

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15日

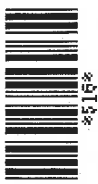
前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 望 月 隆 平

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 5月12日から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月16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 5月28日 午前10時00分から 令和 8年 5月28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 8年 4月15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 高崎市金古町字如来
地 番 782番6
地 目 宅地
地 積 262.37平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5
- 2 所 在 高崎市金古町字如来782番地6
家屋 番号 782番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5



物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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 高崎市金古町字如来
地 番 782番6
地 目 宅地
地 積 262.37平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5
- 2 所 在 高崎市金古町字如来782番地6
家屋 番号 782番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5



令和7年(ケ)第50号
令和7年10月1日受理
令和7年12月1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 高崎市金古町字如来
地 番 782番6
地 目 宅地
地 積 262.37平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5
- 2 所 在 高崎市金古町字如来782番地6
家屋 番号 782番6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 46.37平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県高崎市金古町782番地6（住居表示未実施）														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" 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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地は東側と南側で道路に接面する角地である。														
建物	物件 2														
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異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
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 上記の者が本建物を住居（空き家）として占有している <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	<input checked="" type="checkbox"/> 本件建物の附属設備として太陽光発電設備（写真⑦参照）及びヒートポンプ給湯機（写真⑧）がある。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件建物には屋根裏収納がある。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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

(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 (債務者兼共有者)	(以下は令和7年11月17日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件建物から転居した時期は令和6年7月ころです。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 ヒートポンプ給湯機及び太陽光発電設備の所有者についてはわかりません。 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 本件建物の鍵は持っていません。 7 共有者のBと離婚したのは令和6年7月ころです。
■ B (債務者兼共有者)	(以下は令和7年11月7日に電話聴取したものである。) 1 本件建物から転居した時期は令和7年9月30日です。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 ヒートポンプ給湯機及び太陽光発電設備は私とAの共有です。 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 本件建物の鍵は持っています。 7 共有者のAと離婚したのは令和6年7月ころです。

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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 本件建物の占有状況等

- (1) 令和7年10月7日に現地調査を実施したところ、本件建物の電気メーターは停止しており、1階掃き出し窓もシャッターが閉まっていた状況等から空き家となっていると思われた。
- (2) 住民票上はBが居住していることになっていたが、転居したと思われたので転送の可能性あることから郵便でB宛に事務連絡を発送した。
- (3) 立入調査の11月4日直前までBから応答がなかったことから、解錠技術者を使用して解錠し立入調査を実施した。建物内には家具や電気製品及び衣類等の動産類は全くなかった。
- (4) 共有者らへの照会書発送後にBから当職宛に電話がきたので、電話聴取を実施した。Aの回答書と併せて2枚目記載のとおり共有者らの占有と認定した。
- (5) なお、本件建物からBが転居した時期は競売手続開始日である10月1日の前日である。

