

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4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 三 友 哲 也

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 5月23日 午前10時00分から 令和 6年 5月23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 6年 4月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,470,000 1,176,000	一括	294,000	18,262	0
1	610,000				
2	860,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 高崎市乗附町字寺  
地 番 2280番3  
地 目 宅地  
地 積 162.20平方メートル
- 2 所 在 高崎市乗附町字寺2280番地3  
家屋 番号 2280番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 43.06平方メートル  
2階 44.71平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約59.98平方メートル  
2階 44.71平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月20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】

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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   | 高崎市乗附町字寺                          |
|   | 地 番   | 2280番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 162.20平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 高崎市乗附町字寺2280番地3                   |
|   | 家屋 番号 | 2280番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                        |
|   | 床 面 積 | 1階 43.06平方メートル<br>2階 44.71平方メートル  |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 約59.98平方メートル<br>2階 44.71平方メートル |



令和5年(ケ)第22号  
令和5年7月26日受理  
令和5年8月25日提出

# 現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 根岸喜代志(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 高崎市乗附町字寺  
地 番 2280番3  
地 目 宅地  
地 積 162.20平方メートル
  
- 2 所 在 高崎市乗附町字寺2280番地3  
家屋 番号 2280番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 43.06平方メートル  
2階 44.71平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(地番) 群馬県高崎市乗附町2280番地3 (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 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												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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"/> 別紙「執行官の意見」のとおり												
建物	物件2												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約59.98㎡												
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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"/> 別紙「執行官の意見」のとおり												
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>令和元年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和元年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和元年( )第	号		保管開始日	令和元年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和元年( )第	号									
	保管開始日	令和元年	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



(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> D(占有者)の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和元年か2年頃
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	賃料を支払っておらず、無償で借りている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有権原は使用借であり、買受人に対抗できないものと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (所有者の子)</p>	<p>1 私は、本件所有者Aの子です。</p> <p>2 Aは、長期間病院に入っており、退院の見込みはありません。現在、本件建物に住んでいるのはD一人です。</p> <p>3 AとDは本件建物で同居していましたが、今から3、4年前Aが入院し本件建物から出ていき、Dが一人で暮らしていました。今年の2月か3月頃、Bが本件建物に転入してきてDと同居していましたが、5月には本件建物から出て行きました。以後、本件建物にはDが一人で居住しています。</p> <p>4 本件建物内には、今もBの荷物が残っていますが、行方不明なので、本件建物に戻ってくることはほとんど考えられません。</p> <p>5 DがAやBに本件建物の賃料を支払っているということはないと思います。</p>
<p>■ D (占有者)</p>	<p>1 私は、現在、本件建物に一人で住んでいます。</p> <p>2 以前は、本件建物でAと同居していましたが、3、4年前、Aは入院のため本件建物から出て行きました。</p> <p>3 今年の2月か3月頃に、Bが本件建物に転居してきて、私と同居していましたが、5月頃には転出して、現在本件建物で暮らしているのは私だけです。Bの行方はわかりません。</p> <p>4 本件建物の賃料は、支払っていません。</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

