

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月27日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中 野 直 美

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 6月23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月28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 7月 9日 午前10時00分から 令和 8年 7月 9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 5月27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 高崎市新町 (しんまち) 字元下河原  
地 番 3 2 1 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 2 5 6 . 7 3 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 高崎市新町 (しんまち) 字元下河原 3 2 1 1 番地 3  
家屋 番号 3 2 1 1 番 3  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造セメントかわら・ガラス板ぶき 3 階建  
床 面 積 1 階 7 6 . 4 5 平方メートル  
2 階 6 1 . 7 2 平方メートル  
3 階 1 0 . 9 0 平方メートル  
共有者 A 持分 4 分の 3  
共有者 B 持分 4 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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(共有者)B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 高崎市新町(しんまち)字元下河原  
地 番 3211番3  
地 目 宅地  
地 積 256.73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 高崎市新町(しんまち)字元下河原3211番地3  
家屋 番号 3211番3  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造セメントかわら・ガラス板ぶき3階建  
床 面 積 1階 76.45平方メートル  
2階 61.72平方メートル  
3階 10.90平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1



令和7年(ケ)第60号  
令和7年11月14日受理  
令和8年2月27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 高崎市新町 (しんまち) 字元下河原  
地 番 3 2 1 1 番 3  
地 目 宅地  
地 積 2 5 6 . 7 3 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 高崎市新町 (しんまち) 字元下河原 3 2 1 1 番地 3  
家屋 番号 3 2 1 1 番 3  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造セメントかわら・ガラス板ぶき 3 階建  
床 面 積 1 階 7 6 . 4 5 平方メートル  
2 階 6 1 . 7 2 平方メートル  
3 階 1 0 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3  
共有者 B 持分 4 分の 1





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	<p>1 本件土地建物の共有者である元夫Aとは4年前に離婚しました。Aは令和3年7月まで本件建物で同居していましたが、その時もAはときどき帰ってこないときがありました。 現在Aがどこにいるかわかりません。</p> <p>2 本件建物に最後まで住んでいたのは私と子供2人です。4年半前に私と子供は本件建物を出ました。</p> <p>3 本件建物内に猫は30匹以上います。1日2回私が餌をあげています。</p> <p>4 ソーラー、ヒートポンプ給湯機、サイクルポート及び物置はいずれも私とAの共有です。</p> <p>5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <p>6 近隣から異臭騒音はありません。</p> <p>7 Aから本件建物の鍵を取り上げましたが、コピーを持っているかもしれません。</p> <p>8 本件土地上にある電柱の地代として、3年に1回2000円くらいもらっています。私の口座に振り込まれます。</p> <p style="text-align: right;">以上</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  
(3枚目)

## 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 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⑧参照)。  
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  
本件建物の北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⑨)。  
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。
  - (3) サイクルポート(約3.7㎡、写真⑩)  
本件土地上にあるサイクルポートは土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。
  - (4) 物置(スチール製、約3㎡、写真⑪)  
本件土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。
- 3 その他  
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

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11月20日(木) 9:07 - 9:08	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (11月21日受領) <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 (11月21日受領) <input type="checkbox"/>
令和7年11月20日(木) 10:42 - 10:51	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 checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函 <input type="checkbox"/>
令和7年11月20日(木) 15:01 - 15:08	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"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和7年11月25日(火) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者B宛に調査期日変更の事務連絡発送 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円使用) <input type="checkbox"/>
令和8年1月28日(水) 10:50 - 11:20	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 checked="" type="checkbox"/> 共有者Bから聴取 <input type="checkbox"/>
年 月 日( ) -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日( ) -		<input type="checkbox"/> <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 type="checkbox"/> 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。		
<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8年1月28日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「

( 5 枚目)



-64340.895 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	新町(しんまち)

請求 部分	所在	高崎市新町(しんまち)字元下河原			地番	3211番3				
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又 は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和61年1月			備付 年月日 (原図)	昭和63年1月6日			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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和7年10月16日

東京法務局

A3をA4に縮小コピー

( 6 枚目 )

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10月16日 東京法務局 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	金	杭	金	杭
コンクリート	航	ア	航	ア
合	成	杭	金	杭
例	合	成	杭	金

