

期間入札の公告

令和 7年 3月 5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 4月 8日から 令和 7年 4月 15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月 22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 5月 13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 4月 24日 午前 10時00分から 令和 7年 4月 24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 3月 5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)字下河原 |
| | 地 番 | 739番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 293.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市新町(しんまち)字下河原739番地1 |
| | 家屋 番号 | 739番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 63.76平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1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】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、東京電力パワーグリッド株式会社との間で、送電線路の
保守・管理等のために土地の利用を制限する線下補償契約がある。

《 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)字下河原 |
| | 地 番 | 739番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 293.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市新町(しんまち)字下河原739番地1 |
| | 家屋 番号 | 739番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 63.76平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 47 号
令和 6 年10月25日受理
令和 6 年12月18日提出

現況調査報告書

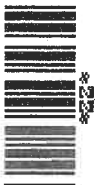
前橋地方裁判所高崎支部

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市新町(しんまち)字下河原 |
| | 地 番 | 739番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 293.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市新町(しんまち)字下河原739番地1 |
| | 家屋 番号 | 739番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 63.76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) 群馬県高崎市新町739番地1 (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 <input type="checkbox"/>														
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															
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が異なる(<input 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 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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が空き家として使用している <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															
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>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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														

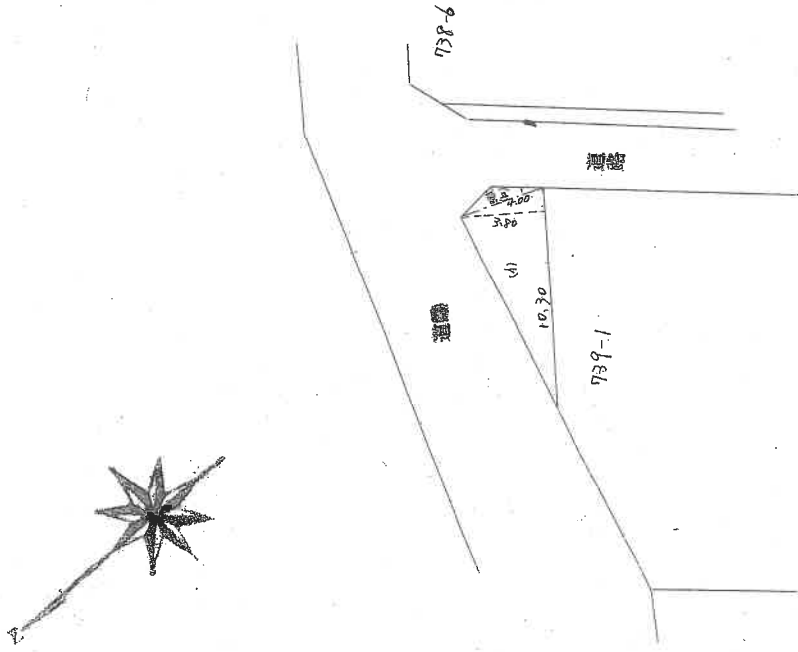
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ビューハウス株式会社 担当者	(令和6年11月1日に電話で聴取した。) 1 物件2は、Aから依頼されて当社が売りに出しています。物件2は空き家です。
■A (所有者)	(令和6年11月25日に電話で聴取した。) 1 物件2にはソーラー発電システムがあります。前記ソーラー発電システムは、物件2を建築したときに付けた物で、住宅ローンに含まれています。 2 物件1上に高圧線が通っており、その補償料として東京電力から今年の10月に1万3140円貰いました。契約書は見当たりません。
■C (東京電力パワーグリッド株式会社高崎支社長)	(令和6年12月10日付け回答書要旨) 1 物件1上に高圧線が設置されています。 2 本件については、1年毎に前払にて線下補償料の支払いを実施しております。なお、支払いについては、令和6年10月10日に支払を完了しております。 (令和6年8月25日付け、架設送電線路に関する契約書要旨) 3 甲(A)と乙(東京電力パワーグリッド株式会社)は、Bと乙との間で令和3年8月5日締結した架設送電線路に関する契約(以下「前契約」という。)について、甲がBから令和5年12月14日末記の土地(以下「この土地」という。)の所有権を取得したので、前契約の権利義務の承継について次のとおり契約を締結します。 (契約の目的) 第1条 甲は、この土地内で次の行為をすることができないものとします。 (1) 乙の送電線路の最下垂時における電線から4.8メートル以内の範囲に建造物を築造すること。 (2) 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱いおよび貯蔵すること。 (3) 上記(1)、(2)以外に送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等、その他送電線路に支障となる行為。 2. 乙は、この土地の上空に架設されている送電線路(送電線の支持物を除く)を保守・管理すること(将来の電線張替工事等を含む)、その保守・管理のためこの土地に立入ること、ならびにこの土地内にある送電線路に支障となる工作物および竹木を撤去または伐採することができるものとします。 (契約の期間) 第2条 この契約の有効期間は、令和5年12月14日から乙が送電線路を必要とする期間とします。 (補償) 第3条 乙は、第1条に定める制限の補償料として1年分金1万3140円とし、その補償料は毎会計年度(4月1日から翌年3月31日まで)を1ヶ年分として当該年度の12月末日までに支払うものとします。 ただし、契約の初年度または終年度において年に満たない場合は、日割計算とします。

