

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4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 4月 7日から 令和 8年 4月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 12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 4月 23日 午前10時00分から 令和 8年 4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 8年 3月 4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   | 高崎市貝沢町字西田                        |
|   | 地 番   | 79番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 195.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高崎市貝沢町字西田79番地5                   |
|   | 家屋 番号 | 79番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 58.35平方メートル<br>2階 52.56平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月23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。

---

---

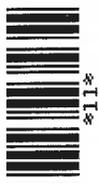
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 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。

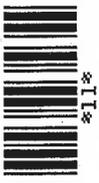
### 《 注 意 書 》

- 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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 高崎市貝沢町字西田                        |
|   | 地 番   | 79番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 195.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高崎市貝沢町字西田79番地5                   |
|   | 家屋 番号 | 79番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 58.35平方メートル<br>2階 52.56平方メートル |



令和7年(ケ)第53号  
令和7年10月1日受理  
令和7年12月2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   | 高崎市貝沢町字西田                        |
|   | 地 番   | 79番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 195.96平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 高崎市貝沢町字西田79番地5                   |
|   | 家屋 番号 | 79番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 58.35平方メートル<br>2階 52.56平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県高崎市貝沢町79番地5（住居表示未実施）
土地	物件1
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	■概ね公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	■本件土地上に物置（スチール製、約1㎡、写真⑨）がある。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用占有している □「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）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	■本件建物の附属設備として太陽光発電設備（写真⑦参照）及びエコキュート（ヒートポンプ給湯機、写真⑧）がある。
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■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 (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物に住んでいるのは私一人です。</li><li>2 本件建物内で以前犬を飼っていましたが、今は飼っていません。</li><li>3 本件土地や本件建物に不具合はありません。</li><li>4 太陽光発電設備とエコキュートの所有者は私です。エコキュートは新築後すぐに設置しましたが、太陽光発電設備は新築後2年くらい経ってから設置しました。</li><li>5 太陽光発電設備については売電しています。半年に1回くらい支払があります。</li><li>6 本件建物には24時間空調の設備があります。</li><li>7 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</li><li>8 近隣から異臭騒音はありません。</li><li>9 現在弁護士に破産申立の依頼中です。</li></ol> <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、建物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) エコキュート(ヒートポンプ給湯機)

本件建物の北東側にエコキュート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)。

このエコキュート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) 物置(スチール製、約1㎡、写真⑨)

本件土地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

前橋地方法務局高崎支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) 9:46 - 9:47	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2日(木) 15:27 - 15:33	前橋地方法務局高崎支局	<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10月7日(火) 11:35 - 11:44	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10月21日(火) 14:50 - 15:10	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"/> 債務者兼所有者から聴取 <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"/>
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 _____ を立ち合わせ、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7年10月21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)



(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。



請求 部分	所在	高崎市貝沢町字西田		地番	79番5		
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	補記 事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

(前橋地方方法務局高崎支局管轄)

令和7年8月26日

東京法務局台東出張所

登記官

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。  
 (前橋地方務局高橋支局管轄)  
 令和7年8月26日 東京法務局台東出張所 登記書

# 地積測量図

地番 79-1~10  
 土地の所在 高崎市貝沢町字西田

## 求積表

地番 NO	79-1		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>					
K11	524.225	450.356	10.497	550.2	789825		
K12	526.071	459.600	11.979	6301.	804509		
K13	528.423	462.235	4.508	2389.	130884		
P6	528.749	464.108	3.945	2055.	443554		
P13	516.960	466.281	-3.886	-2008.	906660		
P14	515.845	450.222	-77.178	-8861.	185410		
P16	513.797	449.103	-9.368	-5059.	121202		
合計				323.	955600		
合計面積				168.	977600		
合計地積				166.	97		m <sup>2</sup>