1201617

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線の種類	
B 3211-2	K.12	118.624	100.841	0.124	14.708376	刻ミ	
	K.18	115.424	100.900	2.822	826.726628		
	K.17	112.534	103.663	13.916	1566.028144		
	K.16	111.762	114.816	12.380	1388.613560		
	K.15	129.516	119.043	-13.968	-1809.079488		
	K.14	130.588	100.848	-15.263	-1993.164644		
	K.93	123.054	100.790	-0.072	-8.869888		
	K.92	121.611	100.778	0.061	7.418271		
	合計					-513.613141	
	合計面積					256.8065705	m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線の種類	
C 3211-3	K.16	111.762	114.816	13.169	1471.798778		
	K.20	110.765	129.212	15.628	1781.085420		
	K.19	128.500	130.444	-13.169	-1692.216600		
	K.15	129.516	119.043	-15.628	-2024.076048		
	合計					-513.463350	
	合計面積					256.7316750	m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線の種類
D 3211-4	K.18	128.011	100.750	0.075	9.225925	
	K.92	121.611	100.776	0.030	3.648330	
	K.93	128.054	100.780	0.072	8.869888	
	K.14	130.588	100.848	-0.072	-10.316452	
	K.1	130.588	100.701	-0.098	-12.798604	
合計					-1.281133	
合計面積					0.6909055	m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	境界線の種類
E 3211-5	K.4	116.372	143.938	1.081	127.960132	
	K.3	122.237	143.914	0.558	60.331946	
	K.2	127.565	143.936	-12.870	-1641.761550	
	K.19	126.500	130.444	-14.484	-1861.194000	
	K.20	110.765	129.212	1.761	195.057166	
	K.21	110.558	132.205	2.823	312.105234	
	K.22	108.059	132.035	10.028	1083.615562	
	K.24	107.417	142.233	11.003	1181.909251	
合計					-521.676170	
合計面積					250.9380850	m <sup>2</sup>

作製者

(平成18年2月22日作製)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

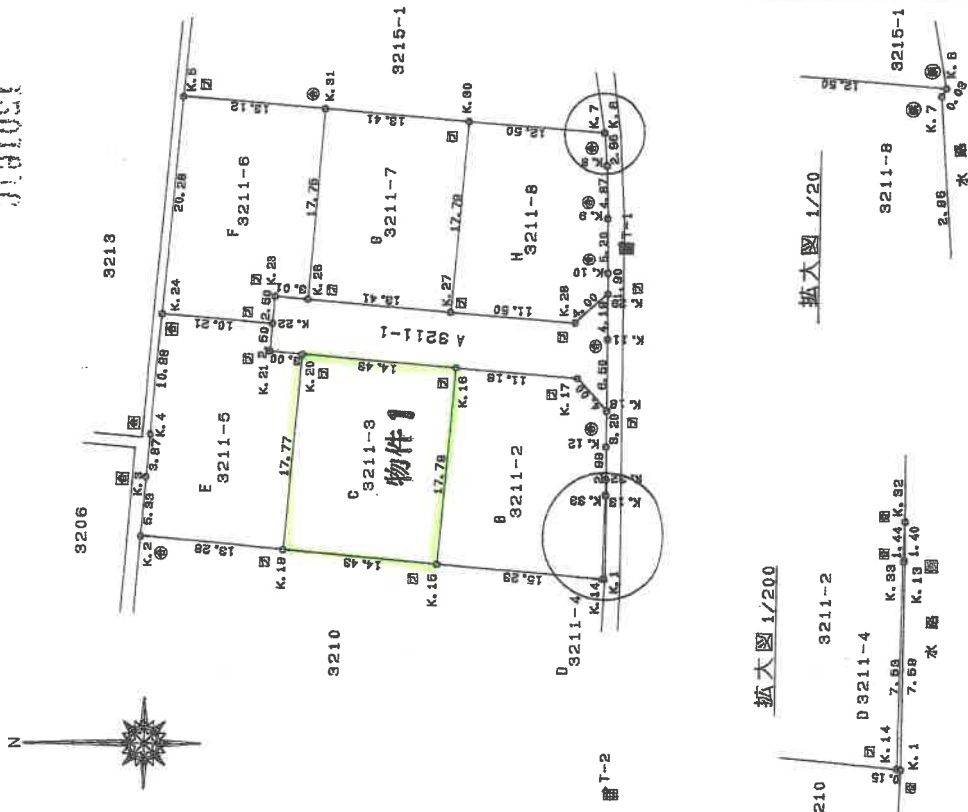
縮尺 1/500

測量図

3211-1  
番 3211-2、~8、

土地の所在 高崎市新田字元下河原

0181091



登記年月日：平成19年1月18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10月16日 東京法務局

(3枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

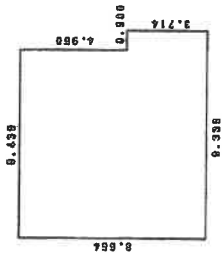
請求番号：3-3

建物各階平面図

家屋番号	3211番3
建物の所在	高崎市新田字元下河原3211番地3

204040

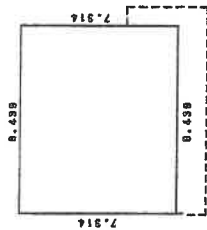
1階



求積表

$8.664 \times 8.439 = 73.115496$
$3.714 \times 0.800 = 3.342600$
合計 76.458096
床面積 76.45 m <sup>2</sup>