3 売却対象範囲

(1) 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⑦参照)。

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。

(2) ヒートポンプ給湯機

本件建物の南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⑧)。

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

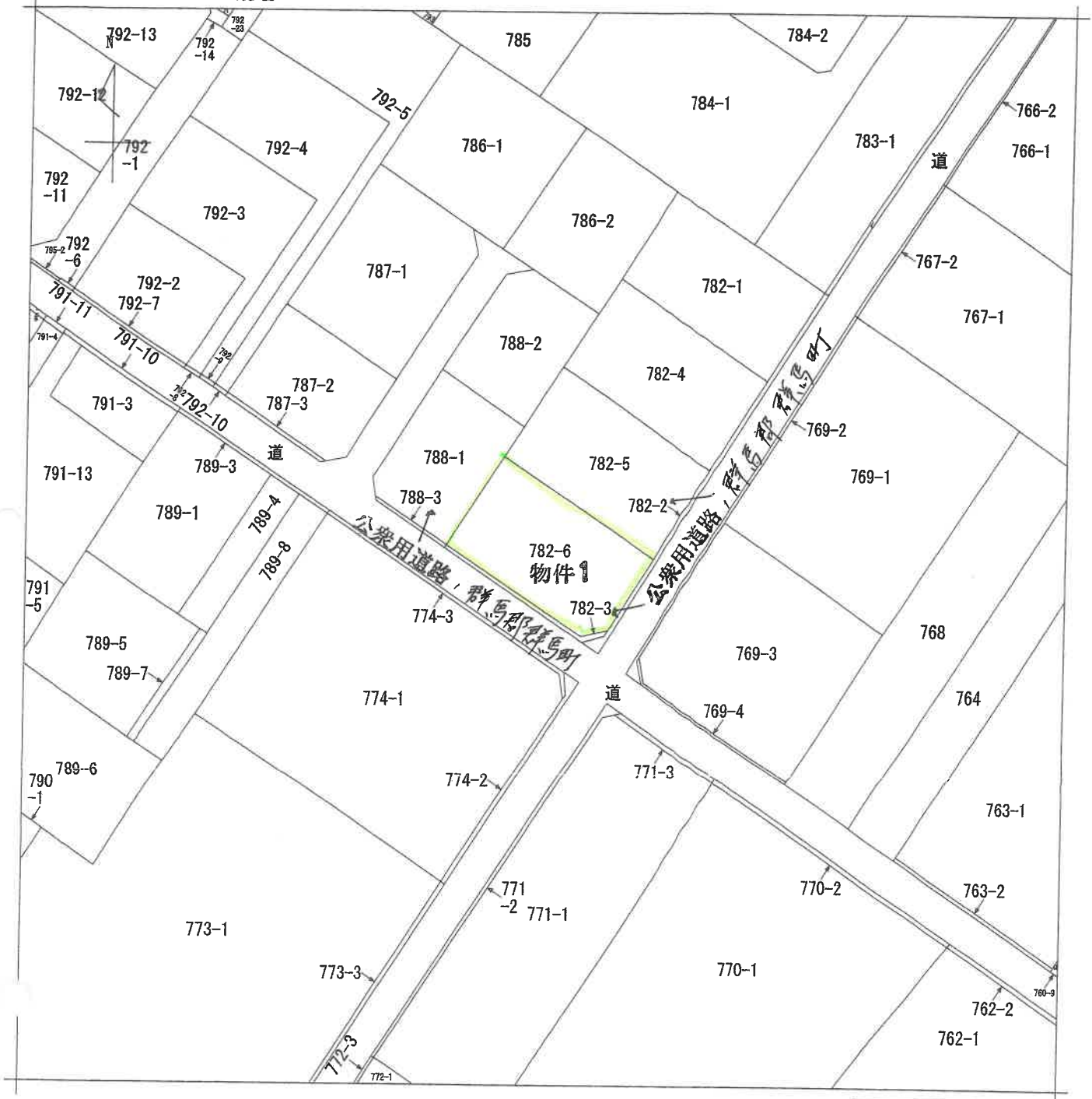
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

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10月2日(木) 9:44 - 9:45	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (10月6日受領) <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 (10月6日受領) <input type="checkbox"/>
令和7年10月3日(金) 15:21 - 15:26	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 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10月7日(火) 10:50 - 11:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年10月7日(火) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者B宛に事務連絡発送 (切手110円使用) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年11月4日(火) 13:45 - 14:20	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年11月4日(火) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者らに照会書発送 (切手110円×4枚使用) <input checked="" type="checkbox"/> (11月17日共有者Aから回答書到着) <input type="checkbox"/>
令和7年11月7日(金) 14:25 - 14:30	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者Bから電話聴取 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月4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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月4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 783-2 ハ 792-15 ホ 791-8
 □ 760-8 ニ 791-12



地番区域見出
 金古町

請求部分	所在 高崎市金古町字如来			地番	782番6		
出力尺	1/500	精度区分	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	昭和55年10月			備付年月日(原図)	補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年8月12日
 前橋地方務局高崎支局
 登記官