(注) チェック項目中の調査結は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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
	<p>なお、この補償料は数年分を一括して支払うことができるものとします。</p> <p>(建築物築造の場合の通知義務等)</p> <p>第4条 甲は、この土地に建造物を築造する場合、細部設計決定前に乙に通知するものとし、甲および乙はすみやかにその建造物の設計等について協議するものとします。</p> <p>2. 甲は、この土地に建造物を築造する場合、屋根、ひさし、その他建造物上面の造営材には、瓦、スレート、又は亜鉛鉄板等の不燃性材料を使用するものとします。</p> <p>(工作物設置等の事前協議および承諾)</p> <p>第5条 甲は、この土地に工作物を設置する場合および竹木を植栽する場合は、乙に事前に協議するものとし、甲は乙の文書による承諾を得た範囲において工作物の設置および竹木の植栽をすることができるものとします。</p> <p>(増改良工事等の協力)</p> <p>第6条 甲は、乙が将来この土地内にある送電線の増改良工事等を行う必要が生じた場合は、これに協力するものとします。</p> <p>(権利義務の承継)</p> <p>第7条 甲は、将来この土地を第三者に譲渡する場合は、乙に事前に通知するとともに、譲受人にこの契約に基づく権利義務(乙が甲に対し支払った補償料のうち譲渡日以降分に相当する補償料を含む)を引継ぐものとします。</p> <p>(第三者への制限説明等)</p> <p>第8条 甲は、この土地を第三者に賃貸、権利設定等をさせる場合には、当該第三者に対してこの契約の内容(特に第1条の契約の目的)について説明するものとします。</p> <p>2. 前項の規定にもかかわらず、第三者がこの契約の内容を遵守せず、乙がこの契約の目的を達成できない場合には、甲はこれを解決するものとします。</p> <p>(個人情報保護)</p> <p>第9条 乙は、この契約に基づき取得した甲の個人情報の漏えい等を防止するために適切な管理を行うものとし、当該個人情報の利用にあたっては、乙の電気事業における契約の締結・履行、設備等の保守・保全その他これらに付随する業務を行うために必要な範囲内に限るものとします。</p> <p>(土地の表示)</p> <p>物件 1 契約面積 21.47平方メートル 契約書添付図 5枚目のとおり</p>

(注) チェック項目中の調査結は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)



手元キカイガクニヨウ
 739-1
 フコウチイ
 (1) 10,30X
 (0) 4,00X

面積 3.80 =
 コウチイ 0.95 =
 1/2
 面積# 21.47

ハイツルキ
 39.1400
 3.8000
 42.9400
 21.47000
 21.47

A3をA4に縮小コピー

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 2 には附属設備としてソーラー発電システムが存在する。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月30日 (水) 10:30-10:40	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和6年10月31日 (木) 10:15-10:25	■物件所在地	■基礎調査
令和6年11月1日 (金) 10:30-10:40	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和6年11月1日 (金) 16:30-16:35	■当庁	■ビューハウス株式会社から電話で事情聴取
令和6年11月14日 (木) 11:10-11:50	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年11月25日 (月) 11:50-11:55	■当庁	■Aから電話で事情聴取
令和6年11月27日 (水)	■当庁	■東京電力パワーグリッド株式会社宛照会書送付 (令和6年12月11日回答書到着)

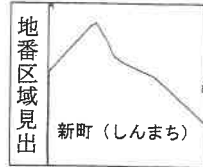
(特記事項)

- 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、解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ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6年11月14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
(7枚目)



