

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 令和 7年11月18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12月 9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 目 録

- 1 所 在 高崎市足門町字森下
地 番 6 6 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 9 5 . 3 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 高崎市足門町字森下 6 6 5 番地 1 0
家屋 番号 6 6 5 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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, 2】

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 高崎市足門町字森下
- 地 番 6 6 5 番 1 0
- 地 目 宅地
- 地 積 1 9 5 . 3 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 高崎市足門町字森下 6 6 5 番地 1 0
- 家屋 番号 6 6 5 番 1 0
- 種 類 居宅
- 構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 6 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第12号
令和7年4月2日受理
令和7年5月7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 高崎市足門町字森下

地 番 665番10

地 目 宅地

地 積 195.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 高崎市足門町字森下665番地10

家屋 番号 665番10

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 62.99平方メートル
2階 48.68平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市足門町665番地10（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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	☒ 本件土地は東側隣地及び南側隣地との間で高低差がある（写真①参照）。 ☒ 本件土地上に電柱がある（写真⑧参照）。		
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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		
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ヒートポンプ給湯機（写真⑦）がある。		
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
☒ B (債務者兼共有者)	1 本件建物に住んでいるのは、私の他に夫である共有者のAと子供一人の合計3人です。ペットは飼っていません。 2 設備は共有です。太陽光は売電しています。 3 本件土地や本件建物に不具合はありません。 4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 5 近隣から異臭騒音はありません。 6 東京電力から電柱の地代を3年に1回もらっていますが、金額は覚えていません。 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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 太陽光発電システム

本件建物については、屋根材にソーラーパネルが最初から組み込まれている「屋根一体型」の太陽光発電システムが設置されている（写真⑨参照）。建物の構成部分となることから売却の対象となる。

3 ヒートポンプ給湯機

本件建物の西側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた（写真⑦）。

このヒートポンプ給湯機は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4月3日(木) 10:14 - 10:24	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4月4日(金) 10:26 - 10:27	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4日(金) 12:00 - 12:20	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 債務者兼共有者Bから聴取 ☐
令和7年4月22日(火) 10:55 - 11:25	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 ☒ 債務者兼共有者Bから聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
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22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)

イ 668-5 ハ 669-4 ホ 674-1 ト 677-19
ロ 668-6 ニ 673-6 ヘ 684-4 チ 677-20



(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	高崎市足門町字森下			地番	665番10		
出力縮	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		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。

令和7年2月14日
前橋地方法務局高崎支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成28年9月13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4月3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：13-1

(1/4)

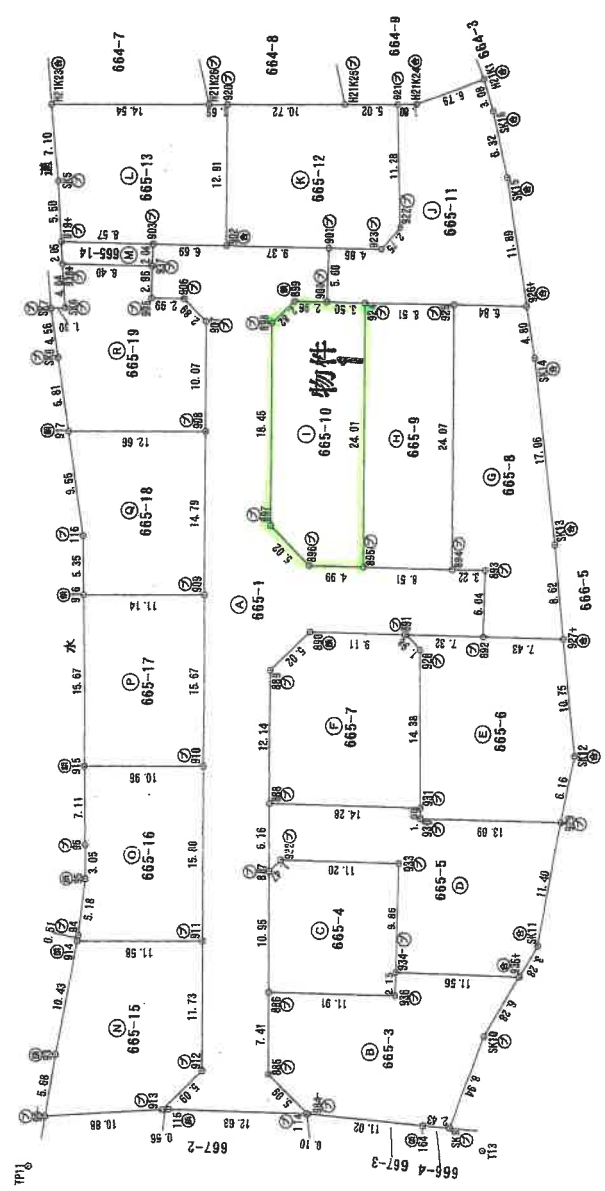
凡例	記号	境界線の種類	杭	記号	境界線の種類
石	石	コンクリート杭	杭	金	金属杭
コ	コ	合成杭	杭	ブ	ブ
合	合	合成杭	杭	金	金属杭