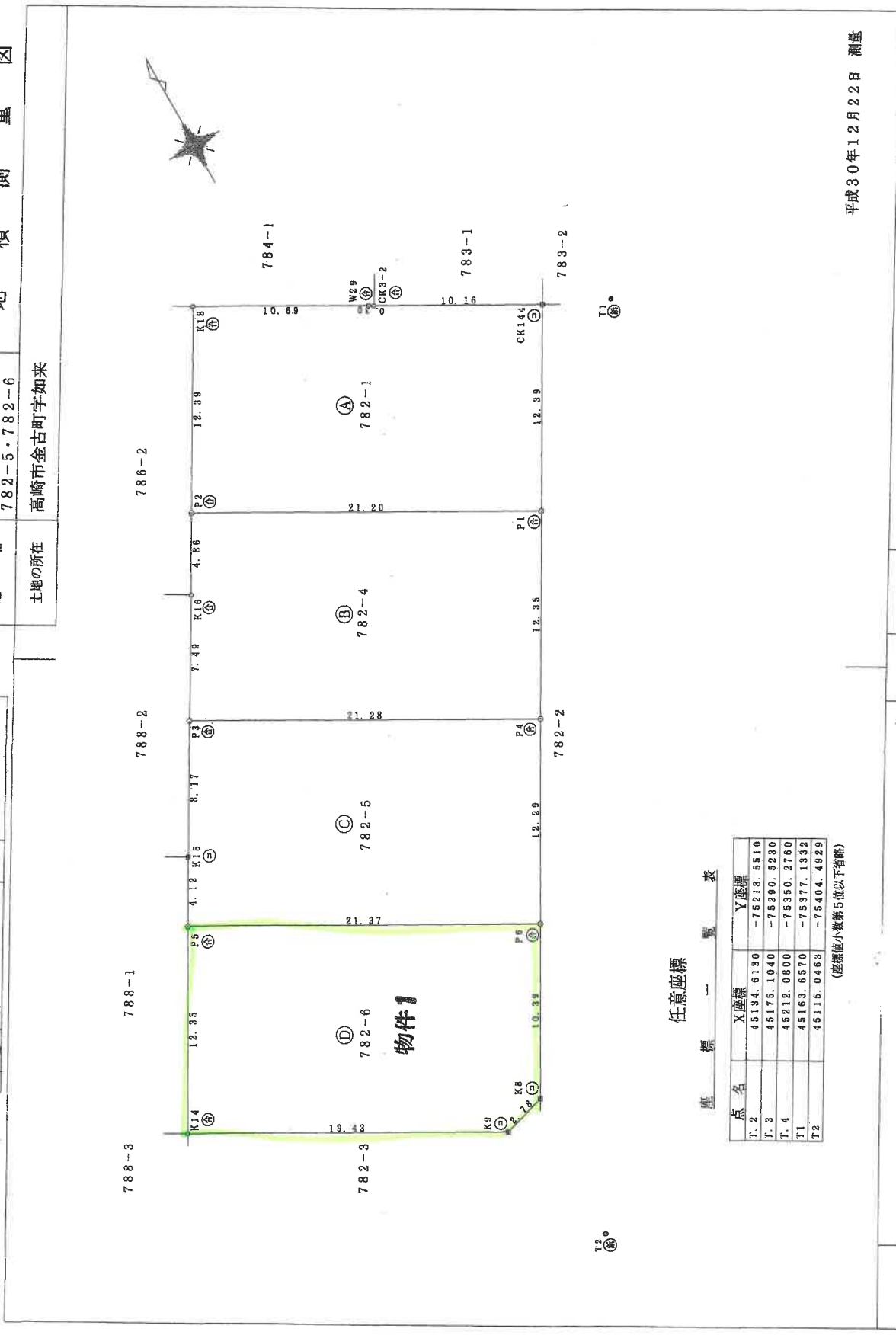
A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成31年1月11日

地積測量図

地番 782-1・782-4
782-5・782-6
土地の所在 高崎市金古町字如来

凡	記号	境界線の種別	配分	境界線の種別
例	㊦	コンクリート杭	㊦	合成杭
	㊧	刻ミ	㊧	プレート
	㊨	鉄		



任意座標 一覧表

点名	X座標	Y座標
T. 2	45134.6130	-75218.5510
T. 3	45176.1040	-75290.5230
T. 4	45212.0800	-75350.2760
T. 1	45163.6570	-75377.1832
T. 2	45115.0463	-75404.4929

(座標値小数第5位以下省略)

平成30年12月22日 測量

作製者 土地家屋調査士

申請人 (平成30年12月22日作製)

縮尺 1/250

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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)
令和7年10月3日 前橋地方務局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

測量積地

地番 782-1・782-4
782-5・782-6

土地の所在 高崎市金古町字如來

凡	記号	境界線の種別	番号	境界線の種別
例	②	コンクリート杭	⑤	合成杭
	③	刻ミ	⑥	プレート

任意座標
直角座標法求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
A 782-1	P2	45164.9900	-75405.5597	12.4512	562358.86081030
	P1	45154.6791	-75387.0356	24.5867	1109260.13100678
	CK144	45165.4980	-75380.9940	-2.8483	-125645.04603264
	CK3-2	45170.4280	-75389.8840	-9.1460	-413128.71619600
	W29	45170.5880	-75390.1400	-9.6029	-433768.98843064
	K18	45175.7915	-75399.4889	-15.4197	-696600.98426359
	合計面積				-524.75310584
	合地積				262.377 m ²