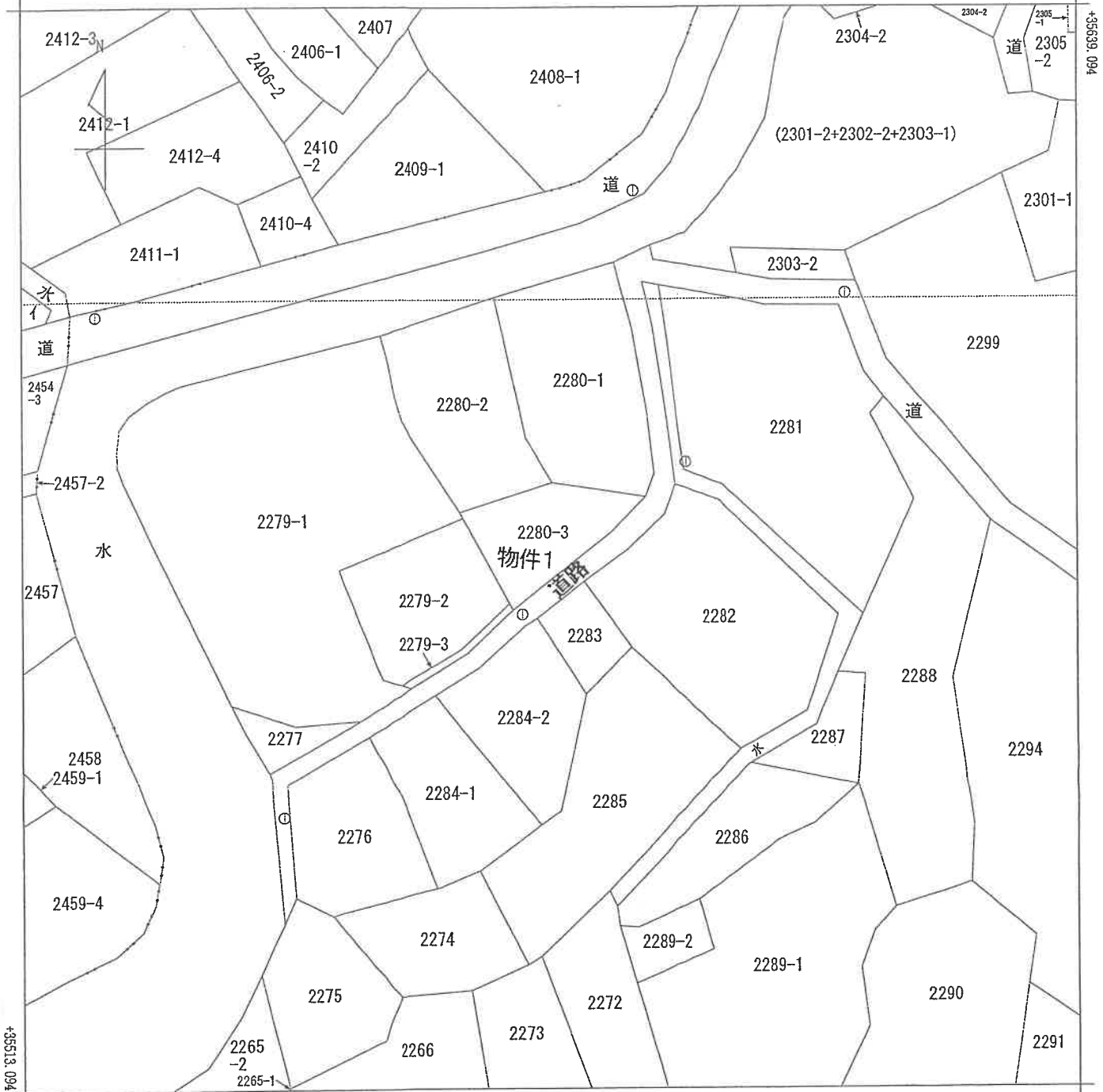
執行官の意見

- 1 本件土地は、そのおよそ南東側で公道に接面している。
- 2 登記上、本件土地には本件建物以外に登記ある建物は存在しない。
- 3 本件建物内にはBが残っていた荷物が残されているものの、Bの行方は不明であり、本件建物に戻ってくる可能性は低いものと見られる。現在、本件建物に居住しているのはD一人で、その他の者が占有しているような様子は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年7月27日(木) 10:02-10:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 全戸不在。次回調査日の事務連絡及び賃貸借についての照会の書面を郵送(郵送料84円×2)
令和5年7月27日(木) 11:30-11:42	高崎市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 間取図を取得
令和5年7月28日(金) 11:12-11:20	前橋地方法務局高崎支局	<input checked="" type="checkbox"/> 実測図を請求したが不存在 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記ある建物の存否を確認 <input checked="" type="checkbox"/> 周辺土地の登記事項証明書(要約書)を取得
令和5年8月18日(金) 13:23-14:05	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地調査、写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> Cから聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
令和5年8月21日(月) 11:20-11:25	執行官室(電話)	<input checked="" type="checkbox"/> Dから聴取
令和 年 月 日( ) : - :		<input type="checkbox"/>
令和 年 月 日( ) : - :		<input type="checkbox"/>
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり



-77021.401

(座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	乗附町
--------	-----

請求部	所在	高崎市乗附町字寺			地番	2280番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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				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。  
(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和5年6月7日

前橋地方務局中之条支局

地図整理番号：M02661

登記官

登記年月日：昭和56年3月2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。  
令和5年6月9日 前橋地方支務局層橋支局 登記官

登記官

( 8 枚目 )