(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。



- A 新町(しんまち)
- B 新町(しんまち)
- C 新町(しんまち)

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	高崎市新町(しんまち)字下河原			地番	739番1		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和49年5月10日			備付年月日(原図)	昭和49年9月17日		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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和6年9月12日

宇都宮地方法務局

請求番号: 52-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成30年4月25日

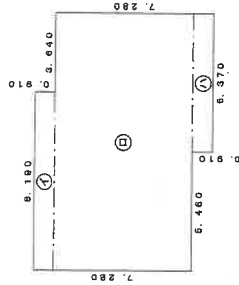
家屋番号 739-1

建物図面図
各階平面図

建物の所在 高崎市新町（しんまち）字下河原739番地1



1階

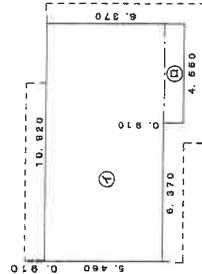


求積表

①	8.190 X	0.910	=	7.452900
②	11.830 X	6.370	=	75.357100
③	6.370 X	0.910	=	5.796700
計				88.606700

床面積 88.60 m²

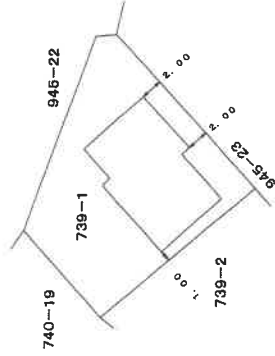
2階



求積表

①	10.920 X	5.460	=	59.623200
②	4.550 X	0.910	=	4.140500
計				63.763700

床面積 63.76 m²



単位m

A3をA4に縮小コピー

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載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)