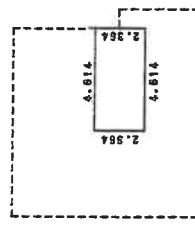
2階



求積表

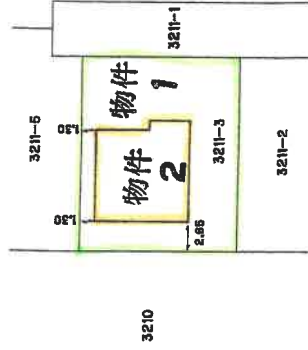
$7.314 \times 8.439 = 61.722846$
合計 61.722846
床面積 61.72 m <sup>2</sup>

3階



求積表

$2.364 \times 4.614 = 10.907496$
合計 10.907496
床面積 10.90 m <sup>2</sup>



作成者  
作成年月日

平成19年1月18日

尺 1/250

申請人

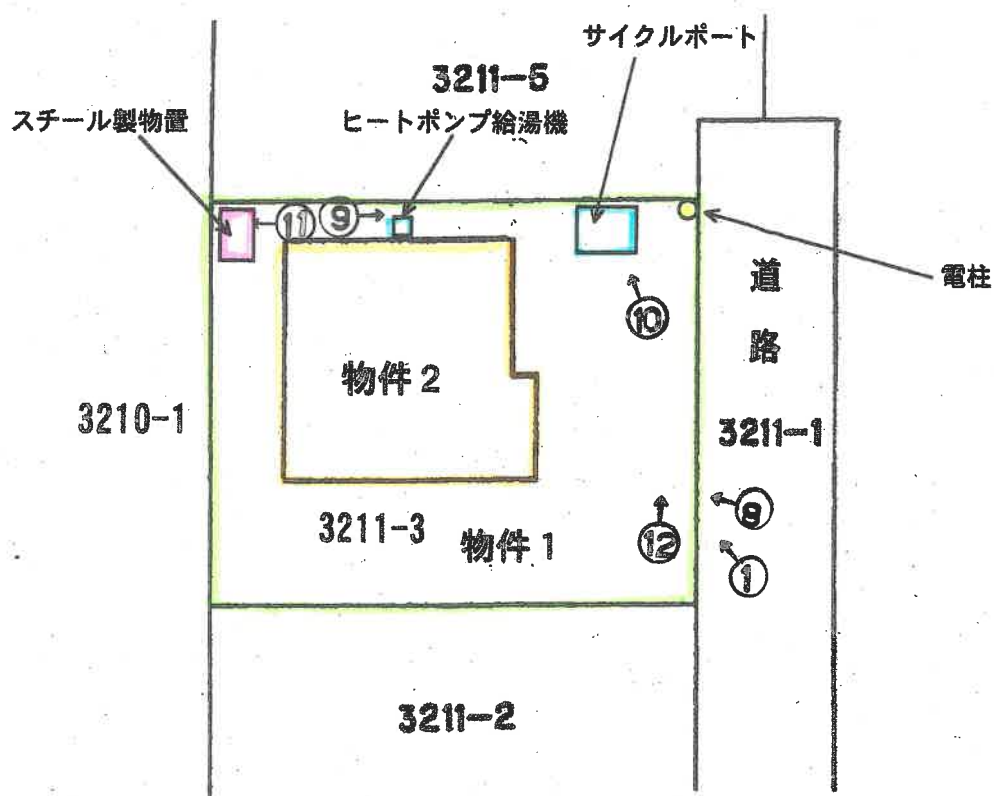
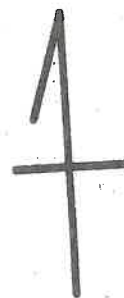
持分3/4  
持分1/4