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
B 782-4	P3	45154.2434	-75411.6596	14.8824	672005.49946896
	P4	45143.8906	-75393.0604	24.6239	1111622.85373457
	P1	45154.6791	-75387.0356	-12.4893	-564403.81518926
	P2	45164.9900	-75405.5597	-20.9071	-944273.17559528
	K16	45160.7513	-75407.9428	-6.0999	-275476.08552351
	合計面積				-524.75310449
	合地積				262.377 m ²

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
C 782-5	P5	45143.5510	-75417.7300	16.6569	751955.13111733
	P6	45133.1561	-75399.0650	24.6696	1113418.82358132
	P4	45143.8906	-75393.0604	-12.6046	-569021.54658365
	P3	45154.2434	-75411.6596	-22.6515	-1022815.75058882
	K15	45147.1479	-75415.7120	-6.0703	-274061.21053015
	合計面積				-524.75310897
	合地積				262.377 m ²

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
D 782-6	P6	45133.1561	-75399.0550	-13.6051	-614042.94181157
	P5	45143.5510	-75417.7300	-24.7198	-1115943.94975596
	K14	45132.7770	-75423.7749	10.9300	493302.20300377
	K9	45133.3172	-75406.8000	19.6500	886674.07891577
	K8	45124.0775	-75404.1249	7.7449	349485.85657479
	合計面積				-524.75310320
	合地積				262.377 m ²

(座標値小数第5位以下省略)

作製者

土地家屋調査士

(平成30年12月22日作製)

申請人

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。
(前橋地方方法務局高崎支庁管轄)
令和7年10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

登記年月日：令和2年7月29日

令和7年8月12日

前橋地方滞務局高崎支局

登記簿

A3をA4に縮小コピー

(9枚目)

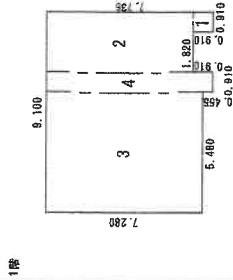
請求番号：41-2

建物図面

家屋番号 782番6

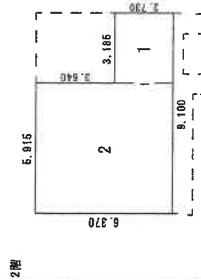
建物の所在 高崎市金古町字如来782番地6

各階平面図



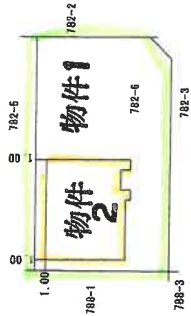
求積表

- 1 0.910 X 0.910 = 0.828100
 - 2 2.730 X 6.825 = 18.632250
 - 3 5.460 X 7.280 = 39.748800
 - 4 0.910 X 7.735 = 7.038850
- 合計 66.248000
床面積 66.24m²



求積表

- 1 3.185 X 2.730 = 8.695050
 - 2 5.915 X 6.370 = 37.678550
- 合計 46.373600
床面積 46.37m²



作成者 土地家屋調査士
作成年月日 令和 2年 7月 24日

縮尺 1/250

申請人

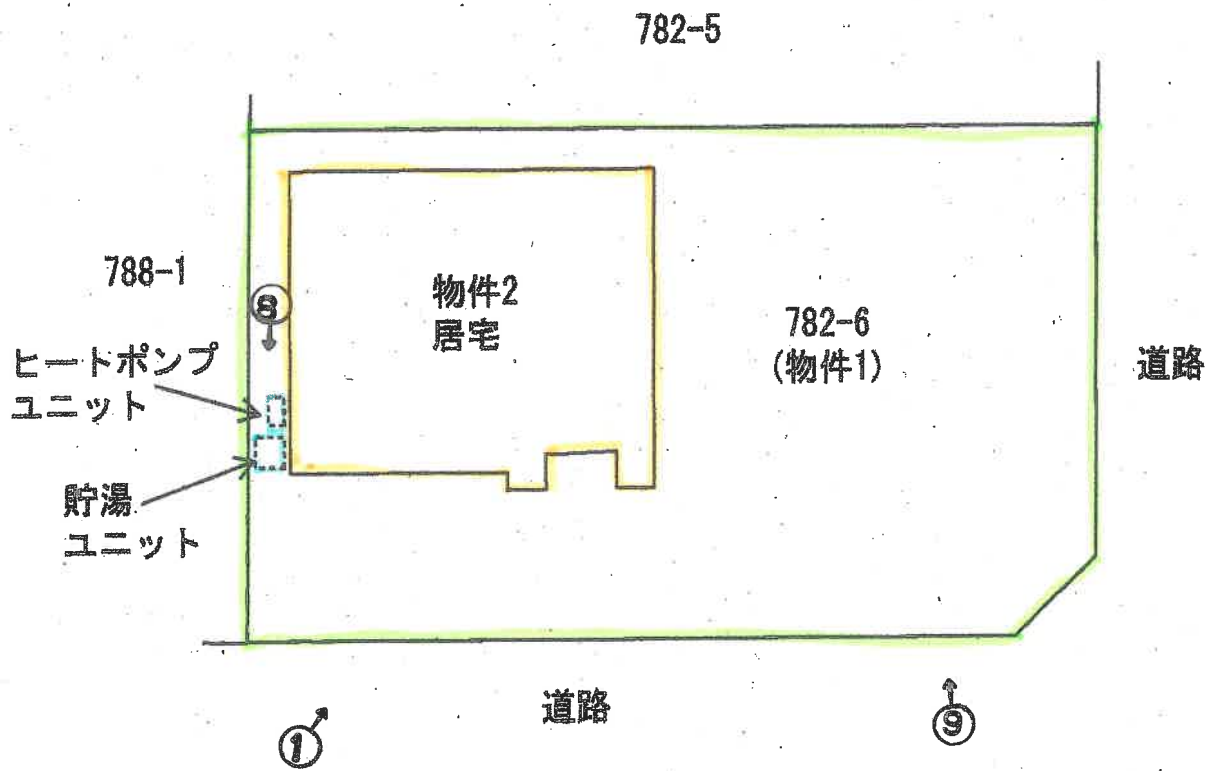
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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。