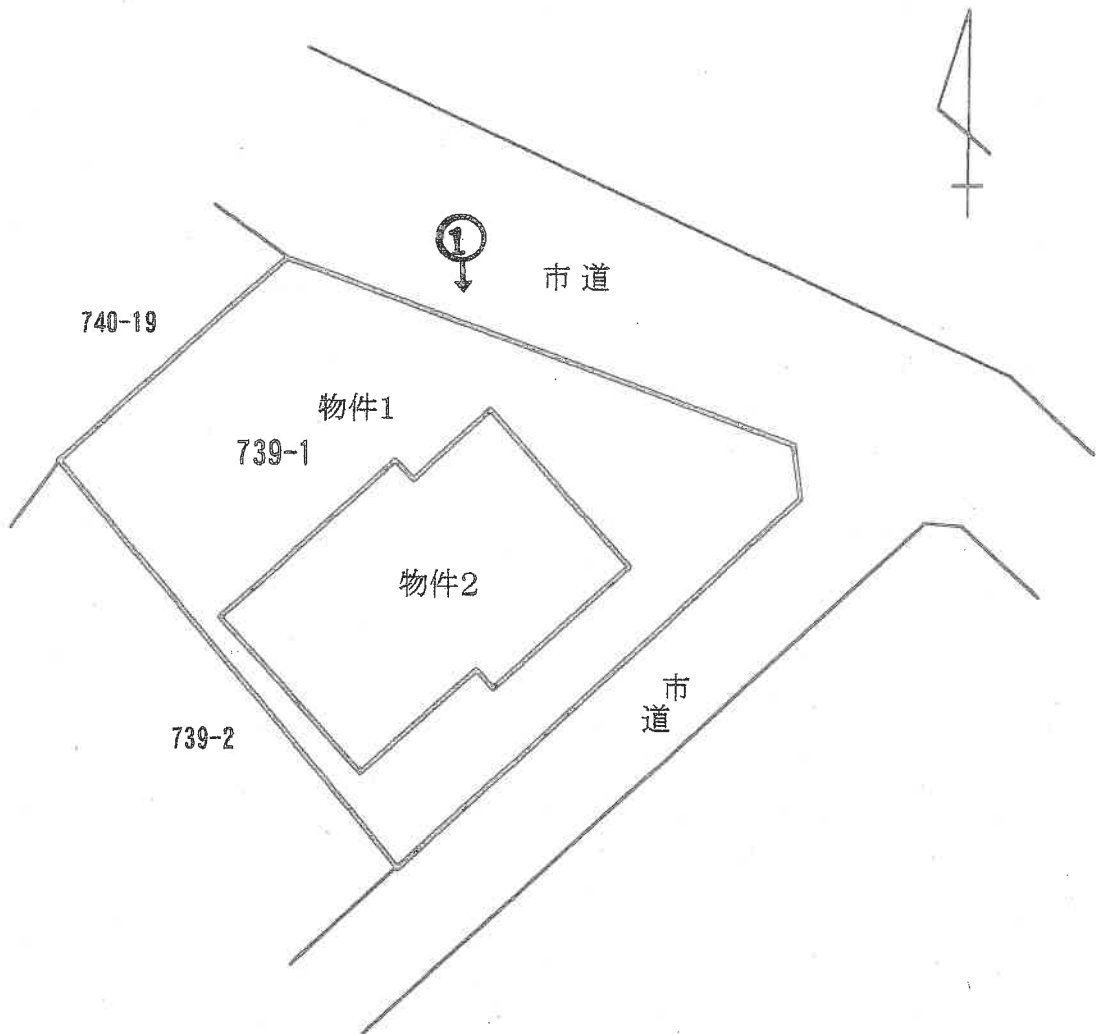
令和6年9月12日 宇都宮地方方法務局

登記官

(9枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向

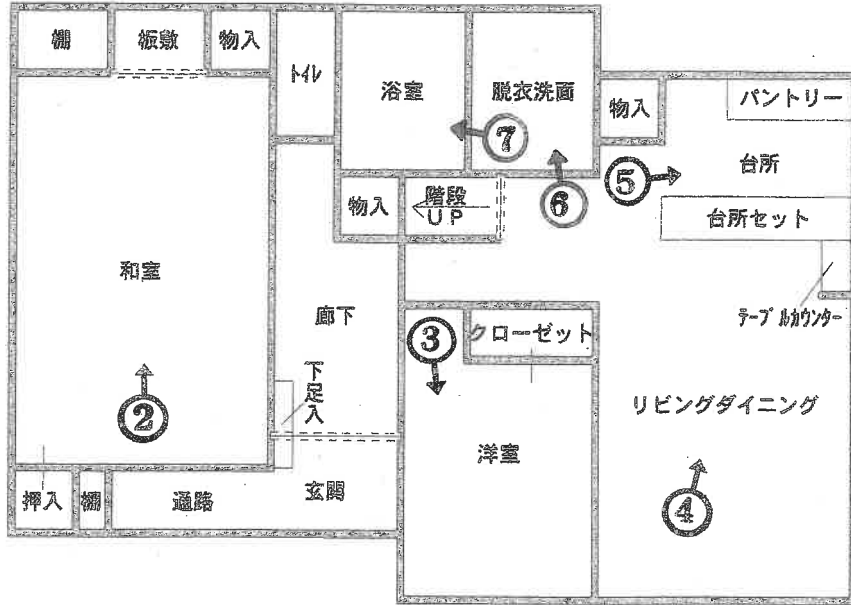


建物間取図

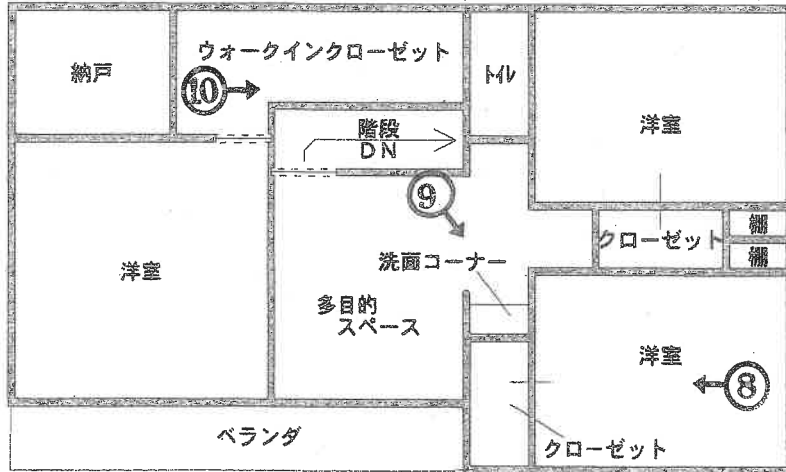
(物件2)

←○写真撮影位置・方向

(1階)



(2階)



(11枚目)



1



2



3



4

(13枚目)



5



6

(14 枚目)



7



8

(15枚目)



9



10

(16 枚目)