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図

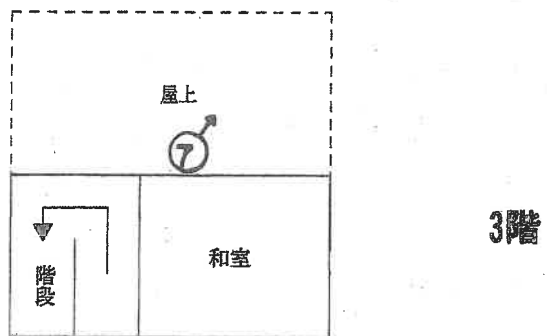
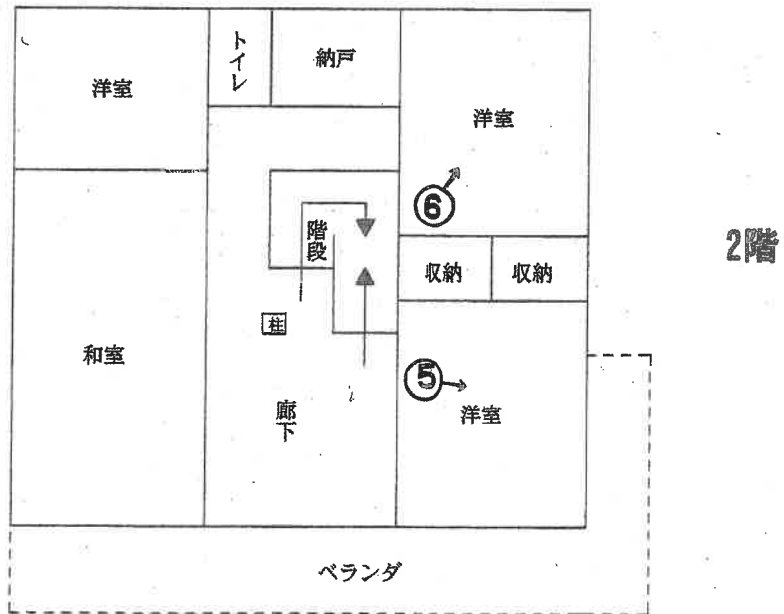
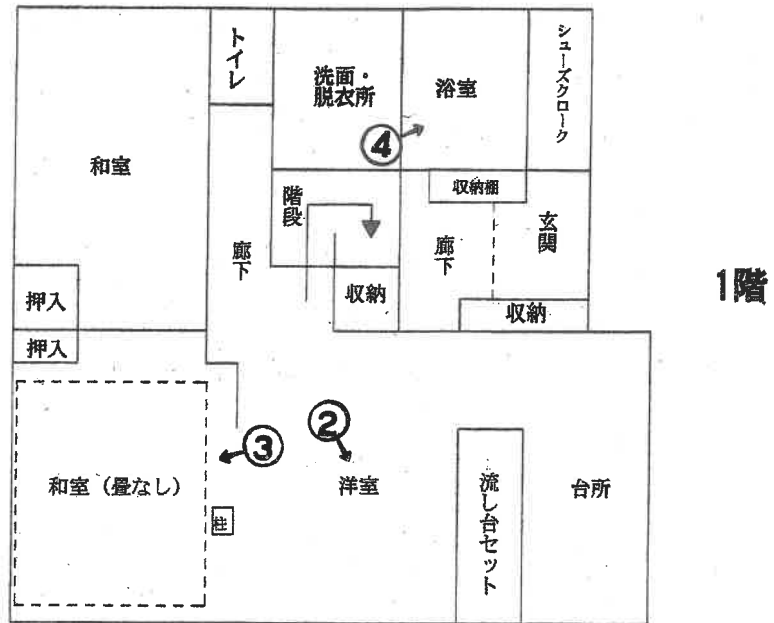


略 1/250

( 9 枚目 )

←○ 写真撮影位置・方向

# 間取図



←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



② 1階洋室



③ 1階和室  
(畳なし)



④ 1階浴室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室

(12枚目)



⑦ 3階屋上



⑧ ソーラーパ  
ネル



貯湯ユニット

⑨ ヒートポン  
プ給湯機

ヒートポンプユニ  
ット



⑩サイクルポート



⑪物置



電柱

⑫敷地東側

本件土地

令和 7 年 (ケ) 第 60 号  
令 8 年 1 月 28 日 現地 調 査  
令 8 年 2 月 27 日 評 価  
評価書番号 第 2025-029 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 4,620,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,850,000 円
物件2 (建物)	金 2,770,000 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 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地番 地目 地積	高崎市新町（しんまち）字元下河原 3211番3 宅地 256.73 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市新町（しんまち）字元下河原3211番地3 3211番3 居宅 軽量鉄骨造セメントかわら・ガラス板ぶき3階建 1階 76.45 m <sup>2</sup> 2階 61.72 m <sup>2</sup> 3階 10.90 m <sup>2</sup>	同左
特記事項			
	<p>・土地所有者は個人2者の共有持分（それぞれ2分の1）、建物所有者は土地所有者と同一の個人2者の共有持分（4分の3, 4分の1）である。</p>		