A 3 から A 4 に縮小

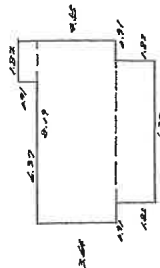
# 2169960 各階平面図

# 建物各階平面図

家屋番号	2280-3
建物の所在	高崎市栗原町字号 2280-3

## 各階平面図

### 1 階

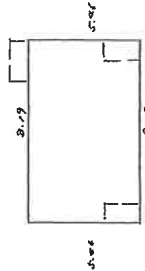


### 計算表

1.82	×	4.65	=	1.6562
8.17	×	3.64	=	29.9116
4.37	×	1.82	=	1.5934
計				43.0612

床面積 43.06 M<sup>2</sup>

### 2 階

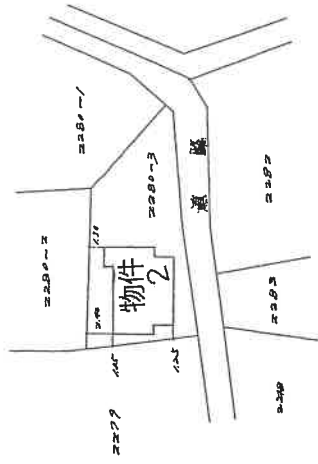
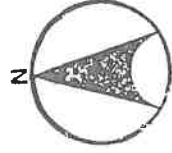


