

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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 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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 2月10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 1月22日 午前10時00分から 令和 8年 1月22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12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 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市高浜町字向原 |
| | 地 番 | 7 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 7. 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 高崎市高浜町字向原 7 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9. 6 4 平方メートル
2 階 7 1. 2 1 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 8 9. 6 4 平方メートル
2 階 約 7 2. 2 5 平方メートル |
|--|-------|--|



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25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】

売却対象外の土地（地番724番8）を通行のため本件土地と一体として利用している。

【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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市高浜町字向原 |
| | 地 番 | 7 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 7 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 高崎市高浜町字向原 7 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9 . 6 4 平方メートル
2 階 7 1 . 2 1 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 8 9 . 6 4 平方メートル
2 階 約 7 2 . 2 5 平方メートル |
|--|-------|--|



令和7年(ケ)第22号
令和7年5月23日受理
令和7年7月8日提出

現況調査報告書

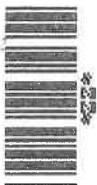
前橋地方裁判所高崎支部

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 | 高崎市高浜町字向原 |
| | 地 番 | 7 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 7 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市高浜町字向原 7 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9 . 6 4 平方メートル
2 階 7 1 . 2 1 平方メートル |



(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 (破産者)	1 本件建物に住んでいるのは私と妻と子供1人の合計3人です。他に室内で犬2匹を飼っています。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 本件建物はオール電化です。設備類の所有者はすべて私でした。 4 ウッドデッキは土地に定着していません。 5 本件土地と一体となっている地番724番8の土地については買受人に対して売ってもよいと考えています。 6 本件建物の敷地は南側にむかってゆるやかな傾斜地でした。擁壁を設置して多少の土を入れました。 7 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 8 近隣から異臭騒音はありません。 9 本件建物を建築した平成19年当時の土地の所有者は父でしたが、父との間で地代のやりとりはありませんでした。 以上

(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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 破産管財人

本件土地建物の所有者であり本件債務者でもあるBについては、令和7年1月29日に破産手続開始となり破産管財人として弁護士Aが選任されている

3 件外土地（南側隣地、写真⑬⑭）の通行

(1) 本件土地の南側隣地（地番724番8）は、B所有の土地で地目は畑である。担保権は設定されていない。

(2) 本件土地は道路に接面しているが、道路とは高低差があり擁壁が設置されている（写真⑮）。そのため本件土地から道路に出入りするため本件所有者は上記南側隣地を通行していた（土地建物位置関係図参照。写真⑭）。

(3) 買受人が上記南側隣地をBから取得できない場合に、同土地に対して通行権が発生するか問題となる。

本件土地が準袋地（民法210条2項）となったと判断された場合には無償の隣地通行権が発生する可能性がある（民法213条2項についての平成5年12月17日の最高裁判決によれば競売により袋地が生じた場合には無償の隣地通行権が発生するとしている）。

道路との高低差は著しいものでないことから準袋地ではないと判断された場合には隣地通行権は発生せず、本件土地上に道路との出入口を設定する必要があるので買受人は留意されたい。

(4) なおBは上記南側隣地を買受人に対して売却してもよい旨の陳述をしている。

4 売却対象範囲

(1) ヒートポンプ給湯機（写真⑨）及び蓄熱暖房器

本件建物の北東側にヒートポンプ給湯機があり、本件建物1階リビングに蓄熱暖房器がある。

いずれも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) カーポート（約25㎡、写真⑧）及び物置ウ（約6㎡、写真⑫）

いずれも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。

(3) 物置ア（約10㎡、写真⑩）及び物置イ（約4㎡、写真⑪）

いずれも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。

(4) ウッドデッキ

本件建物南側にあるウッドデッキについては、土地や建物には定着や附合はしていないが、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。

5 その他

前橋地方法務局高崎支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。

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5月27日(火) 11:29 - 11:30	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (5月29日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (5月29日受領) ☐
令和7年5月27日(火) 14:15 - 14:20	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 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5月29日(木) 15:58 - 16:11	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和7年6月16日(月) 10:00 - 10:58	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 ☒ 破産者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6月16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)



地番区域見出

高浜町

請求部	所在	高崎市高浜町字向原				地番	724番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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63年1月6日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小コピー

令和7年4月10日
前橋地方法務局高崎支局

地図整理番号：M45373

登記官

(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。
令和7年4月10日 前橋地方法務局高崎支局

令和7年4月10日

前橋地方法務局高崎支局

實記也

A3をA4に縮小コピー

(7 枚目)

地圖整理番号: M45374

121743.1

凡例	記号	境界線の類別	境界線の類別	記号	境界線の類別
石	石	杭	金	金	刻三()
コ	コ	コンクリート杭	プレート	杭	
合	合	合成杭	金	金	
			鋼	鋼	