地番	665-1, -3ないし-19
土地の所在	高崎市足門町字森下

地積測量図

1/4

716



平成28年8月20日測量

作製者

土地家屋調査士

申請人

平成28年9月8日作製

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年9月13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4月3日

前橋地方方法務局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：13-1

(3/4)

凡例	記号	境界線の種別	区号	境界線の種別	記号	境界線の種別
凡	石	杭	金	杭	金	杭
例	コ	コンクリート杭	ブ	プレート	金	杭
	合	合成杭	銀	金	杭	銀

地番 665-1, -3ないし-19

土地の所在 高崎市足門町字森下

地積測量図

3/4

物件1

地番 ①665-10				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
924	-30.563	-80.150	1700.702850	
900	-29.379	-76.856	-168.084072	
899	-28.376	-74.066	-264.489886	
898	-25.808	-72.893	-1441.531968	
897	-8.600	-79.537	-1535.700396	
896	-6.500	-84.097	-37.002680	
895	-8.160	-88.800	2136.794400	
		倍面積	390.688448	
		面積	195.3442240	
		地積	195.34 m ²	

地番	① 665-11			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
921	-48.628	-76.410	841.808970	
H21K24	-49.275	-78.088	398.483064	
H21K1	-53.731	-83.212	168.337876	
SK16	-51.298	-85.105	-655.138290	
SK15	-48.033	-88.607	-1377.218601	
926+	-35.755	-94.594	-1191.22242	
925	-33.440	-88.154	-457.695568	
924	-30.563	-80.150	-325.489150	
900	-29.379	-76.856	271.378536	
901	-34.094	-75.183	477.938331	
923	-35.736	-79.752	332.087328	
922	-38.258	-80.850	1042.318200	
		倍面積	-474.411546	
		面積	237.2057730	
		地積	237.20	m ²

地番	⑤ 665-12			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
920	-42.968	-61.722	981.379800	
H21K25	-46.824	-71.727	405.974820	
921	-48.628	-76.410	-654.528060	
922	-38.258	-80.850	-1042.318200	
923	-35.736	-79.752	-332.087328	
901	-34.094	-75.183	-361.780596	
902	-30.924	-66.364	588.914136	
		倍面積	-414.445428	
		面積	207.2227140	
		地積	207.22 m ²	

地番	⑥ 665-6			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	
891	-3.926	-94.963	-308.724713	
928	-3.111	-96.762	-1370.730492	
931	10.240	-102.108	-1458.102240	
930	11.169	-102.480	350.994000	
929	6.815	-114.822	1195.641486	
SK12	0.756	-113.726	1779.698174	
927+	-8.834	-108.872	774.950896	
892	-6.362	-101.867	-499.963236	
		倍面積	463.763875	
		面積	231.8819375	
		地積	231.88	m ²

地番	⑦ 665-7			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	
890	-0.895	-86.372	-655.563480	
889	3.664	-84.272	-1338.660720	
888	14.990	-88.645	-582.929520	
931	10.240	-102.108	1848.256808	
928	-3.111	-96.762	1370.730492	
891	-3.926	-94.963	-210.438008	
		倍面積	431.395672	
		面積	215.6978360	
		地積	215.69	m ²

地番 ⑧ 665-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
925	-33.440	-88.154	2183.133810
926+	-35.755	-94.594	-173.674584
SK14	-31.604	-97.013	-1866.851028
SK13	-16.522	-104.982	-2390.440148
927+	-8.834	-108.872	-1106.139520
892	-6.362	-101.867	328.724809
893	-12.061	-99.857	462.138196
894	-10.990	-96.822	2069.957538
		倍面積	-492.150920
		面積	246.0754600
		地積	246.07 m ²