### 計算表

8.17	×	5.41	=	44.2174
------	---	------	---	---------

床面積 44.2174 M<sup>2</sup>

## 建物図面



作製者	
作年月日	昭和56年2月27日

縮尺	1 / 250
----	---------

申請人	
-----	--

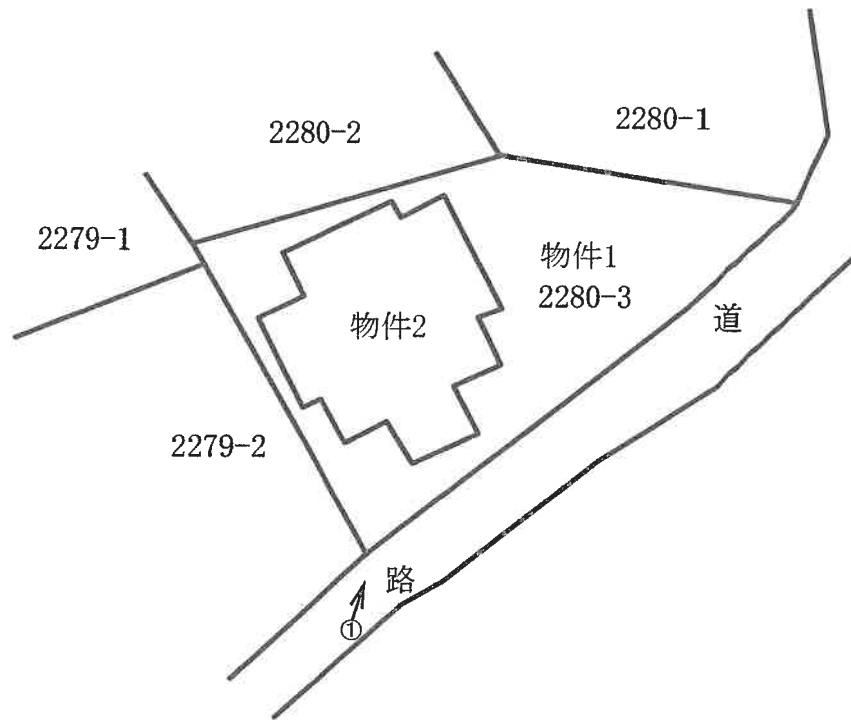
縮尺	1 / 500
----	---------

(群馬土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M39705

# 土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第22号



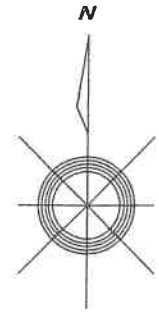
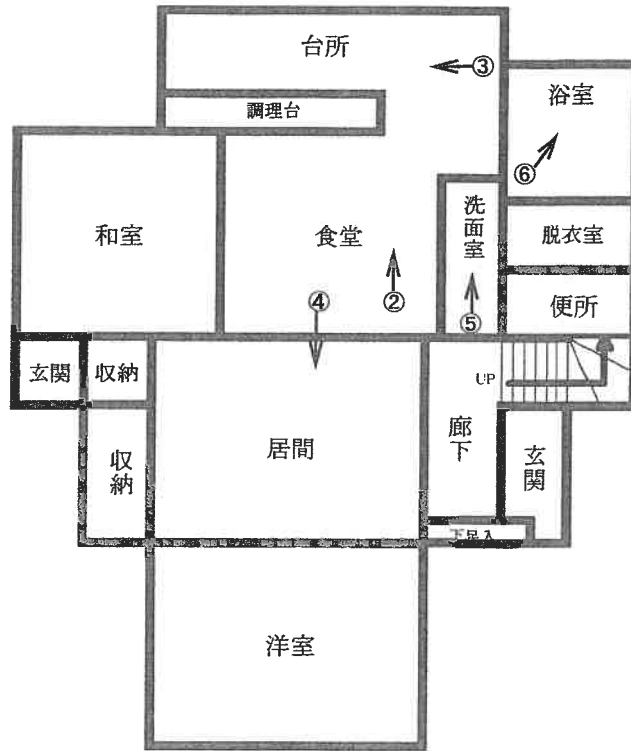
←○ 写真撮影位置・方向  
( 9 枚目 )

# 建物間取図

令和5(ケ)第22号

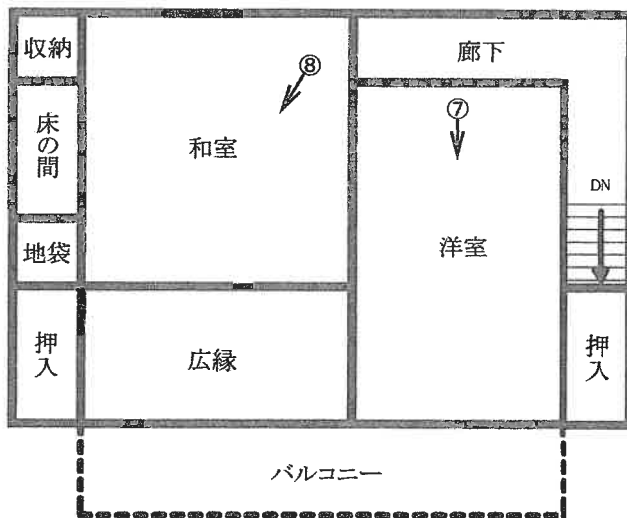
物件2

1階



S=1/100

2階



←○ 写真撮影位置・方向  
( 10 枚目 )





NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6

(12枚目)



NO. 7



NO. 8

令和 5年 (ケ) 第 22号  
令和 5年 8月18日 現地調査  
令和 5年 8月30日 評 価

前橋地方裁判所高崎支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
岡田 忠彰

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 8 6 0, 0 0 0 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 地目積	高崎市乗附町字寺 2280番3 宅地 162.20㎡	同左
2	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	高崎市乗附町字寺2280番地3 2280番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階 43.06㎡ 2階 44.71㎡	1階 約59.98㎡ 2階 44.71㎡
特記事項			
特になし			

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	JR高崎線「高崎」駅南西方・道路距離約4,000m	
付近の状況	本件不動産はやや緩傾斜地勢の中、一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域に存する。 地域要因に影響を及ぼす要因は見受けられないことから、当分は現環境を維持しながら推移するものと予測される。	
主な公法上の規制等 （道路の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	市街化調整区域 無指定 70% 200% — —
画地条件	地積：162.20m <sup>2</sup> 間口：約20.5m 奥行：約9.0m～12.0m 形状：不整形 接道状況：中間画地、等高に接面 その他：緩傾斜地勢	
接面道路の状況	南東側2.5m舗装市道(B233号線)〔建築基準法42条2項道路〕に等高に接面。再建築の際は、道路の中心線より2mの後退を要するため、土地の個別格差において減価要因として計上した。	
土地の利用状況等	<p>◆土地の利用状況 物件1所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。</p> <p>◆隣接地の状況 ・西側：居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・北側：居宅の敷地であり、約0.8m本件土地が高く接面している。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし</p> <p>（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出来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。</p>	
特記事項	<p>1. 本件不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設等の届け出はなく、過去に工場等があった形跡もないため、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはない判断される。</p> <p>3. 本件不動産は市街化調整区域に存する。開発係で調査したところ、本件土地は既存宅地の届出(昭和51年4月19日・第887号)が認められた。</p>	