724-2 724-6-7

囂シヤウ測ソク積セキ地チ

土地の所在

高崎市高浜町

座	標	求	總	表
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

地 番	B 724-6	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_{n-1}) Y_n$
26-		41563.396	-81266.233	-1277617.890933
25-		41563.094	-81299.354	366254.490770
5		41558.891	-81299.433	1302254.31794
27-		41547.076	-81299.107	936403.114426
28-		41547.373	-81266.361	-1236259.977920
	估	面 積	994.054077	
		面 積	497.0270365	
		地 積	497.02	m ²

地 址	C 724-7
-----	---------

地 點	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_n - 1) Y_n$
2-	41579, 115	-81268, 087	-1252422, 488757
3	41578, 807	-81300, 008	302507, 428168
25-	41563, 094	-81299, 554	1252907, 426694
26-	41563, 396	-81268, 233	-1301998, 360893
	倍 面 積	994, 005212	
	面 積	497, 0026060	
	地 點	497, 00	m ²

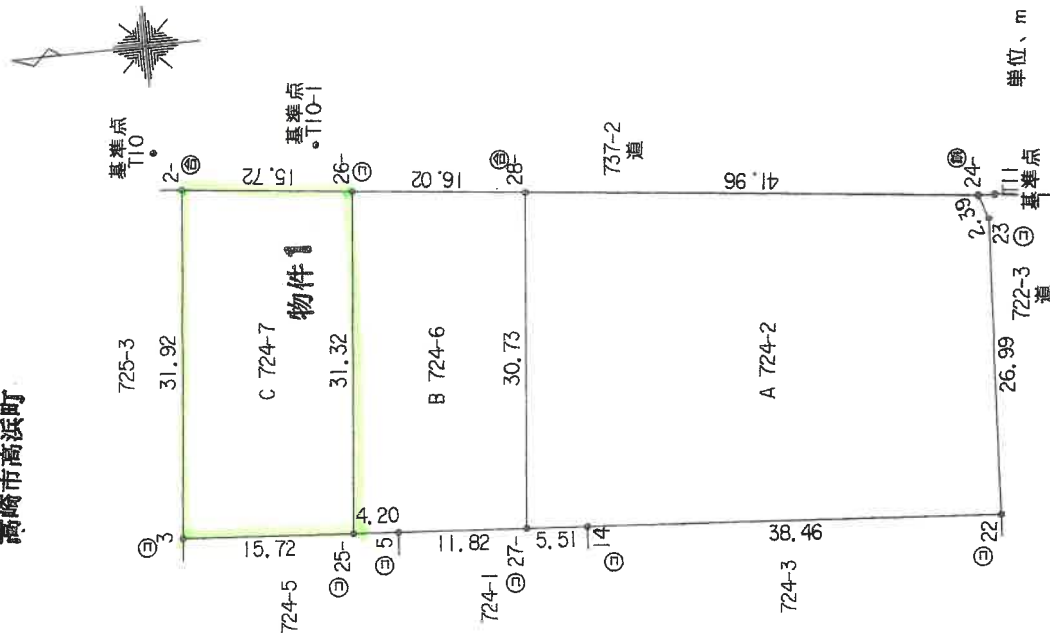
地址	A724-2
----	--------

地 番	A 724-2			B 724-2		
测 点	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_n - 1) Y_n$	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_n - 1) Y_n$
28-	41547.373	-81268.381	-3385803.289222	41547.373	-81268.381	-3385803.289222
27-	41547.076	-81299.107	471778.717921	41547.076	-81299.107	471778.717921
14	41541.570	-81298.955	3573251.670160	41541.570	-81298.955	3573251.670160
22	41503.124	-81297.895	3020785.884515	41503.124	-81297.895	3020785.884515
23	41504.413	-81270.939	-186110.490310	41504.413	-81270.939	-186110.490310
24-	41505.414	-81268.777	-3491306.359200	41505.414	-81268.777	-3491306.359200
		估 面 积	2596.173864		估 面 积	2596.173864
		面 积	1298.0969320		面 积	1298.0969320
		地 积	1298.08 m ²		地 积	1298.08 m ²

表 一
座 標

測点名	X	座標	Y	座標
T10		41581.722		-81264.657
T10-I		41566.770		-81263.922
T11		41503.915		-81268.694

(座標は日本測地系)



者成作

8年 6月 8日(作成)

人
譜
冊

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

登記年月日：平成19年3月29日

令和7年4月10日
前橋地方方法務局高崎支局

登記証

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M45375

2507122 各階平面図

家屋番号724番7
建物の所在高崎市高浜町字向原724番地7

1階

11.875
4.095
7.735
7.280
4.555
2.730
0.455

求積表

イ	$4.095 \times 8.645 = 35.401275$
ロ	$7.280 \times 4.550 = 33.124000$
ハ	$7.735 \times 2.730 = 21.116550$
合計	89.641825
床面積	89.64㎡

2階

11.875
9.005
7.735
7.280
4.095
3.145
3.640
0.455

求積表

イ	$7.735 \times 5.005 = 38.713675$
ロ	$3.640 \times 6.370 = 23.188800$
ハ	$4.095 \times 2.275 = 9.316125$
合計	71.216600
床面積	71.21㎡