地番	⑨ 665-9			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	
924	-30.563	-80.150	-2026.192000	
895	-8.160	-88.800	-1738.082400	
894	-10.990	-96.822	2447.660160	
925	-33.440	-88.154	1725.438242	
		倍面積	408.824002	
		面積	204.4120010	
		地積	204.41	m ²

作製者 土地家屋調査士

申請人

平成28年9月8日(作製)

縮尺 1/

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14日 前橋地方方法務局高崎支局

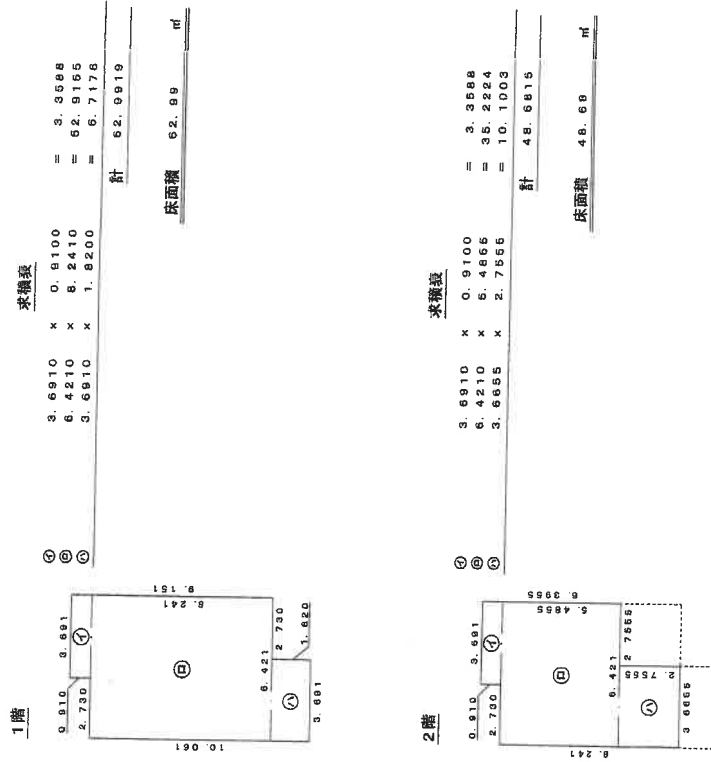
前橋地方法務局高崎支局

(9 枚目)