## 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	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 建築年月日(登記記載) 築 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和51年 7月 8日新築 47年 満了 昭和56年 2月21日変更、増築 42年 満了
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング、吹付等 内壁 ビニールクロス、ベニア板等 天井 ビニールクロス、ジプトーン、ボード等 床 フローリング、畳、タイル、CF等 設備 電気、水道等 その他 -	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取図のとおり	
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	その他の者が物件2建物を居宅として使用している。占有権原は使用借権である。当該占有権原は、買受人に対抗できないものと思料される。	
特記事項	特になし。	



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,500	0.69	162.20	0.80		1,840,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎(県)-27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $26,300\text{円}/\text{m}^2 \times 97.0/100 \times 100/101.0 \times 100/123.3 = 20,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和4年7月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位北東向等を考慮した。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(方位南東向、不整形、緩傾斜地勢、セットバック)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件2 (建物)

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	143,000	104.69		0.04	600,000

エ 現 価 率

(新築時部分)経過年数47年, 経済的全耐用年数25.0年, 構成割合約85%

(増築部分1)経過年数42年, 経済的全耐用年数25.0年, 構成割合約15%

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.050×(1-30%)≒0.04

## 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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,840,000	0.45	法定地上権	830,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を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) 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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	1,840,000	-830,000	/	1.00	0.60	—	610,000
2	600,000	+830,000	1.00	1.00	0.60	0	860,000
一括価格 (合計)							1,470,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の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。