物件1

724-5
724-6
724-7
725-3
737-1
737-2
737-3
728-1

物件2

作成者
作成年月日平成19年3月27日

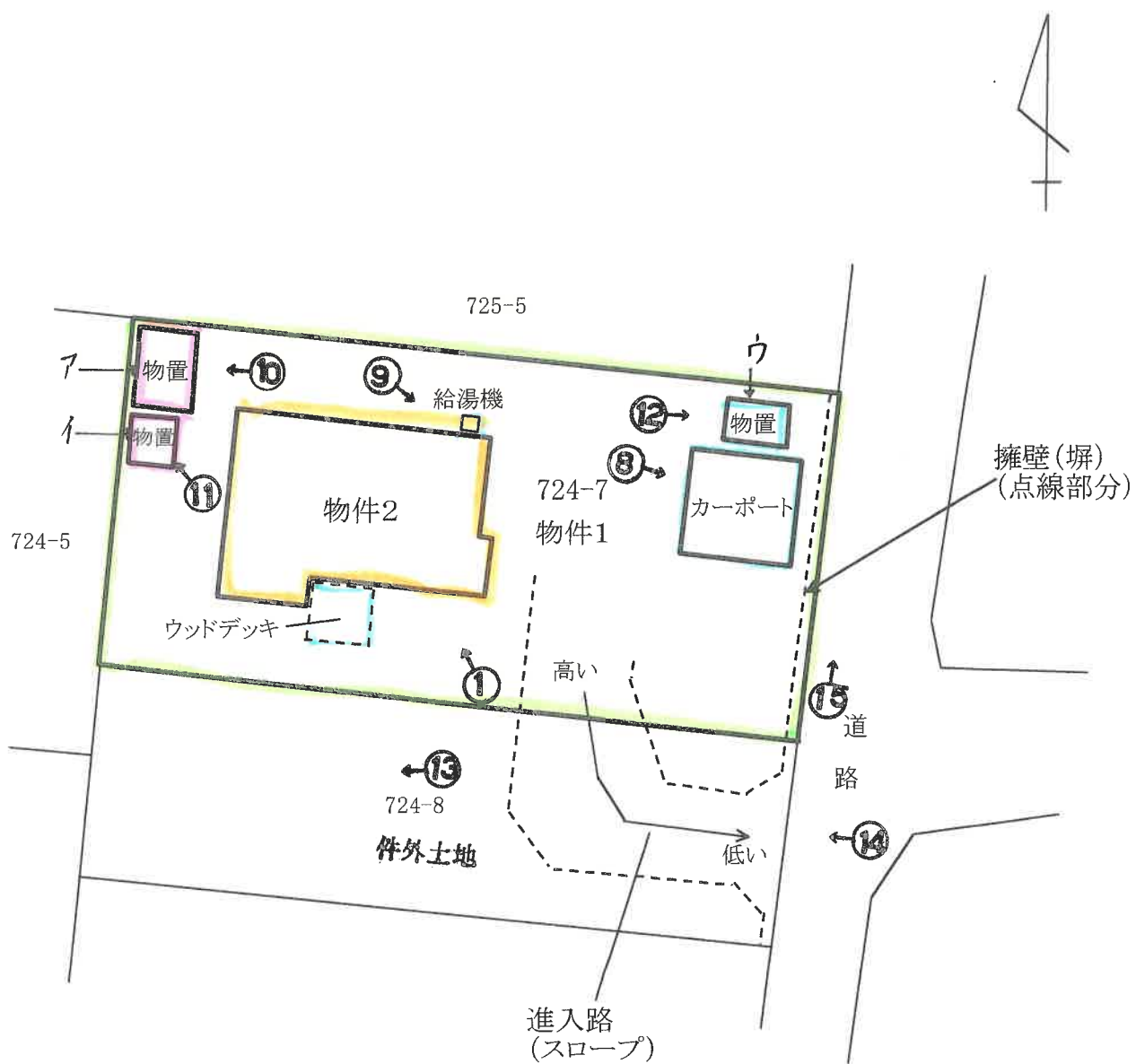
縮尺1/250

申請人

縮尺1/500

(群馬土地家屋調査士会)