請求番号: 18-2

面
圖
物
建

建物の所在
高崎市足門町字森下665番地10



成	日
作	月
年	

縮尺

250

申請人

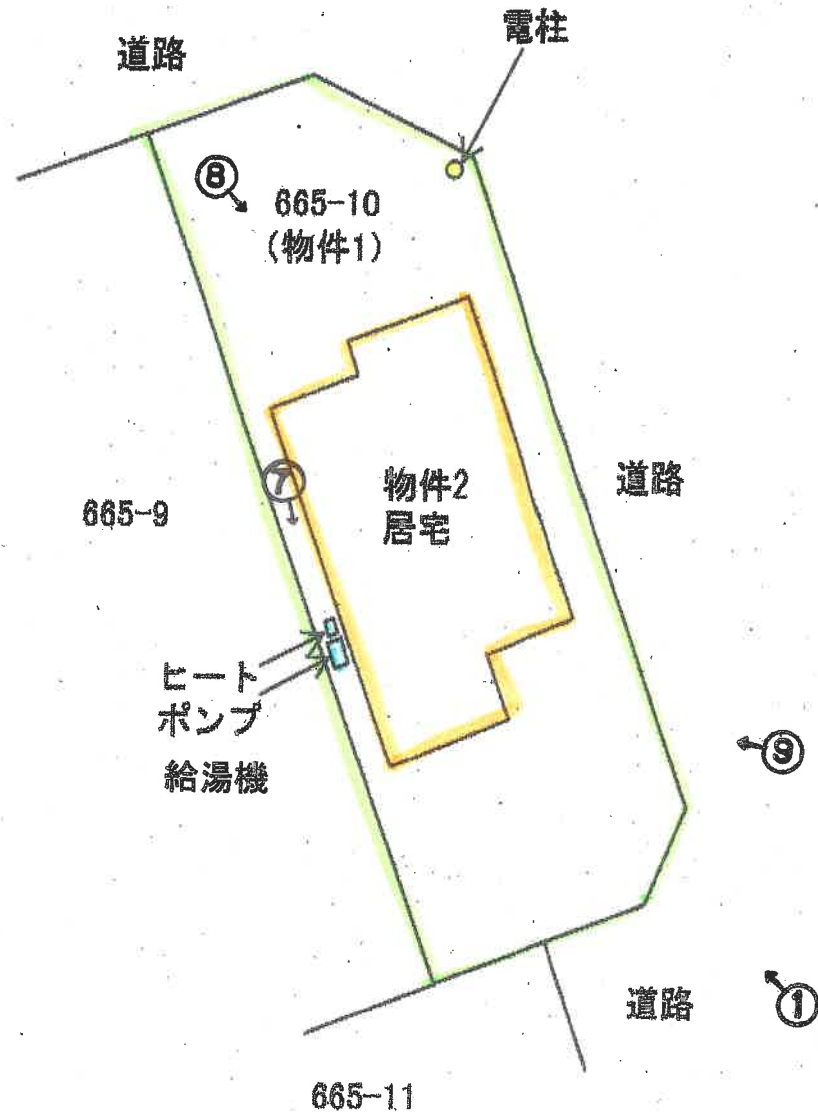
縮尺

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12号

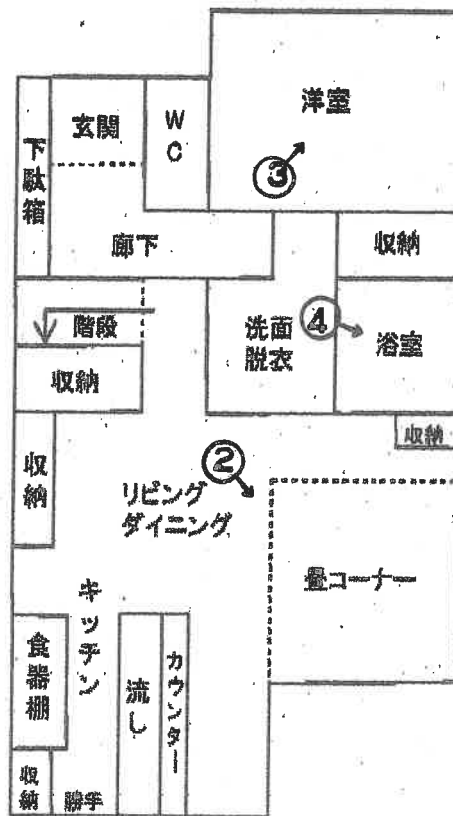


←○ 写真撮影位置・方向

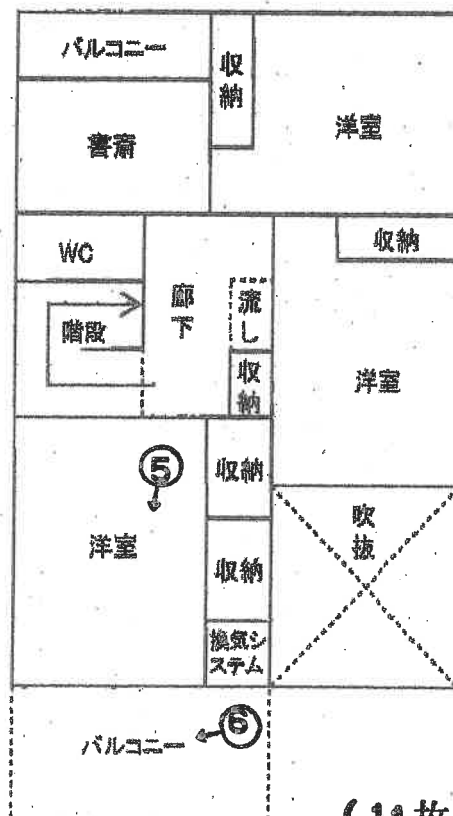
(10枚目)

間取図

令和7年(ケ)第12号



1階



2階

(11枚目)