## 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 高崎線「新町」駅の北東方道路距離約1,400m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道背後の一般住宅が建ち並ぶ中にアパート、駐車場等が見られる住宅地域。地勢は概ね平坦で等高。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 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 60 % 200 % — 立地適正化計画（居住誘導区域外）、洪水浸水想定区域（0.5～3m未満）、家屋倒壊危険ゾーン（氾濫流）。
画地条件	東側で間口約14.4～14.5m、奥行約17.7～17.9mの規模が256.73㎡の形状が長方形地の中間画地。敷地内は概ね平坦、道路地とも等高。北側、西側および南側隣地とはほぼ等高である。	
接面道路の状況	東側で現況幅員約5mの舗装公道（建築基準法第42条1項2号の開発道路）に接面する形状が長方形地の中間画地。接面道路は高崎市新町支局の建設課によれば、市道認定はないが高崎市が所有、管理する公衆用道路で、高崎市の開発指導課によれば、幅員は5m、総延長31.12m、工事完了検査は平成18年4月25日・第28号である。接面道路は北方で行き止まりである。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として一体利用されている。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。土地境界は確定されている。周辺土地は一般住宅、アパート、駐車場等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	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。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 最先抵当権設定時に物件2の建物は存在し、土地所有者と建物所有者は同一であるので主である建物の敷地利用権は法定地上権が成立すると思料される。</li><li>・ 物件1の北東側に土地の定着物としてサイクルポート（約3.7㎡）が存する。</li><li>・ 物件1の北西端に売却対象外の動産としてスチール製物置（約3㎡）が存する。</li><li>・ 物件1の北東端に電柱が1本存する。</li><li>・ 高崎市教育委員会によれば、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</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2）

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）	平成18年12月18日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 19 年 約 16 年
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 セメントかわら・ガラス板ぶき 外壁 サイディング等 内壁 ビニルクロス、化粧合板等 天井 ビニルクロス、化粧合板等 床 フローリング、合板、畳等 設備 電気設備、衛生設備、給排水設備等 その他 ソーラーパネル、ヒートポンプ給湯機あり。	
床面積（現況）	延 149.07 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	普通	
保守管理の状態	相当劣る	
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>・ 現地立会の共有者によれば室内で30匹以上の猫を飼育している。壁はひっかき傷等で剥がれ、床は多量の糞尿等に塗れている部屋が多く、強烈な異臭を放っている。</li> <li>・ 空家である。</li> </ul>	

## 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)

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	36,700	1.00	256.73	0.85	8,009,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎-23

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 42,200 円/m<sup>2</sup> × 100.8 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 116 = 36,700 円/m<sup>2</sup>

- ◇ 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結果なし。
- ◇ 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 : 1.00 方位、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。

土地の定着物であるサイクルポートは建付地価格に含めて査定。

#### (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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	170,000	149.07	0.118	2,990,000
計				2,990,000

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。  
ソーラーパネル、ヒートポンプ給湯機は建物価格に含めて査定した。

## 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	8,009,000	0.45	法定地上権	3,604,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を45%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	8,009,000	-3,604,000	-	0.70	0.60	1,850,000
2	2,990,000	+3,604,000	1.00	0.70	0.60	2,770,000
一括価格 (合計)						4,620,000

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、多頭飼育の猫による引っ掻き傷、大量の糞尿や強烈な異臭等による建物の保守管理状況など、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。