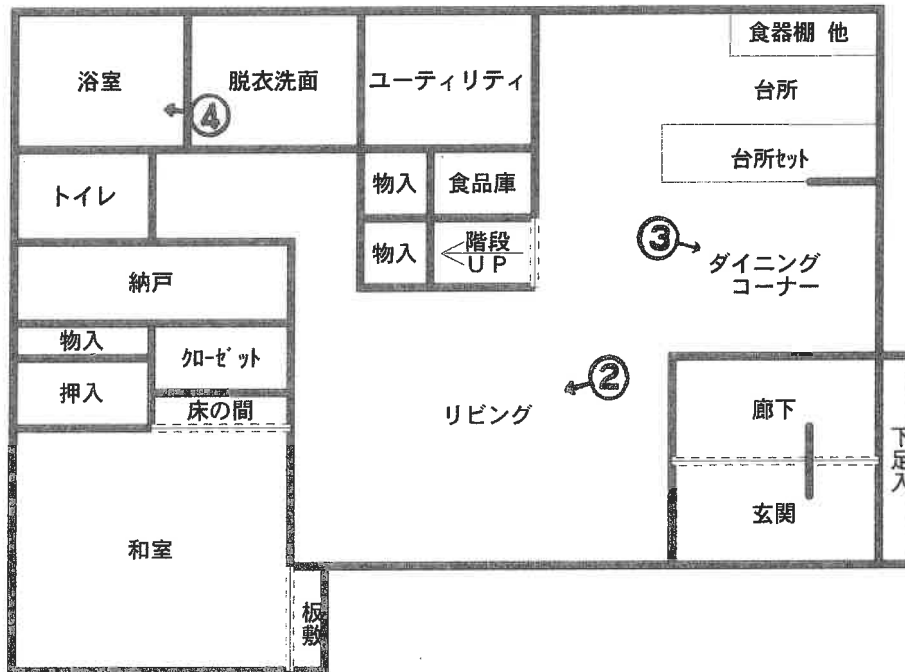
土地建物位置関係図



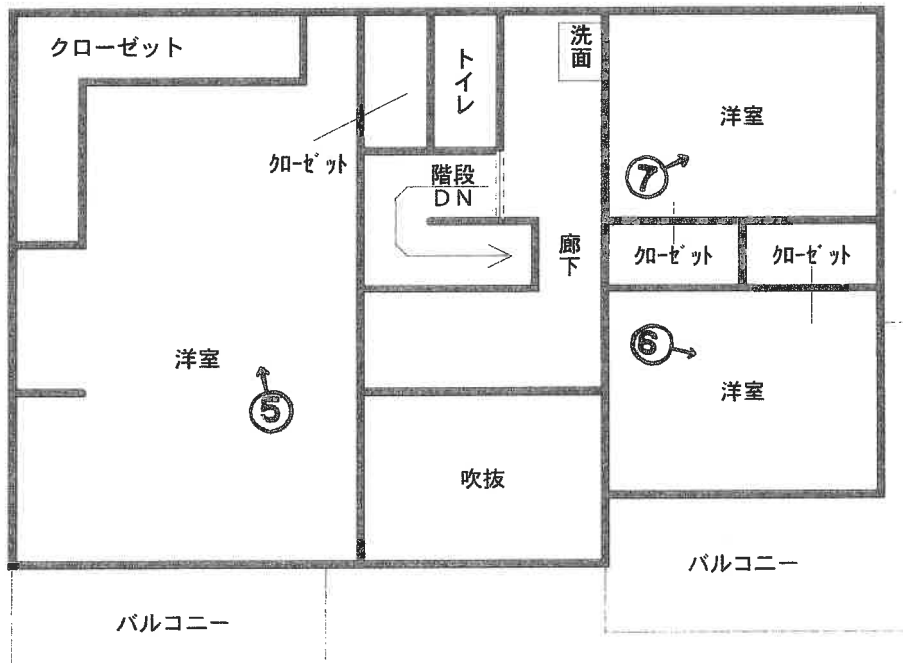
建物間取図

(物件2)

(1 階)



(2 階)



←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)



① 外観



② 1階リビング



③ 1階ダイニング



④ 1 階浴室



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階洋室



⑧カーポート



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物置ア

ブロックの上に設置



⑪物置イ



⑫物置ウ



⑬ 件外土地
(地番 7 2 4
番 8)



⑭ 進入路



⑮ 道路

長鑑評第 650 号

令和 7 年 (ケ) 第 22 号

令和 7 年 6 月 16 日 現地調査

令和 7 年 8 月 1 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		3,910,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,790,000	円
物件2 (建物)	金	2,120,000	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 番 地 目 地 積	高崎市高浜町字向原 724番7 宅地 497.00m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市高浜町字向原724番地7 724番7 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 89.64m ² 2階 71.21m ²	2階 約72.25m ²
番号	特 記 事 項		
1	・当該物件は公道(市道)に接面するが、現況では南側隣接地724番8と一体利用されており、公道からの出入りは当該隣接地を経由して行われている(概要は、後記「第4目的物件等の位置・環境等の1土地の概況及び利用状況等」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信越本線「群馬八幡」駅の北西方・道路距離 約 7,100 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に工場等が混在し、農地も見られる丘陵地勢にある住宅地域	
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	非線引都市計画区域 用途地域の指定はない 70% 200% — 誘導区域外(立地適正化計画)
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	497.00 m ² 間口約 15.5 m・奥行約 31.5～32.0 m ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 但し、接面市道沿い部分は、当該道路と道なり等高にあり、大半とは高低差があり、段状地勢にある。
接面道路の状況	東側が現況幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条第1項1号)に、約0.9～1.4m高く接面する。	
土地の利用状況等	物件2敷地として利用されている	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	不明(特記事項参照) なし なし (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	・現況土地利用について 当該物件は公道(市道)に接面するが、現況では南側隣接地724番8と一体利用されており、当該道路からの出入りは当該隣接地(スロープ状の進入路)を経由して行われている(「土地建物位置関係図」参照)。 但し、当該物件は、上記のとおり市道に対して約0.9～1.4m高い(道路沿い付近には擁壁があるが、当該擁壁は市道敷地との境界から約0.5m後退して設置されている)ことから、準袋地(民法第210条第2項)と判断され、当該隣接地に対して無償の隣地通行権が発生する可能性がある。 しかし、当該隣地通行権が発生しない場合、当該物件内に道路との出入口を設定する必要があるものと思料する。 なお、本件評価では、①当該物件は分筆のうえ、農地転用により宅地となったこと、②道路との高低差が著しく大きいとまでは言えないと思料されること等から、当該通行権は考慮しないこととした。 ・上水道について 東側接面市道には本管は敷設されておらず、最寄り本管は当該市道と並行して南北に走る当該物件西方(当該物件西側外縁部から直線距離で約40mの位置にある)の市道に敷設されている。現況では当該本管から当該物件北方市道、当該物件接面市道を経由して当該物件の東方にある736番1に引込みがなされている私設管から分岐して引込みがなされている。 (高崎市役所榛名上下水道お客様センターに確認)	