長鑑評第649号

令和6年(ケ)第47号

令和6年11月14日 現地調査

令和6年12月27日 評価

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

長 壁 治

第 1 評 価 額

一 括 価 格			
金		12,360,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	5,390,000	円
物件2 (建物)	金	6,970,000	円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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、民事執行法第58条第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 地積	高崎市新町(しんまち)字下河原 739番1 宅地 293.10㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市新町(しんまち)字下河原73 9番地1 739番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 88.60㎡ 2階 63.76㎡	同左
番号	特記事項		
1	当該物件東端部上空を高圧線が通過している(概要は、後記「第4目的物件の位置・環境等の1土地の概況及び利用状況等(物件1)」のとおり)。		
2	屋根に付属設備として太陽光パネルが設置されている(概要は、後記「第4目的物件の位置・環境等の2建物の概況及び利用状況(物件2)」のとおり)。		

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「新町」駅の東方・道路距離 約 1,700 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅等が混在する住宅地域	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% — —
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	293.10 m ² 間口約 19 m・奥行約 10.5~20m ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦
接面道路の状況	北側が現況幅員約5.2~7mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)に、南東側が現況幅員約3.6mの舗装市道(建築基準法上の道路ではない(いわゆる「法定外道路」である))に、それぞれ等高に接面する。	
土地の利用状況等 供給処理施設	物件2敷地として利用されている。 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、目的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、目的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どうか不明な場合をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 南東側道路について 当該道路は現況幅員4m未満の市道であるが、「建築基準法で規定する道路」ではない。よって同法第42条2項道路ではない。 但し、当該道路は、同法43条第2項2号道路となる可能性を有しているが、この場合、当該道路に接面する土地の所有者の同意が必要であることから、当該物件の所有者の同意も必要であり、その際には接面する土地において道路後退を要するが、後退方法(双方後退か一方後退か)は関係者(近隣住民)で決めることになる。よって状況によっては当該物件において道路後退を要する可能性も否定できない。 (建築基準法43条第2項2号道路) 建築基準法上の道路ではないものの、一定の基準を満たしていれば、接面する土地において建築物の建築や建替えが認められる道路で、建築審査会の同意を要する。 (以上、高崎市役所建築指導課に確認) 高圧線について 当該物件東端部上空を高圧線が通過しており、このことに関連して、当該物件所有者Aと東京電力パワーグリッド(株)(以下「乙」という)との間で、「架設送電線路に関する契約」が締結されている(概要は、次のとおり)。 	

- 高圧線下地の対象となる土地
: 北東端部21.47㎡
 - 契約の目的(以下の行為が制限される)
: 送電線路の最下垂時における電線から4.8m以内の範囲における建造物の築造 等
* 当該事項について、管理業務を行っている関水電業(株)高崎営業所に照会したところ、「当該高圧線は15.4万ボルトで、当該物件付近の高圧線の最下垂部分の地上高は約23mである」とのこと。
 - 契約の期間 : 令和5年12月14日から「乙」が送電線路を必要とする期間
 - 補償料 : 年額13,140円
- (注) 当該契約に関する詳細は、執行官作成の「現況調査報告書」を参照。
- 洪水浸水想定区域(ハザードマップ)について
当該物件周辺は、当該区域(浸水深3~5m未満)に該当している。
(高崎市役所新町支所地域振興課に確認)
 - 供給処理施設(都市ガス)について
当該物件内に引き込みはあるが、現状は、かつて存在した建物の解体撤去時にガスの供給を止めている。利用再開に際しては特段の費用は要しないとのこと。
(以上、東京ガス(株)本管理設状況確認センター等に確認)
 - その他
 - 土壌汚染の可能性について調査したところ、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。
 - また、受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地の指定を受けていない。

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	内 容
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 4 月 18 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 : かわらぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・畳等 設 備 : 電気・水道等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 88.60 m ² 2階 : 63.76 m ² 合計 : 152.36 m ²
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者Aが空家の状態で居宅として占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電パネルについて 建物所有者Aによると、当該物件建築時に当該パネルを設置したとのこと。 * 調査時における外観からして、屋根のうちの南東側のほぼ全域に当該パネルが設置されているものと思料される(なお、発電容量等は、詳細は不明)。また、当該建物の2階にパワーコンディショナーが2台確認された。 ・その他 雨漏りは確認されなかった。

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,300	0.89	293.10	0.95	9,987,000

ア 標準画地価格(地価調査基準地価格からの規準)

地価調査 (高崎(県) - 15)

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$39,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} \approx 40,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : ない

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 角地、形状が劣る、高圧線下地を含む、道路後退の可能性を有する