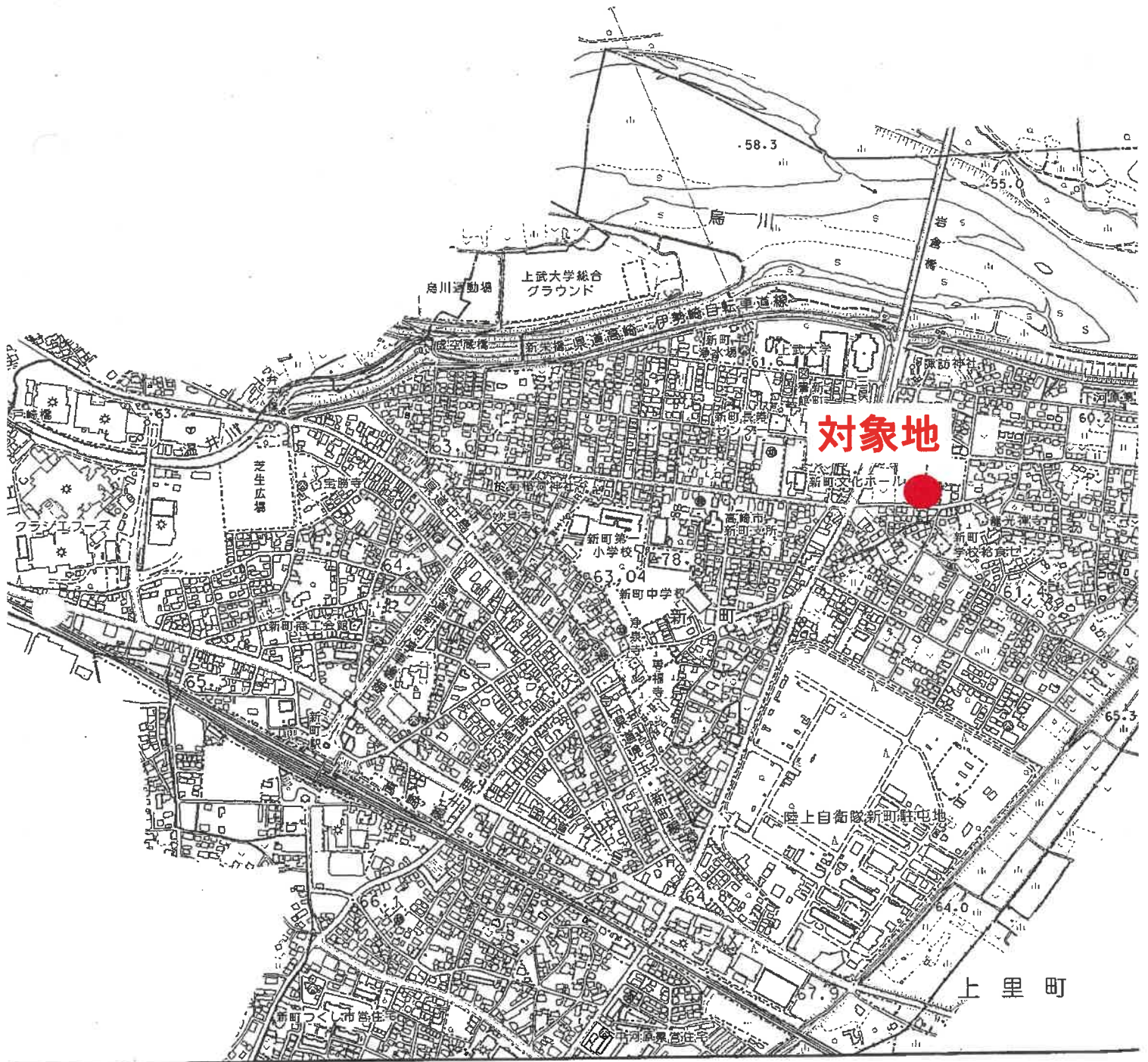
オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 ( 高崎 - 23 )  
所在地 : 群馬県高崎市新町字諏訪3042番2  
価格 : 42,200 円/m<sup>2</sup>  
位置 : JR高崎線「新町」駅の北東方道路距離約990m。  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地積 : 198 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接面街路 : 北 4.0 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 60 % 、 容積率 200 % )  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