- ・誘導区域外(立地適正化計画)について

一定規模の開発・建築等行為(以下の行為)を行う場合、届出を要することとされている。

 - ① 3戸以上の住宅(戸建・共同住宅等)の建築を目的とする開発行為
 - ② 開発規模が1,000㎡以上の開発行為 等
- ・物置・カーポート等について
 - ・物置(鋼板製)

北西側に2基(約10㎡・約4㎡)、北東側に1基(約6㎡)あるが、このうち北東側については土地への定着性があり、当該物件の定着物と判断するが、北西側については定着性はなく、売却対象外の動産と判断した。
 - ・カーポート

北東側に1基(約25㎡)あるが、土地への定着性があり、当該物件の定着物と判断した。
 - ・ウッドデッキ

物件2(建物)の南側に1基あるが、土地への定着性はないものの、所有者は当該物件と同一であり、主物である当該物件の常用に供されていることから、当該物件の従物で売却対象となるものと判断した。
- ・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。

一方、受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:H81B遺跡、市町村遺跡番号:H081B)の指定を受けており、土木工事等に際しては文化財保護法第93条に基づき届出が必要であるが、開発(建築)行為においての発掘調査費用・期間等が不確定であるので、本件評価では埋蔵文化財の指定による影響は考慮外とした。

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 19 年 3 月 18 日 新築 経過年数 : 約 18 年 経済的残存耐用年数 : 約 7 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かかわらぶき 外 壁 : 吹付タイル等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・水道等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 89.64 m ² 2階 : 約72.25 m ² (登記より1.04m ² 多い) 合計 : 約161.89 m ² (登記より1.04m ² 多い)
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	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	破産管財人が、管理業務の一環として、破産者を居住させて管理し占有している。
特記事項	・床面積について 2階西側洋室の南西部が建物図面・各階平面図と異なり、登記面積に比し約1.04m²多い。 ・その他 ・附属設備として以下のものがある。 ヒートポンプ給湯器 : 屋外 タンク容量460L 蓄熱式電気暖房機 : 1階リビング ・雨漏りは確認されなかった。 ・既述のとおり従物としてウッドデッキがある。

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	10,500	0.67	497.00	0.95	3,322,000

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)－35)

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$20,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{189} \div 10,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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

: 道路との高低差があり、公道からの出入りが困難である、上水道の状況が劣る(私設管からの分岐引込みである)、樹木等を含む

*カーポート、物置については、当該工作物の現況等を勘案し、無価値と判断した。

*南側隣接地724番8との一体利用地であるが、既述のとおり当該隣接地に係る利用は考慮外とした。

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	180,000	161.89	0.11	3,205,000

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18年、経済的残存耐用年数約7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。

$$\text{現価率} = \frac{\text{定率法による現価率}}{0.12} \times (1 - \frac{\text{観察減価}}{0.05}) \div 0.11$$

*ヒートポンプ給湯器、蓄熱式電気暖房機及びウッドデッキについては、現況等を勘案し、無価値と判断した。

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	3,322,000	0.10 場所的利益	332,000

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	3,322,000	－ 332,000		1.00	0.60	1,790,000
2	3,205,000	＋ 332,000	1.00	1.00	0.60	2,120,000
一括価格(合計)						3,910,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