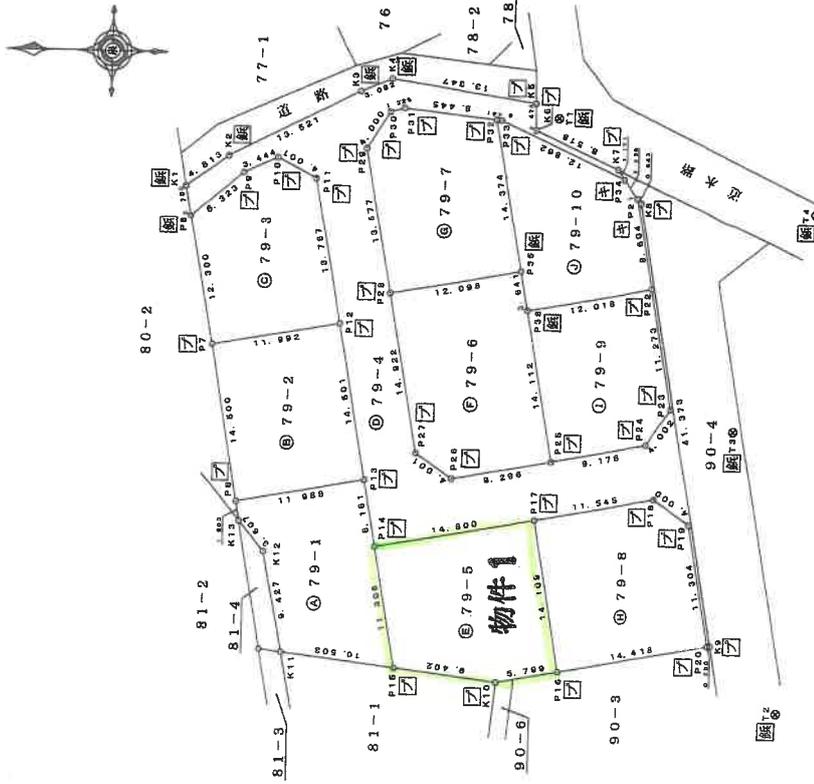
地番 NO	79-2		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>					
P13	516.960	466.281	-16.435	-8496.	237600		
P6	528.749	464.108	12.087	6390.	989163		
P7	531.376	478.388	16.435	8733.	164880		
P12	519.553	480.343	-12.387	-6280.	199721		
合計				347.	718402		
合計面積				173.	852010		
合計地積				173.	85		m <sup>2</sup>

地番 NO	79-3		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>					
P12	519.583	480.543	-15.735	-8175.	638505		
P7	531.376	478.368	9.922	5273.	312872		
P8	533.604	490.465	16.156	8620.	96224		
P10	528.756	494.524	5.490	2902.	870440		
P11	525.823	495.955	-0.421	-221.	287283		
P11	522.077	494.103	-15.412	-8046.	250724		
合計				352.	912824		
合計面積				176.	4864120		
合計地積				176.	45		m <sup>2</sup>

地番 NO	79-5		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>					
P16	498.756	449.015	-14.914	-7438.	446984		
K10	504.482	447.981	0.088	44.	392668		
P15	513.797	449.103	12.241	6289.	389077		
P14	515.845	460.222	13.792	7114.	534240		
P17	501.288	462.895	-11.207	-5617.	954616		
合計				391.	934373		
合計面積				195.	9671868		
合計地積				195.	96		m <sup>2</sup>

## <トラバース基準点>

点名	X座標		Y座標	
	X座標	Y座標	X座標	Y座標
T1	500.000	500.000	500.000	500.000
T2	478.001	446.550	446.550	478.001
T3	482.688	471.219	471.219	482.688
T4	476.535	491.497	491.497	476.535



作成者

申請人  
 (平成20年 2月 18日作成)