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	170,000	152.36	0.41	10,619,000

ア 再調達原価 : 太陽光パネルを含む

ウ 現価率 : 次のとおり耐用年数に基づく方法(定率法。経過年数約7年、経済的残存耐用年数約18年、残価率5%)と物理的状況、保守管理の状況等を考慮した観察減価法(観察減価5%)を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{定率法による現価率}}{0.43} \times (1 - \frac{\text{観察減価}}{0.05}) \approx 0.41$$

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=ウ
1	9,987,000	0.10 場所的利益	999,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と判定した。

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	9,987,000	- 999,000		1.00	0.60	5,390,000
2	10,619,000	+ 999,000	1.00	1.00	0.60	6,970,000
一括価格(合計)						12,360,000

ウ 占有減価修正 : 特にない
(物件2)

エ 市場性修正 : 地域通常市場性と判断した。

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 地価調査基準地価格（高崎(県)－15)

所 在	:	高崎市新町字下河原731番8
価 格	:	39,500 円
位 置	:	JR高崎線「新町」駅東方約1.7km
価 格 時 点	:	令和6年7月1日
地 積	:	246 m ²
供給処理施設	:	水道・ガス・下水
接 面 街 路	:	南西4m市道
用途指定等	:	市街化区域、第1種低層住居戦闘地域 (建ぺい率40%・容積率80%)
地域の概要	:	中小規模の一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

高崎市都市計画基本図



縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典：高崎市役所
「高崎市都市計画基本図」

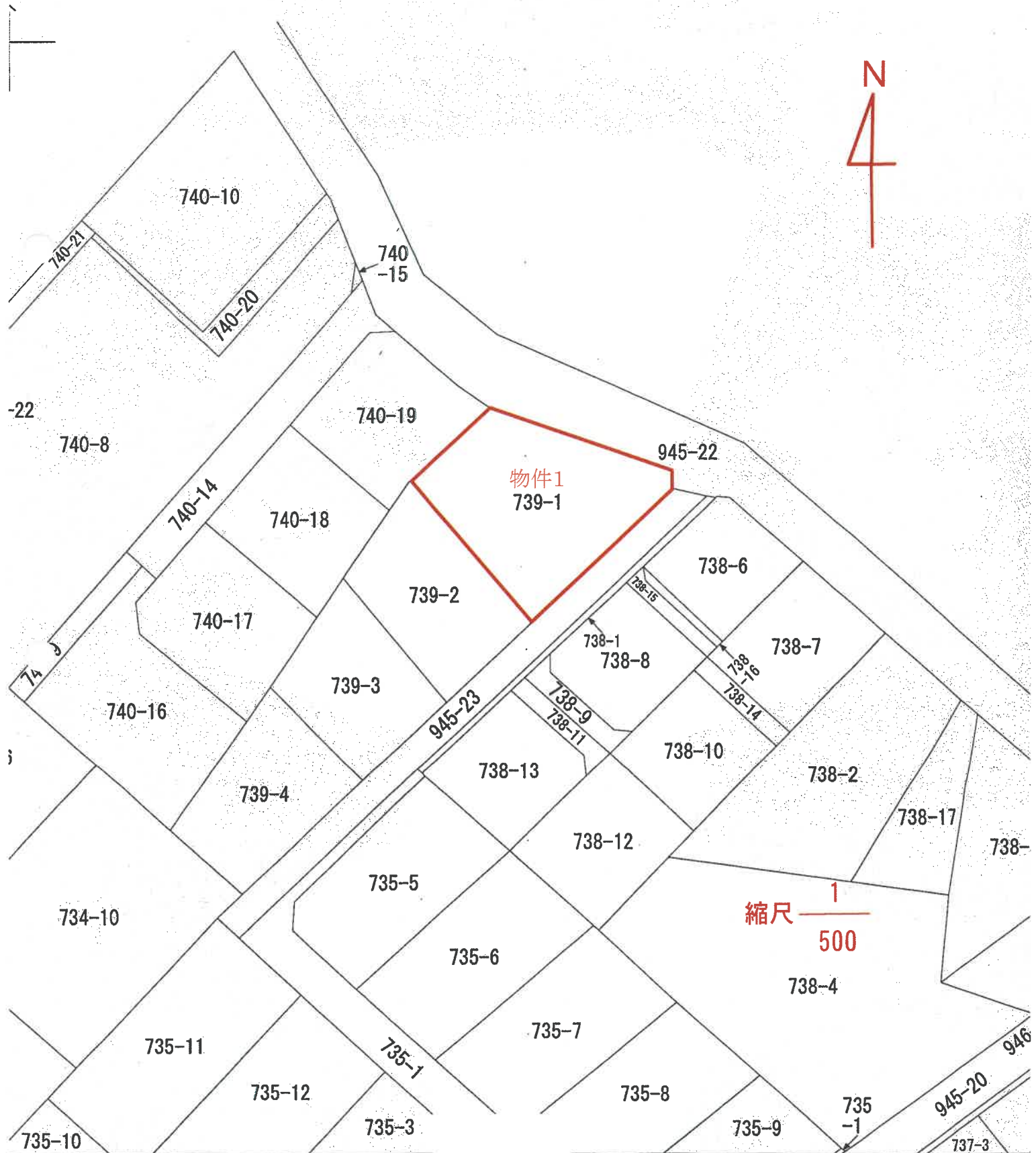
国際航業株式会社調整
この図は、高崎市統合型地理情報システムを利用し、出力されたものです。