エ 市場性修正 : 地域通常の市場性と判断した。

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

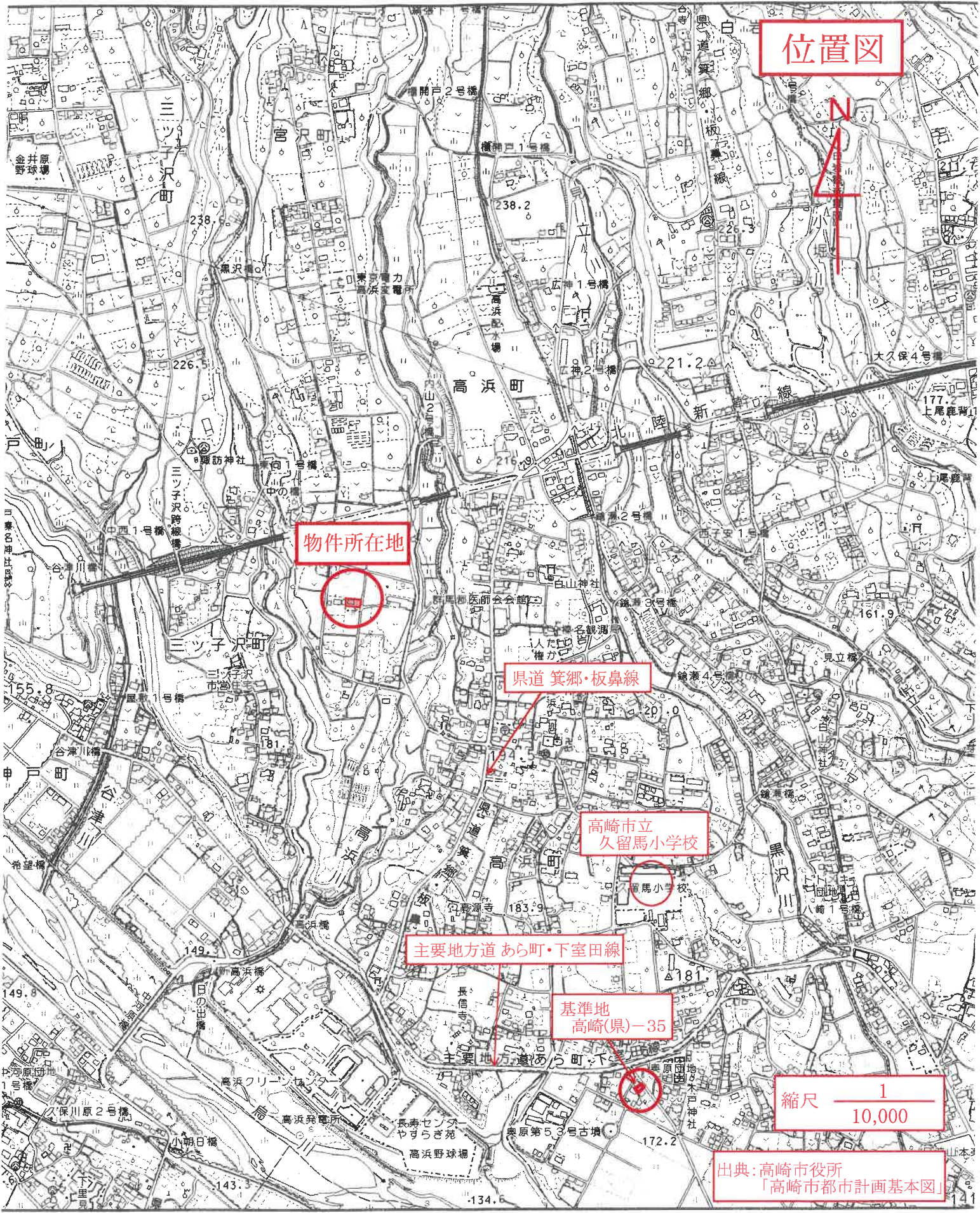
1 地価調査基準地価格（高崎（県）－35）

所 在	:	高崎市本郷町字塚中550番2
価 格	:	20,000 円
位 置	:	JR信越本線「群馬八幡」駅北西方約5.0km
価 格 時 点	:	令和6年7月1日
地 積	:	200 m ²
供給処理施設	:	水道
接 面 街 路	:	北東5.2m市道
用途指定等	:	非線引都市計画区域、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	:	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第 7 附属資料

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

以 上



位置図



物件所在地

県道 箕郷・板鼻線

高崎市立
久留馬小学校

主要地方道 あら町・下室田線

基準地
高崎(県)ー35

縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典: 高崎市役所
「高崎市都市計画基本図」

725-2

725-1

725-3

725-5

737-4

- 9 -

物件1
724-7

737-2
(1/2)

737-1

724-4

724-5

737-3

724-8

724-1

724-6

728-

728-1

724-3

724-2

縮尺 $\frac{1}{500}$

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4月10日 前橋地方方法務局向崎支局

前橋地方法務局 高崎支局

記

地圖整理番号: M45374

1217431

[illegible]

长

地 点	X_n	Y_n	$(X_n + 1) - Y_n$
26-	41563.396	-81268.233	-124761.89993
27-	41363.094	-81299.384	-366254.49070
27-	41558.891	81299.433	1302254.31794
27-	49547.076	-81299.107	-336403.44268
28-	41547.373	-81268.381	-1326299.971920
站 面 测			994.054677
地 址			497.0210565
			497.02

地 點	X_n	Y_n	$(X_n + \sqrt{-1} Y_n)$
2-	41579.115	-81268.067	-1252422.488757
3	41578.807	-81300.008	1302507.428168
25-	41563.094	-81299.554	1252907.426694
26-	41563.396	-81268.233	-1301998.360693
總面積			994.05212
地 址			497.0026060
			497.00