## 第7 附属資料

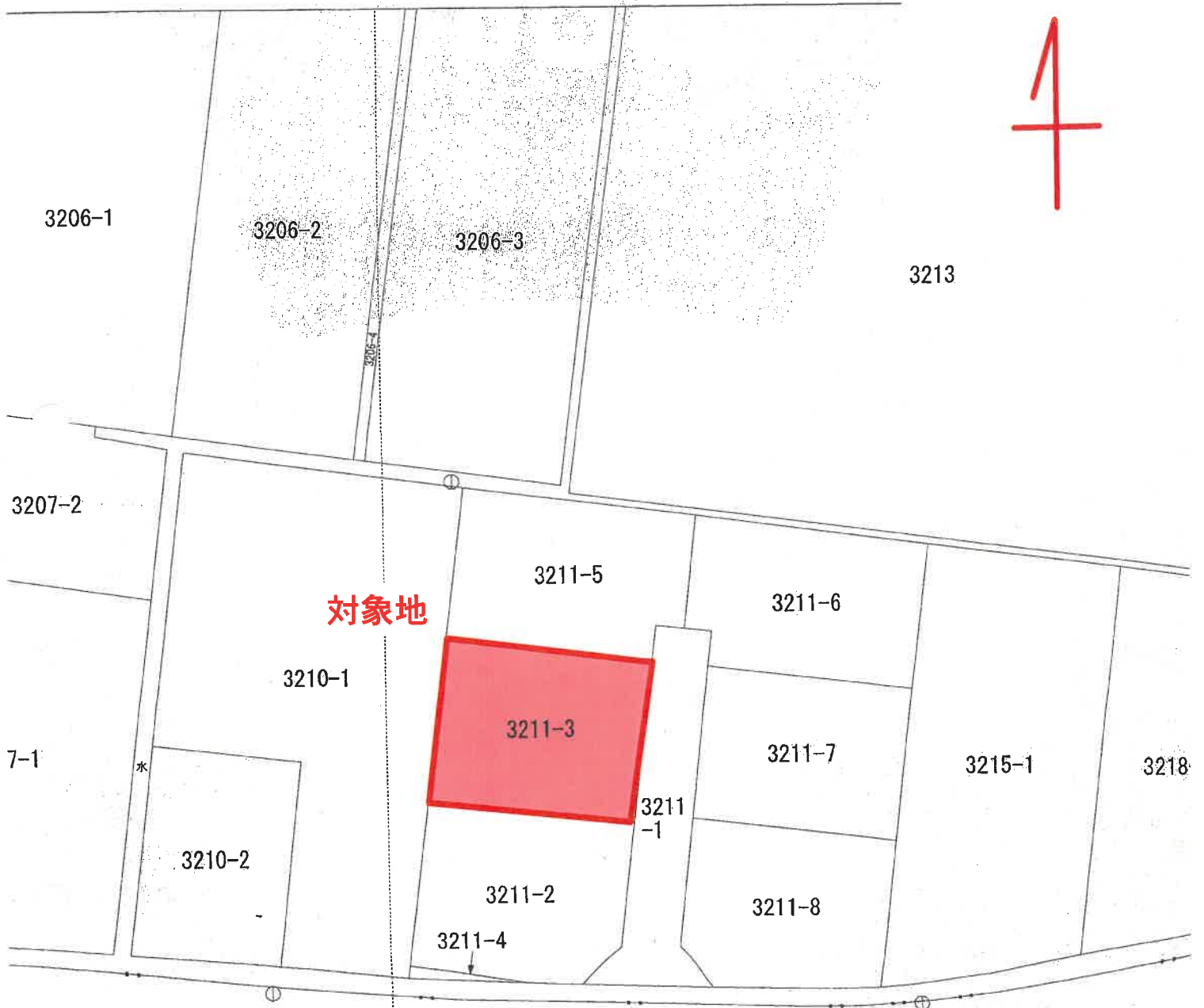
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図