←○写真撮影位置・方向



本件建物

① 外観



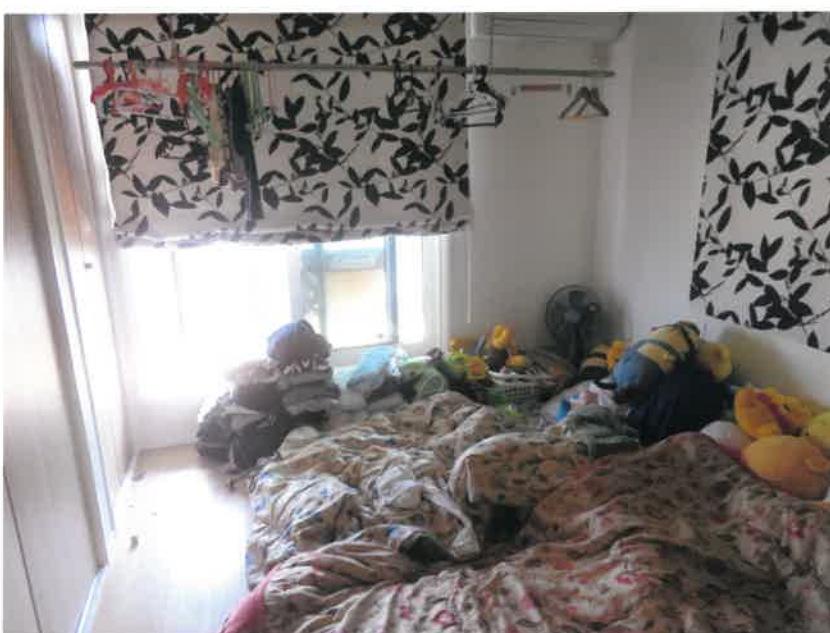
② 1階畳コーナー



③ 1階洋室



④ 1 階浴室



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階バルコニー



貯湯ユニット

⑦ヒートポン
プ給湯機

ヒートポンプユニット



電柱

⑧敷地北側

本件土地



⑨ソーラーパ
ネルぶきの屋
根

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 4 月 22 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 15 日 評 価
評価書番号 第 2508 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 8,560,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,830,000 円
物件2	(建物)	金 6,730,000 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	所在地 地番 地目 地積	高崎市足門町字森下 665番10 宅地 195.34 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市足門町字森下665番地10 665番10 居宅 木造ソーラーパネルぶき2階建 1階 62.99 m ² 2階 48.68 m ²	同左
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）

1 土地の状況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 上越線「群馬総社」駅の南西方約6,000m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ比較的新しく分譲された住宅地域				
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	市街化区域			
	用途地域	第1種中高層住居専用地域			
	建ぺい率	50 %			
	容積率	100 %			
	防火規制	－			
	その他の規制				
画地条件	北側間口約5m、奥行約24mのほぼ整形の三方路地。画地内は概ね平坦だが、東側及び南側道路とは約0.6～1.0mの高低差がある。				
接面道路の状況	北側で幅員約6m舗装道路（市道認定なし・建築基準法第42条1項2号）に等高に接し、東側で幅員約6m舗装道路（市道認定なし・建築基準法第42条1項2号）に約0.6～1.0m高く接し、南側で幅員約5m舗装道路（市道認定なし・建築基準法第42条1項2号）に約1.0m高く接する。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	195.34 m ²	物件2建物の敷地	土地共有者ら	法定地上権
供給処理施設	水 道： あり ガス配管： なし 下 水 道： なし （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物件1の土地は、平成27年12月11日第263号により周辺の15区画とともに都市計画法第29条1項の開発許可を得て、平成28年8月26日第154号で検査済を受けて宅地分譲されたものである。（高崎市役所開発指導課） ②上水道については、周辺の区画数棟と共同で引込みしているが、現状のまま利用する場合には特に共有者の承諾等は不要であるとのこと。（高崎市水道局） ③本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ④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。				

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3月26日 新築 経過年数： 約 7 年 経済的残存耐用年数： 約 18 年
仕様	構造：木造 屋根：ソーラーパネルぶき 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：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 62.99 m ² 2階 48.68 m ² 延 111.67 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	①本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯器がある。なお、ソーラーパネルは屋根一体型である。 ②2階の南側洋室の壁に穴が開いている箇所あり。

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/㎡) 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	31,300	1.01	195.34	0.90	5,558,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 高崎(県) -32

物件 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 32,600 円/㎡ × 99.0 / 100 × 100 / 102 × 100 / 101 = 31,300 円/㎡

◇ 時点修正 : 基準地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 : 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 北方位、三方路地、街路系統・連続性 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	111.67	0.411	8,720,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、ソーラーパネル及び従物であるヒートポンプ給湯器を含め、消費税をも考慮して査定