地 點	A 724-2	X_n	Y_n	$(X_n + 1 - X_n - 1) Y_n$
28-	41547.373	-81268.381		-3385603.288222
27-	41547.076	-81298.107		471778.717921
14	41541.670	-81298.955		35702785.694160
22	41503.124	-81297.895		3020785.870155
23	41504.413	-81270.929		-186110.450310
24-	41505.414	-81268.700		-3491506.338200
		巴 西	2596.138694	
		西 德	1298.0063970	
		西 德	108.78	

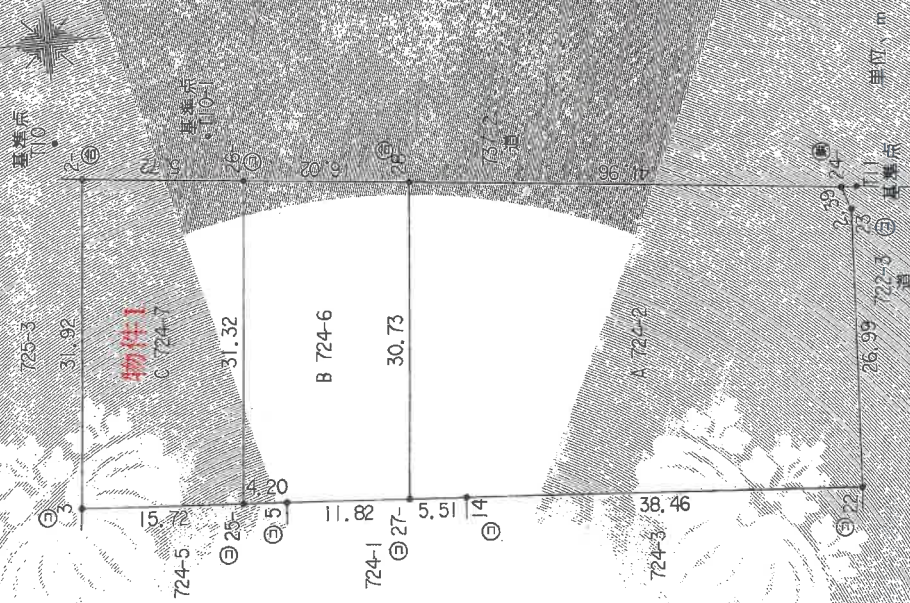
表一
座

測点名	X 座標	Y 座標	座標
110	4158.722	-81264.657	
110	4156.710	-81263.922	
	4150.913	-81268.694	

(昭和五十四年度)

地積測量區圖

地積測量圖寫



1955年 6月 8日(作成)

人語由

500
英尺

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成19年3月19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7年4月10日 前橋地方裁判所 前橋地方裁判所 前橋地方裁判所

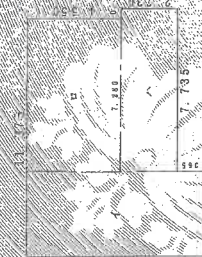
2507122 各階平面図

建物図面図

家屋番号 724番7

建物の所在地 高崎市高浜町字御前724番地7

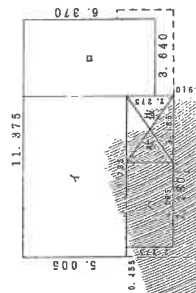
1階



求積表

1. $4.095 \times 8.645 = 35.401275$
2. $7.280 \times 4.550 = 33.124000$
3. $7.735 \times 2.730 = 21.116550$
合計 89.641825
床面積 89.64 m ²

2階



求積表

1. $7.735 \times 5.005 = 38.713675$
2. $4.640 \times 6.370 = 29.566800$
3. $4.095 \times 2.275 = 9.316555$
合計 77.596500
床面積 77.60 m ²