平成18年測量 [この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管
平成21年修正 [この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管
平成24年修正 [この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(第
平成30年修正 [この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(第

である(承認番号)平18関公第48号]
である(承認番号)平21関公第95号]

・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の
・投影は横メルカトル図法
・高さの基準は東京湾の平均海面
・等高線の間隔は2メートル

公図写



登記年月日：平成30年4月25日

建物平面図
各階平面図

家屋番号 739-1

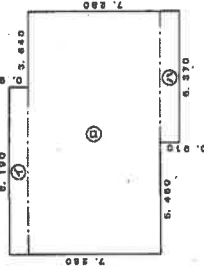
建物の所在 高崎市新町(しんまち)字下河原739番地1

建物図面・各階平面図写



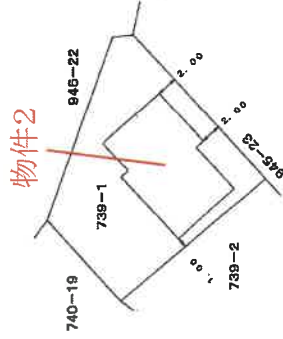
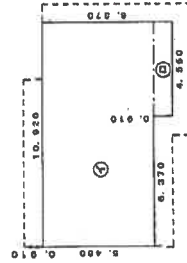
1階

求積表	
① 6.190 X 0.910	= 7.432900
② 11.830 X 6.370	= 75.367100
③ 6.370 X 0.910	= 5.796700
計	88.596700
床面積 88.60 m ²	



2階

求積表	
① 10.920 X 5.460	= 59.623200
② 4.550 X 0.910	= 4.140500
計	63.763700
床面積 63.76 m ²	



単位m

作成者

平成30年4月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

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。
(前橋地方支務局高崎支庁管理)