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第50号

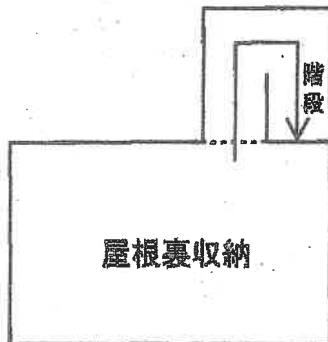
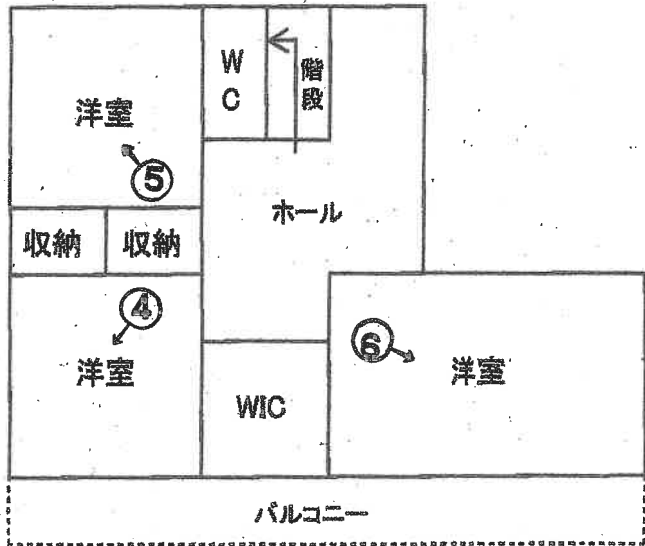
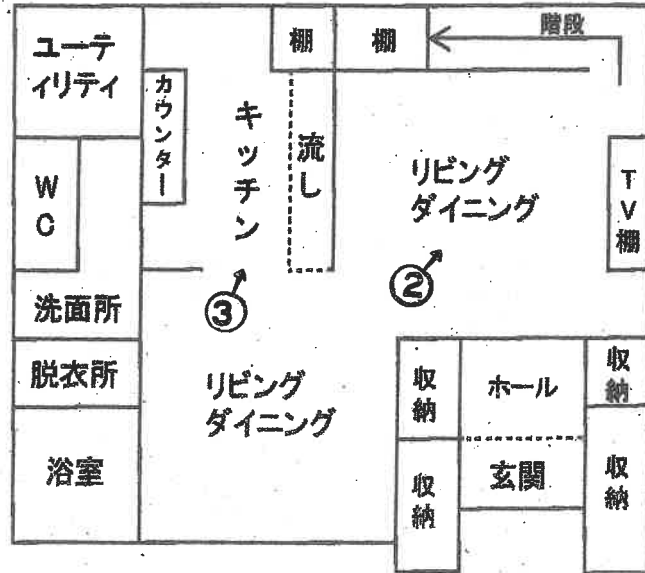


←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)

間取図

令和7年(ケ)第50号



←○ 写真撮影位置・方向

(11枚目)



① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階キッチン



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室

(13枚目)



⑦ソーラーパ
ネル



貯湯ユニット

⑧ヒートポン
プ給湯機

ヒートポンプユニ
ット



本件土地

⑨敷地東側

令和 7 年 (ケ) 第 50 号
令和 7 年 11 月 4 日 現地 調査
令和 7 年 12 月 2 日 評 価
評価書番号 第 2517 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 10,560,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 2,280,000 円
物件2	(建物)	金 8,280,000 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	高崎市金古町字如来 782番6 宅地 262.37 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市金古町字如来782番地6 782番6 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 66.24 m ² 2階 46.37 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）

位置・交通	J R 上越線「群馬総社」駅の南西方約5,500m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅等の中に農地も多く残る市街化調整区域内の住宅地域				
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	市街化調整区域			
	用途地域	指定なし			
	建ぺい率	70 %			
	容積率	200 %			
	防火規制	—			
	その他の規制	—			
画地条件	南西側間口約21m、奥行約12mのほぼ長方形の角地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	南西側で幅員約5m舗装市道（群馬-東国分・金古線・建築基準法第42条1項1号）に等高に接し、南東側で幅員約4～4.5m舗装市道（群馬-1-308号線・建築基準法第42条1項1号）に等高に接する。なお、南西側市道との間の782-3の土地（所有者：群馬郡群馬町、地目：公衆用道路）と南東側市道との間の782-2の土地（所有者：群馬郡群馬町、地目：公衆用道路）も市道として管理されている。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	262.37 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の土地は市街化調整区域内に存するが、令和元年7月22日第134号により都市計画法第34条11号（専用住宅）の開発許可を受けている。買受人が本件土地建物を利用するには再度この開発許可を受ける必要がある。（高崎市役所開発指導課） ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（「如来古墳群」、「古墳No.41遺跡」、「奈良平安No.21遺跡」及び「鎌倉室町No.9遺跡」）に該当するが、その調査に必要な期間、費用等については把握が困難であることから、本件においては埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものとして評価を行った。 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）： 令和2年7月24日 新築 経過年数： 約 5年 経済的残存耐用年数： 約 20年
仕様	構造： 木造 屋根： スレートぶき 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、塩ビタイル 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 66.24 m ² 2階 46.37 m ² 延 112.61 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本件建物の従物として太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯機がある。 ②2階の上階に屋根裏収納があるが、床からの高さが約1.4m以下であることから3階建てとはならず、また延べ床面積も算入されないものと思料する。

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通り求めた。

番号	標準画地 価格(円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,600	1.05	262.37	0.90	5,851,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 高崎(県) -37

物件 標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 19,700 円/m² × 99.3 / 100 × 100 / 100 × 100 / 83 = 23,600 円/m²

◇ 時点修正 : 標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 : 特になし

◇ 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 : 1.05 南西方位、角地

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	112.61	0.549	11,746,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、従物である太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯機を含め、消費税をも考慮して査定。

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%)⁵ / (5 + 20) × (1 - 0.00) = 0.549

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,851,000	0.35	法定地上権	2,048,000

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	5,851,000	-2,048,000	-	1.00	0.60	2,280,000
2	11,746,000	+2,048,000	1.00	1.00	0.60	8,280,000
一括価格 (合計)						10,560,000