建物図面・各階平面図写

物件2

724-5

724-7

724-1

724-6

作成者

土地家屋調査士

作成年月日

平成19年3月27日

申請人



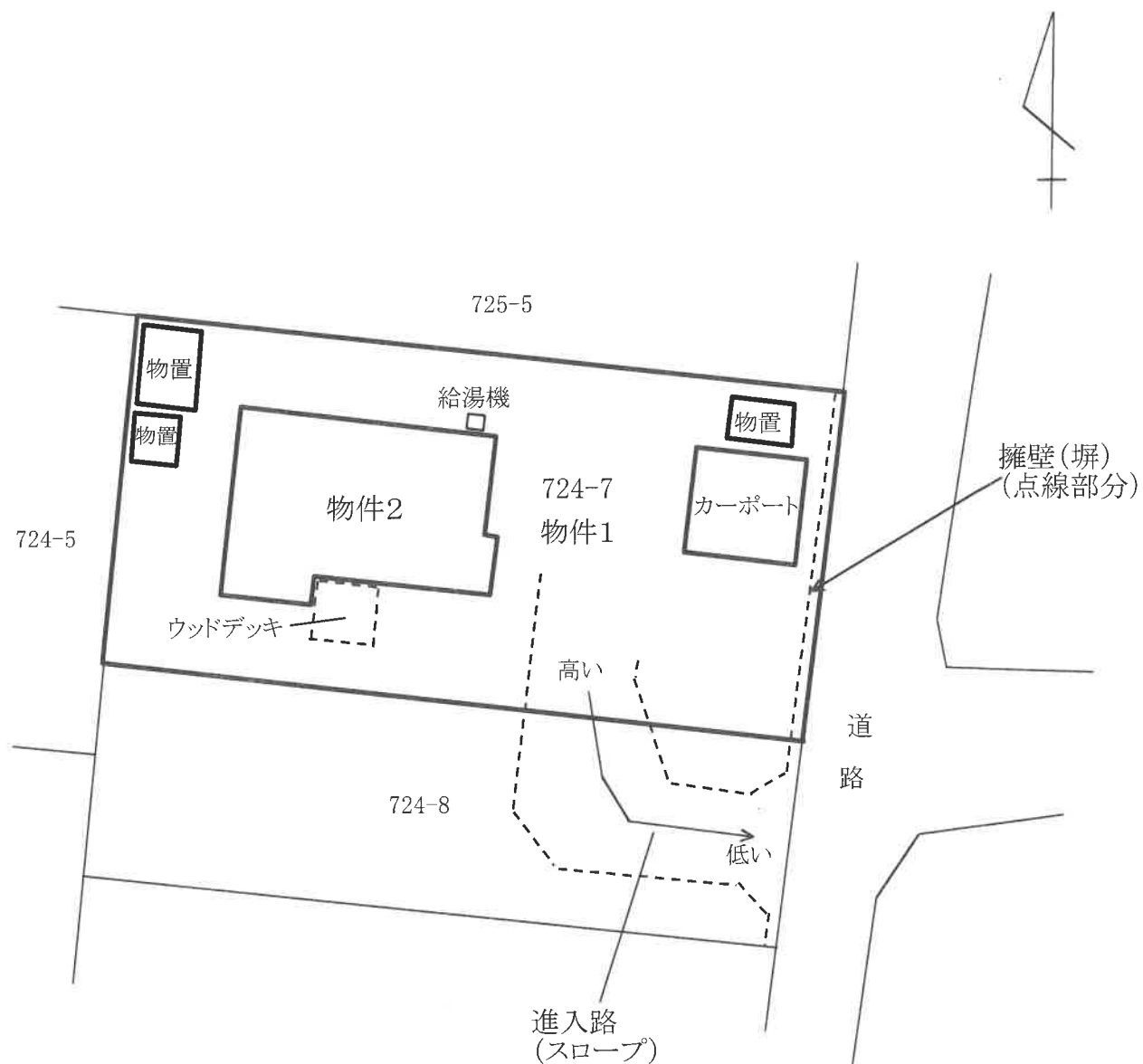
縮尺 1/500

(群馬)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M45375

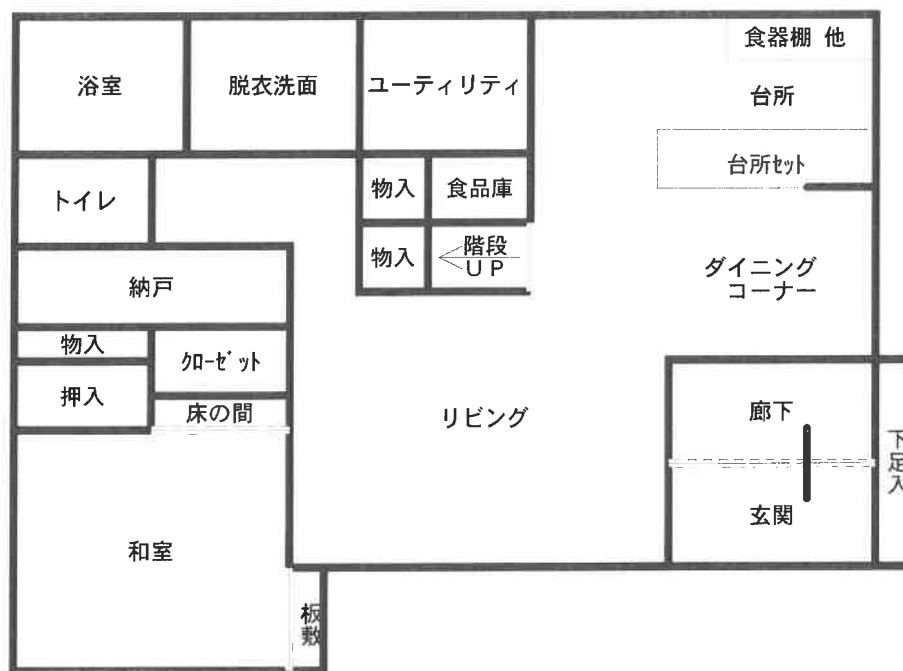
土地建物位置関係図



建物間取図

(物件2)

(1 階)



(2 階)