対象地



# 公図写



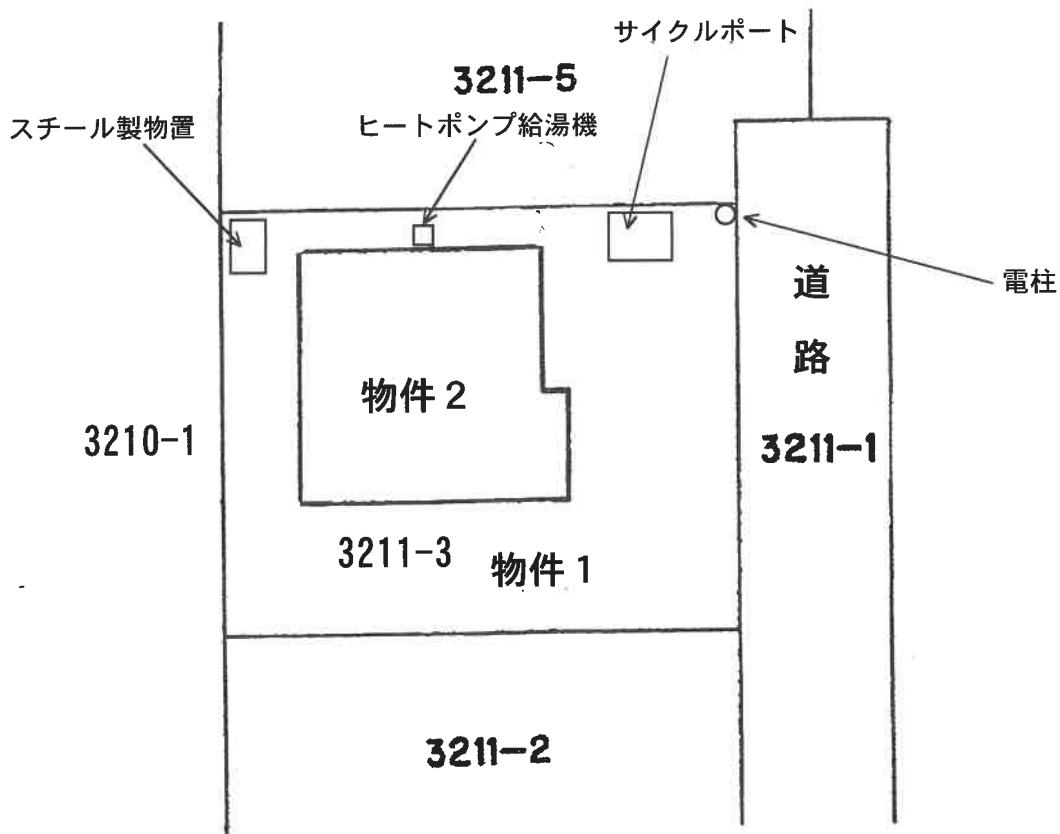
対象地

地区外

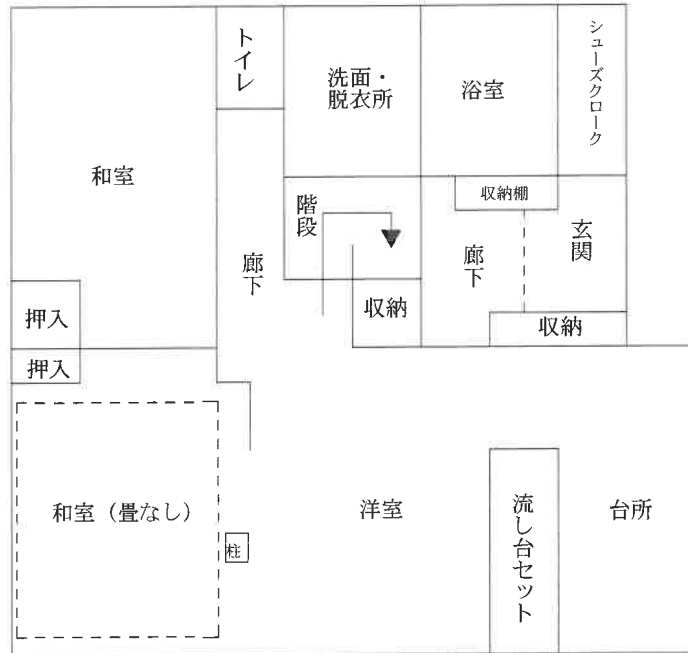
地区外

地籍図より  
縮尺 略1/500

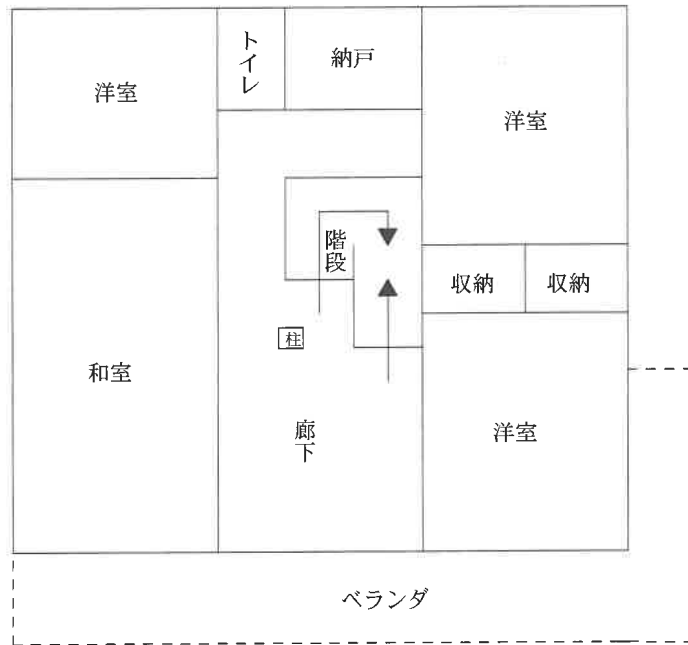
# 土地建物位置関係図



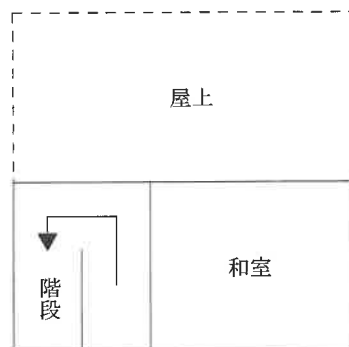
# 間取図



1階



2階



3階