カ その他の控除減価：必要なし

## 第6 参考価格資料

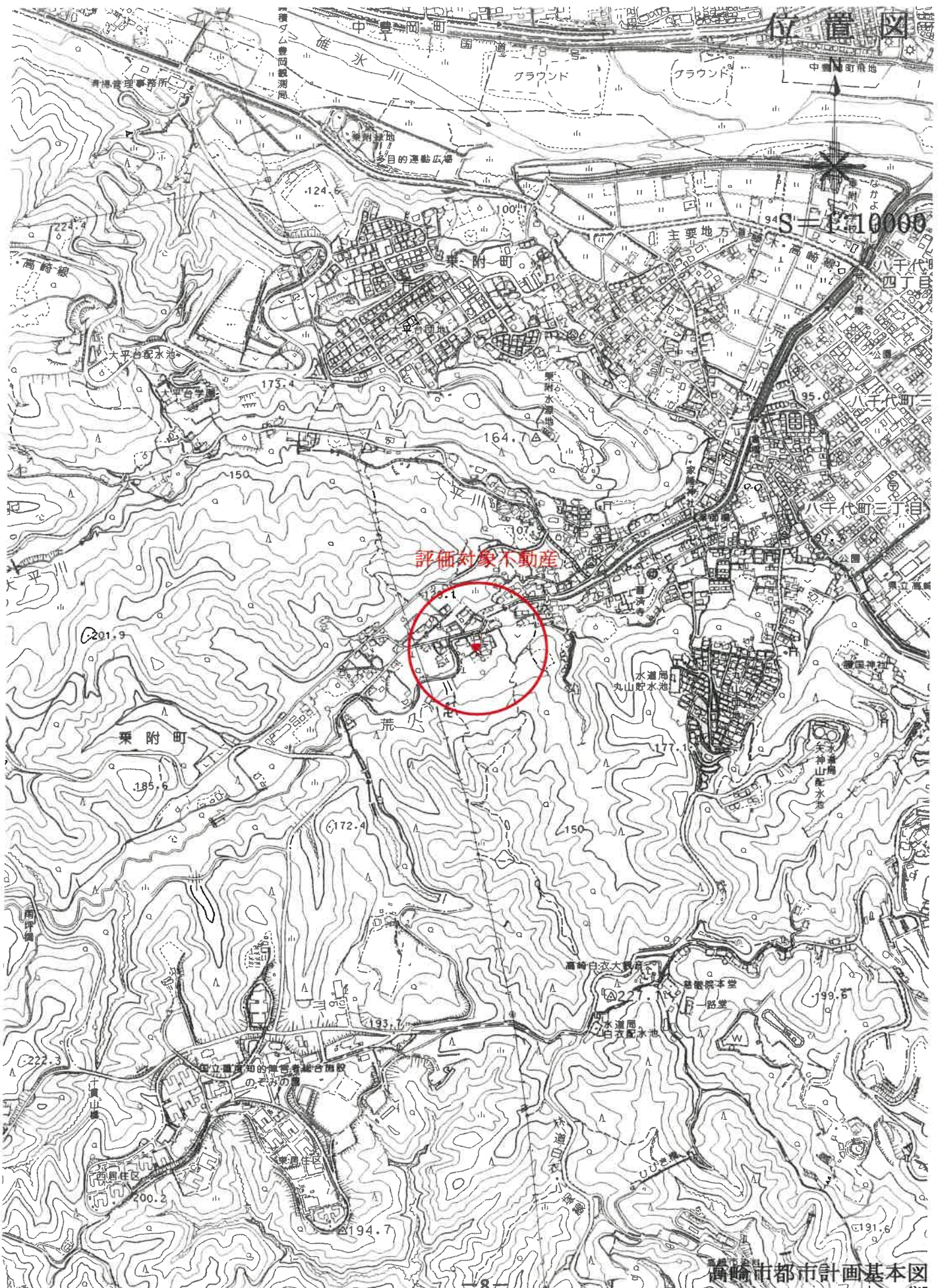
### 1 地価調査価格 高崎(県)-27

所 在：高崎市根小屋町字上石堂2227番5  
地 目：宅地  
価 格：26,300円／m<sup>2</sup>  
位 置：上信電鉄上信線「根小屋」駅北西方・道路距離900m  
価 格 時 点：令和4年7月1日  
地 積：196m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・下水道・ガス  
接 面 街 路：北東側4.0m市道に接面  
用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率70%，容積率200%）  
地域の概要：小規模の一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

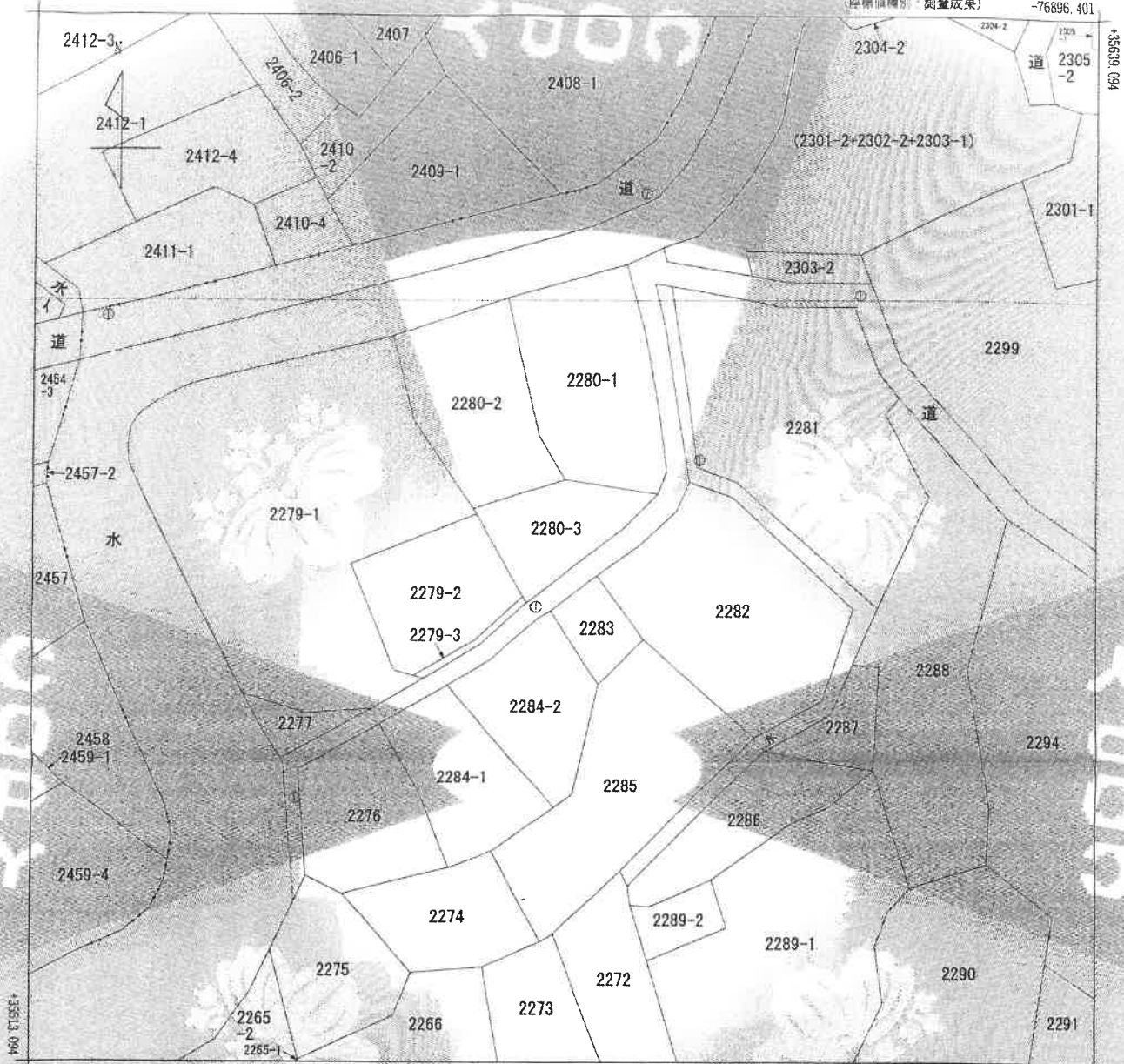
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上