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。

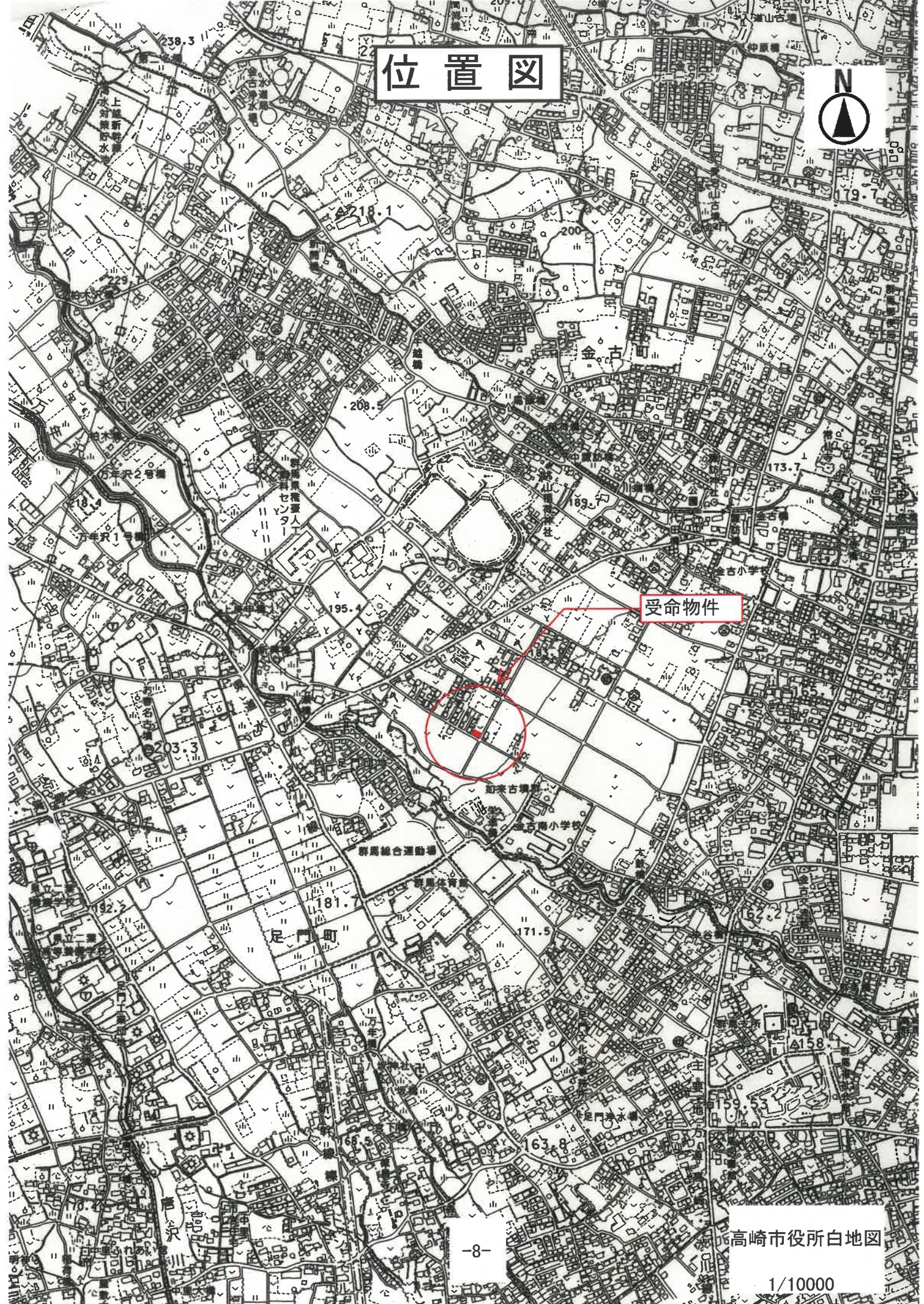
第6 参考価格資料

地 価 調 査 : 高崎 (県) - 37
所 在 地 : 高崎市中里町字薬師259番3
価 格 : 19,700 円/m²
位 置 : JR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7年7月1日
地 積 : 319 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北 4.2 m 市道 側道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 、 用途指定なし
(建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 農地も見られる農家集落の中に一般住宅が介在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