ウ 現価率(減価修正)

耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率
番号 残価率 経過 経過 残存
2 : (5.0%)⁷ / (7 + 18) × (1 - 0.05) = 0.411

観察減価 : 物件2建物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	5,558,000	0.45	法定地上権	2,501,000

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	5,558,000	-2,501,000	-	1.00	0.60	1,830,000
2	8,720,000	+2,501,000	1.00	1.00	0.60	6,730,000
一括価格 (合計)						8,560,000

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 調 査 : 高 崎 (県) - 32
所 在 : 高 崎 市 三 ツ 寺 町 字 寺 北 4 5 番 2
価 格 : 32,600 円 / m²
位 置 : J R 上 越 線 「 群 馬 総 社 」 駅 の 南 西 方 道 路 距 離 約 6,900m
価 格 時 点 : 令 和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 157 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西 4.7 m 市 道
用 途 指 定 等 : 市 街 化 区 域 、 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域
(建 ぺ い 率 50 % 、 容 積 率 100 %)
地 域 の 概 要 : 一 般 住 宅 が 建 ち 並 ぶ 三 ツ 寺 公 園 に 近 接 す 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(々)第12号



高崎市役所白地

群馬総合運動場

群馬体育館

金吾南小学校

足門町

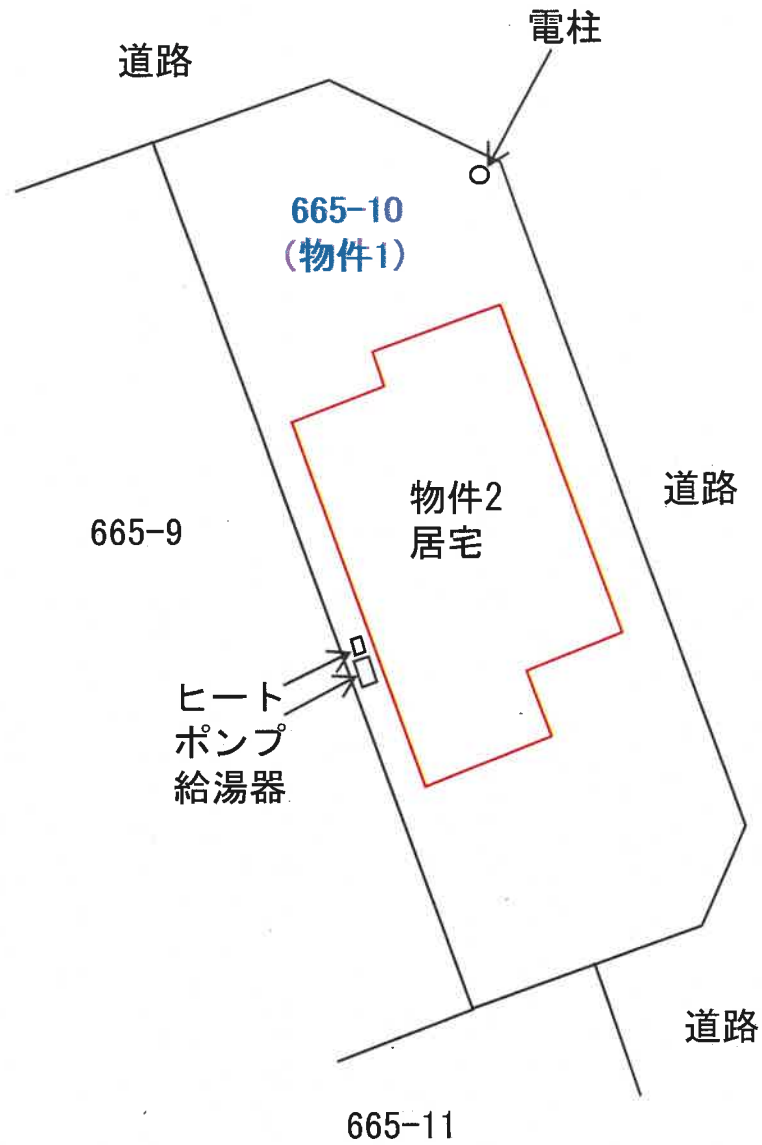
受命物件

高崎市役所白地

1/10000

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第12号



間取図

令和7年(ケ)第12号