評価対象不動産



-77021.401

(座標値種別・測量成果)

(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 (toshokuta/heiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し  
乗附町

請求部	所在	高崎市乗附町字寺			地番	2280番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)			地記事項

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5年6月7日

前橋地方務局中之条支局

登記官

地図整理番号: M02661

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和56年3月2日

### 2169960 各階平面図

#### 各階平面図

1 階



計算表

1.82	*	0.31	1.6562
3.13	*	2.45	27.8715
6.37	*	1.82	11.5934
計			43.0612

床面積 43.06 M<sup>2</sup>

2 階



計算表

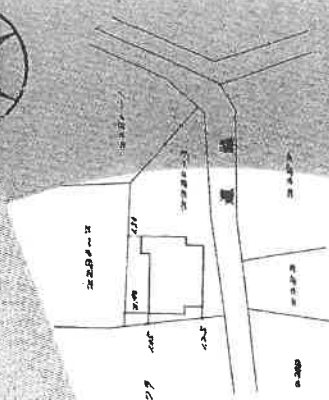
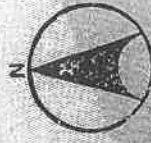
8.17	*	6.68	54.7726
床面積			54.77 M <sup>2</sup>

### 建物各階平面図

原簿番号 22200-3

建物の所在 高崎防衛府跡地 22200-3

#### 建物図面



作製者  
作年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小コピー

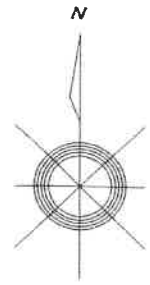
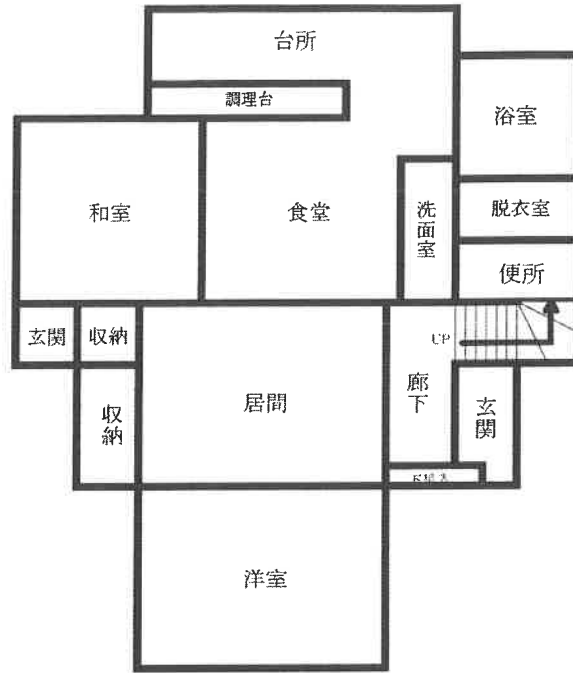
地図整理番号：M39705

# 建物間取図

令和5(ケ)第22号

物件2

1階



S=1/100

2階