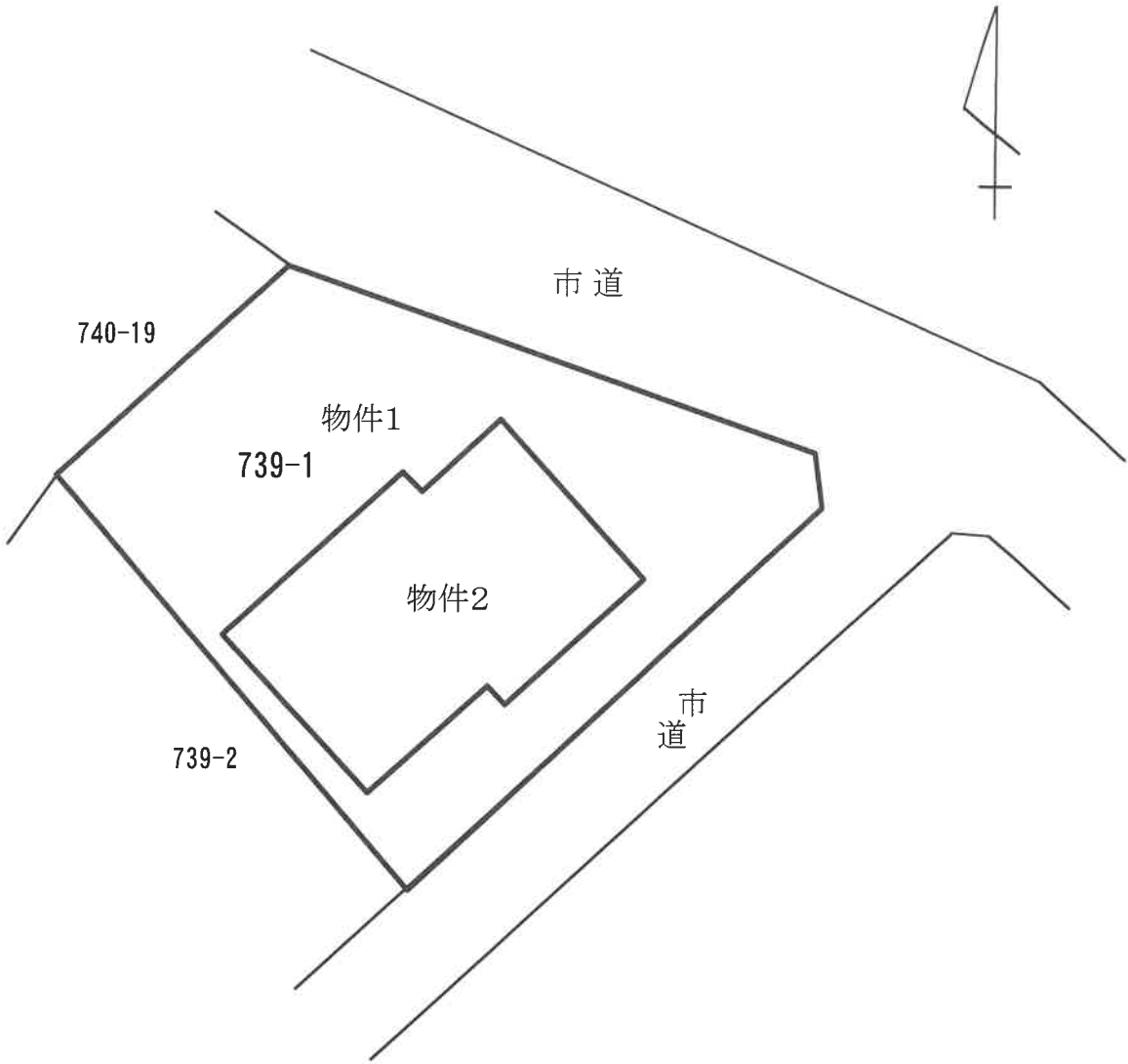
令和6年9月12日

宇都宮地方支務局

登記官

請求番号：52-2

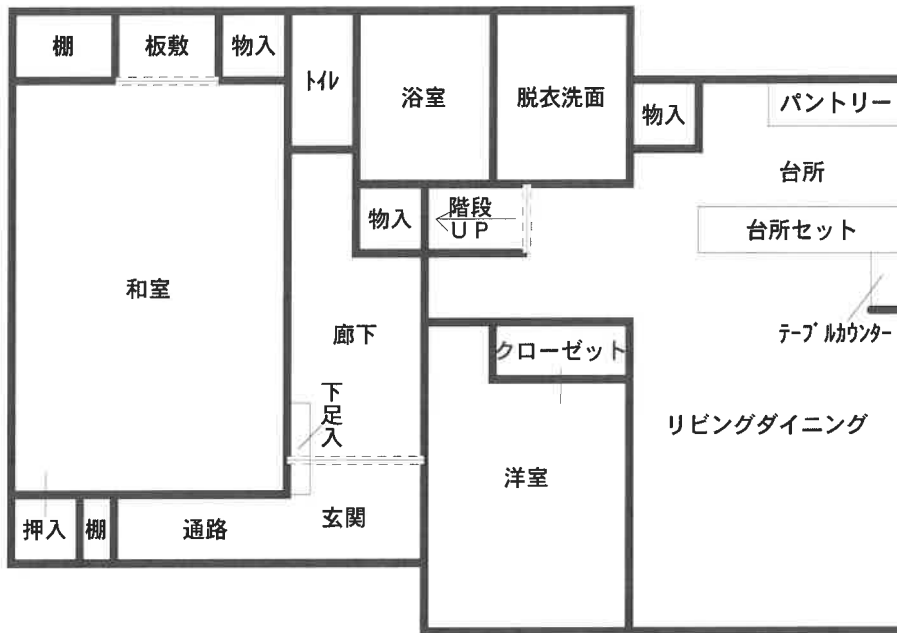
土地建物位置関係図



建物間取図

(物件2)

(1階)



(2階)