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

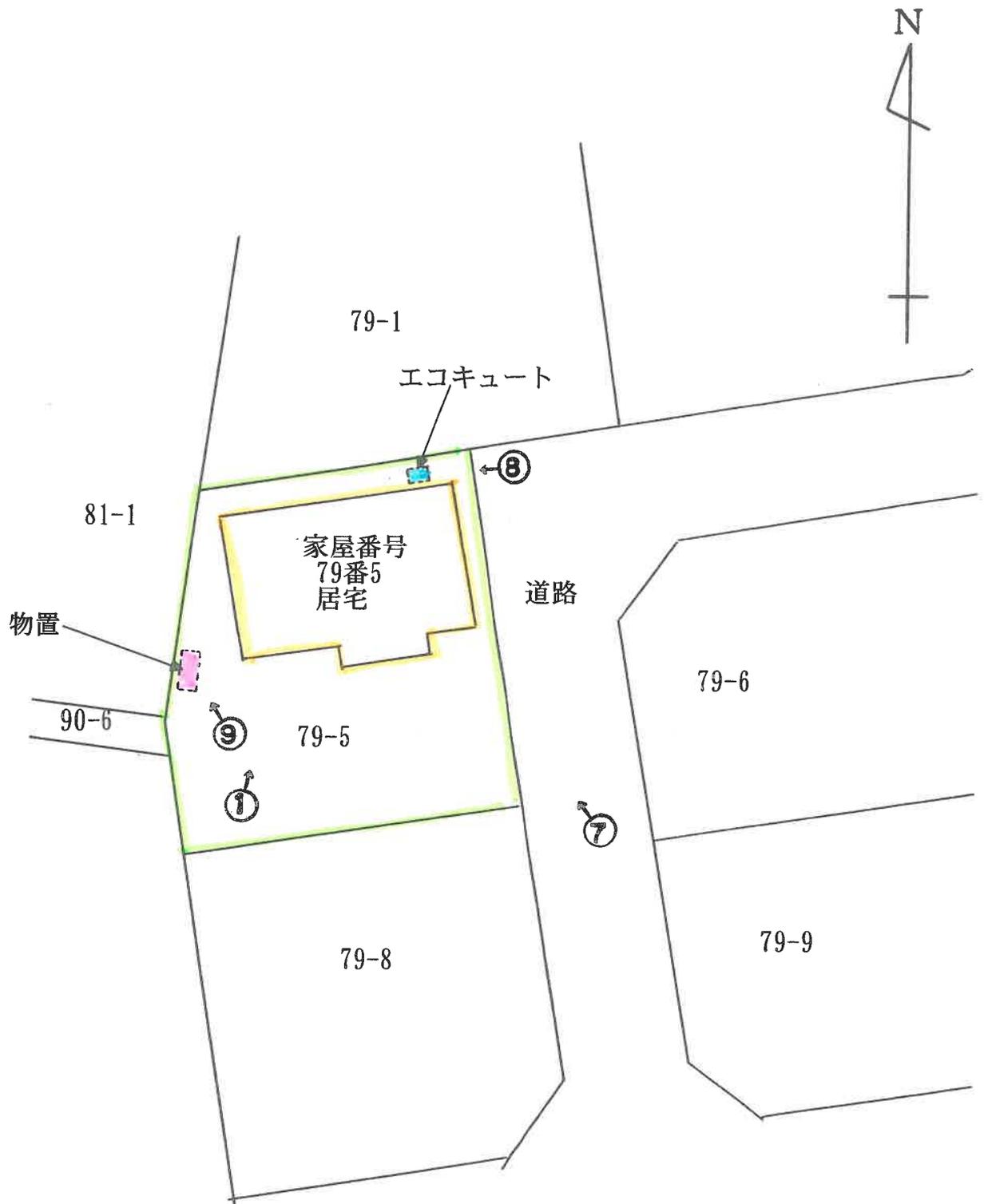
A3をA4に縮小コピー

(7枚目)



# 土地建物位置関係図

縮尺1/250

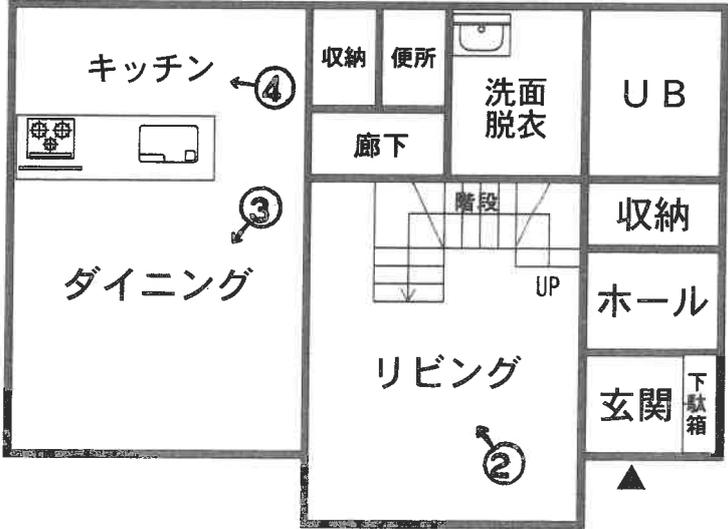


( 9 枚目 )

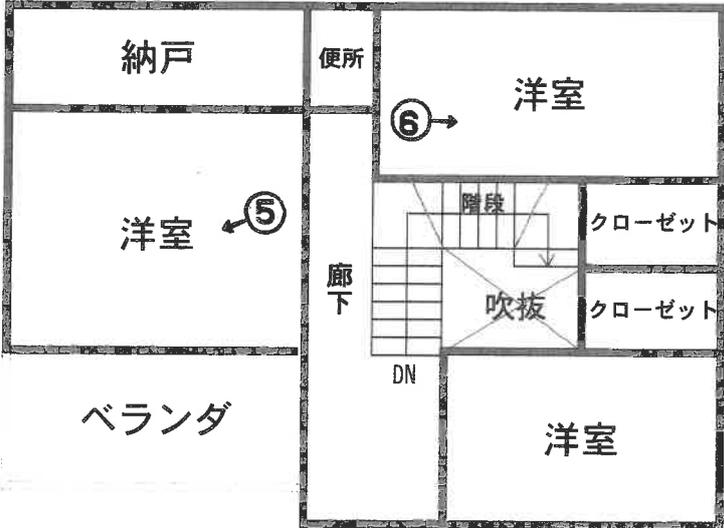
←○ 写真撮影位置・方向

# 建物間取図

## 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階キッチン



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦ソーラーパネル



貯湯ユニット

⑧エコキュート

ヒートポンプユニット



⑨物置

令和 7 年 (ケ) 第 53 号  
令和 7 年 10 月 21 日 現地 調査  
令和 7 年 12 月 4 日 評 価  
評価書番号 第 石評 3657 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

