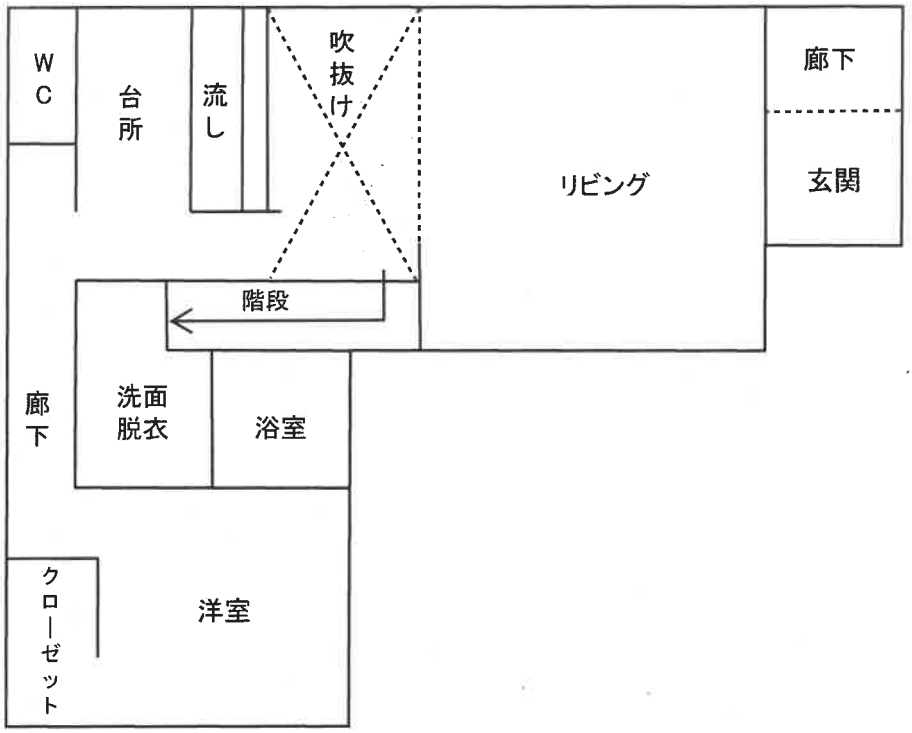
# 土地建物位置関係図

令和7年(ヌ)第2号

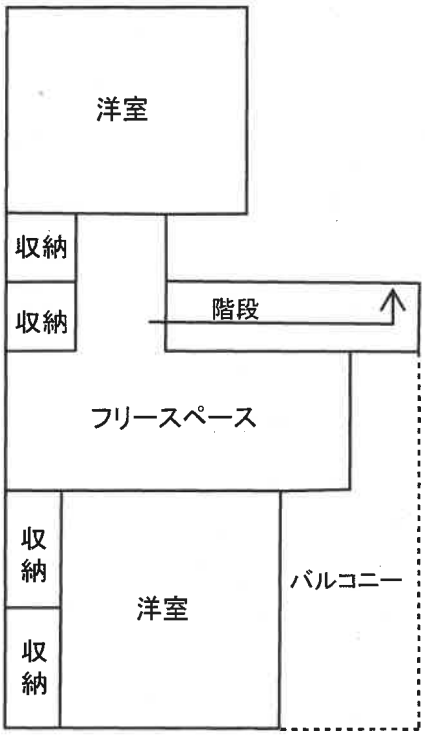


# 間取図

令和7年(ヌ)第2号




1階




2階