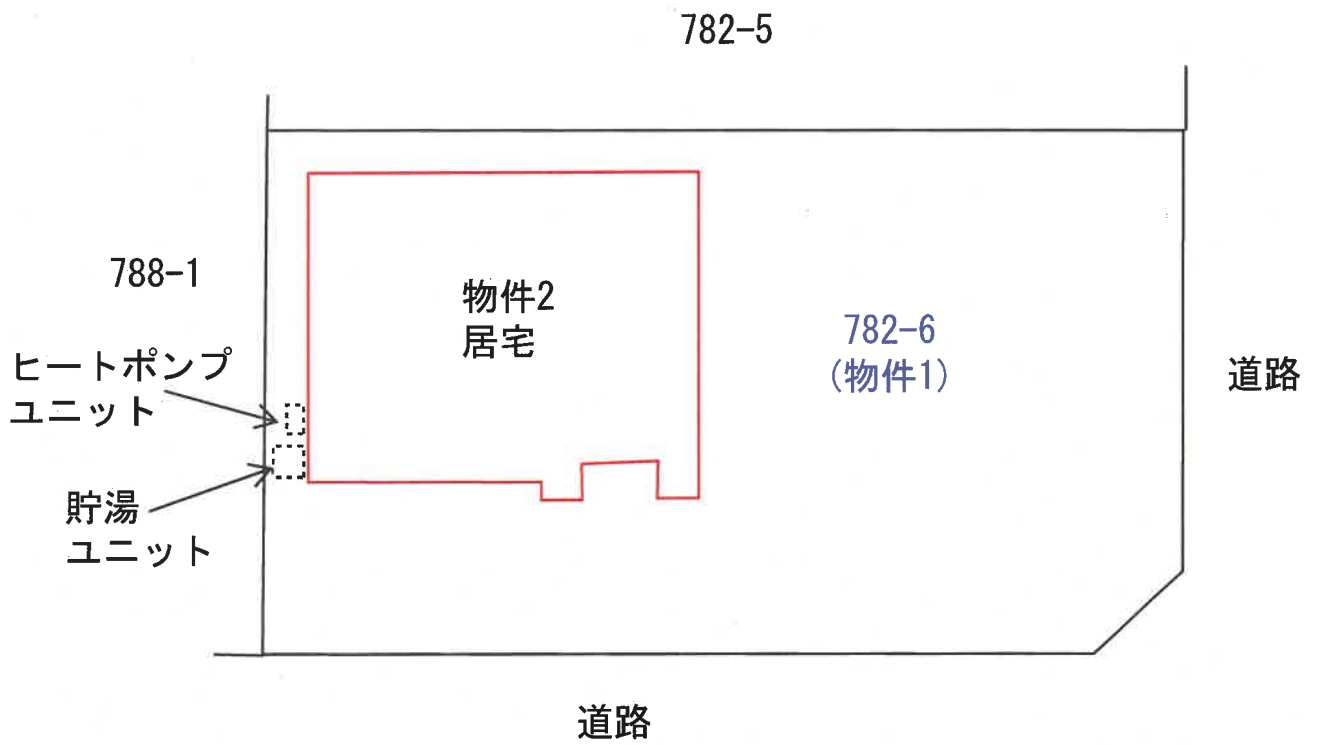
位置図



受命物件

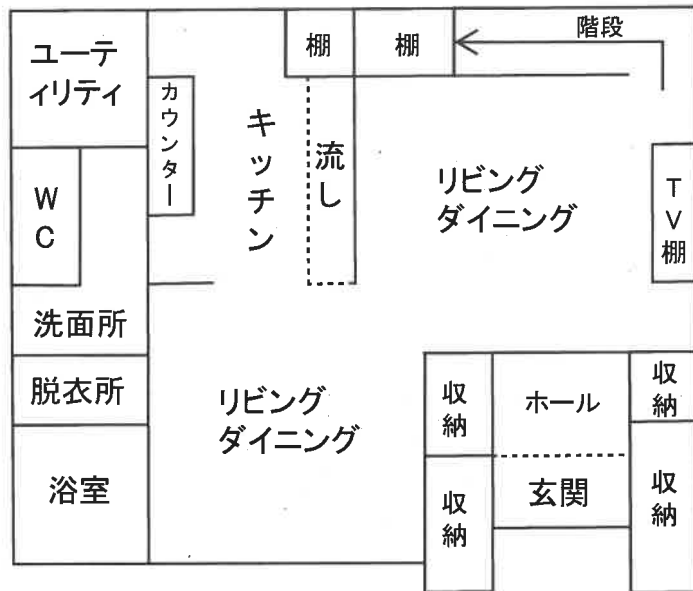
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第50号

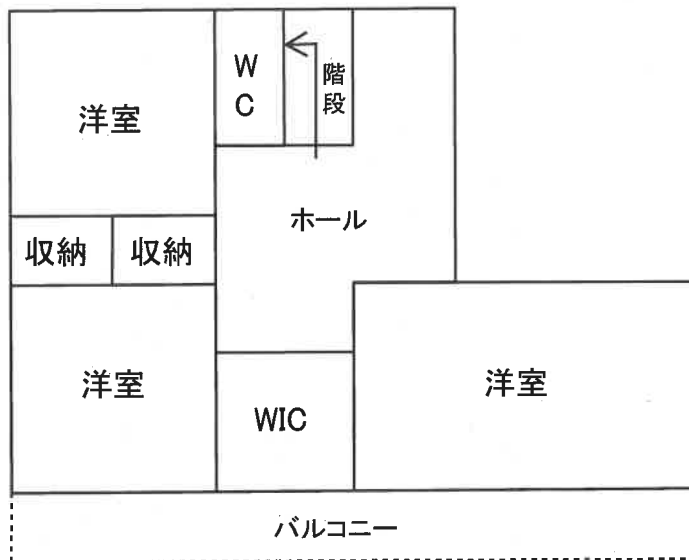


間取図

令和7年(ケ)第50号



1階



2階