石 田 寛 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 7,360,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,480,000 円
物件2 (建物)	金 3,880,000 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	高崎市貝沢町字西田  79番5  宅地  195.96 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市貝沢町字西田79番地5  79番5  居宅  木造セメントかわらぶき2階建  1階 58.35 m <sup>2</sup> 2階 52.56 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
	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	J R上越線「井野」駅の南東方・道路距離約1.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は井野川東岸の高崎市貝沢町に所在し、戸建住宅のほか共同住宅も建ち並ぶ住宅地域である。周囲には市営グラウンド貝沢野球場、こども園等の公益施設が存し、住環境は比較的良好である。地域要因に特段の変動が見られないことから今後とも概ね現状維持傾向にて推移するものと予測する。	
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 建蔽率 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 % - 洪水浸水想定区域内 (0.5m~3.0m未満)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	195.96 m <sup>2</sup> 間口約 14.8 m、奥行約 14.1 m ほぼ台形地 中間画地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側幅員約5m舗装市道（市道E958号線・認定幅員5.0m・建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地上に物件2の建物を所有し占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 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、通常のコストで敷地内への引き込み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、敷地内に引き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は不明な場合をいう。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：井野17遺跡 時代：古墳、奈良、平安、中世）に該当する。土木工事の際は文化財保護法第93条の届出が必要であるが、当該不確定要素は当職の予測の範囲を超えるものとされるため評価からは除外する。</li> <li>2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、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届出区域の指定の事実はなく有害物質特定施設の届出もない。よって土壌汚染の端緒は確認できなかった。</li> <li>3. 物件1の西端中央部に目的外動産であるスチール製物置（約1m<sup>2</sup>）が存する。</li> </ol>	

## 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）	平成20年4月30日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 17 年 約 8 年
仕様	構造	木造
	屋根	セメントかわらぶき
	外壁	サイディング
	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、クッションフロア、タイル等
	設備	電気設備、衛生設備、給排水設備等
	その他	ベランダ、24時間空調設備、浴室乾燥機等
床面積（現況）	1階	58.35 m <sup>2</sup>
	2階	52.56 m <sup>2</sup>
	延	110.91 m <sup>2</sup>
現況用途等	階層	2 階
	現況用途 間取り	居宅 執行官現況調査報告書参照
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居として使用占有している。	
特記事項	<p>関係人から以下の陳述があった。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件建物の附属設備としてエコキュート（ヒートポンプ給湯機）及び屋根には太陽光発電設備が設置され、室内には24時間空調設備が設置されている。</li> <li>2. 室内で犬の飼育歴がある。</li> </ol>	

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	59,800	1.00	195.96	0.90	10,547,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎 (県) -9

番号 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
1 60,600 円/m<sup>2</sup> × 100.6 / 100 × 100 / 102 × 100 / 100 = 59,800 円/m<sup>2</sup>

- ◇ 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 : 画地条件等を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 地価調査地の所在地域は物件の属する地域と概ね同等である。

イ 個別格差率

1 : 1.00 方位、形状、庭木等含む

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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物等価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	168,000	110.91	0.092	1,714,000

ウ 現価率 (減価修正)

物件番号 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 (主) :  $(3.0\%)^{\wedge}\{17 / (17 + 8)\} \times (1 - 0.00) = 0.092$

建物の附属設備であるエコキュート及び太陽光発電設備は、従物として建物再調達原価に含む。  
観察減価 : 経年相応と査定

## 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	10,547,000	0.45	法定地上権
土地利用権等価格 (合計)				4,746,000

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	10,547,000	-4,746,000	-	1.00	0.60	3,480,000
2	1,714,000	+4,746,000	-	1.00	0.60	3,880,000
一括価格 (合計)						7,360,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価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 ) - 9  
所 在 : 高 崎 市 浜 尻 町 字 八 坂 西 9 9 6 番 1 7  
価 格 : 60,600 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : J R 上 越 線 「 高 崎 問 屋 町 」 駅 の 北 方 道 路 距 離 約 1.1 k m  
価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日  
地 積 : 201 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北 東 5.0 m 市 道  
用 途 指 定 等 : 市 街 化 区 域 、 第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域  
( 建 蔽 率 40 % 、 容 積 率 80 % )  
  
地 域 の 概 要 : 中 規 模 一 般 住 宅 の ほ か 共 同 住 宅 も 見 ら れ る 住 宅 地 域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

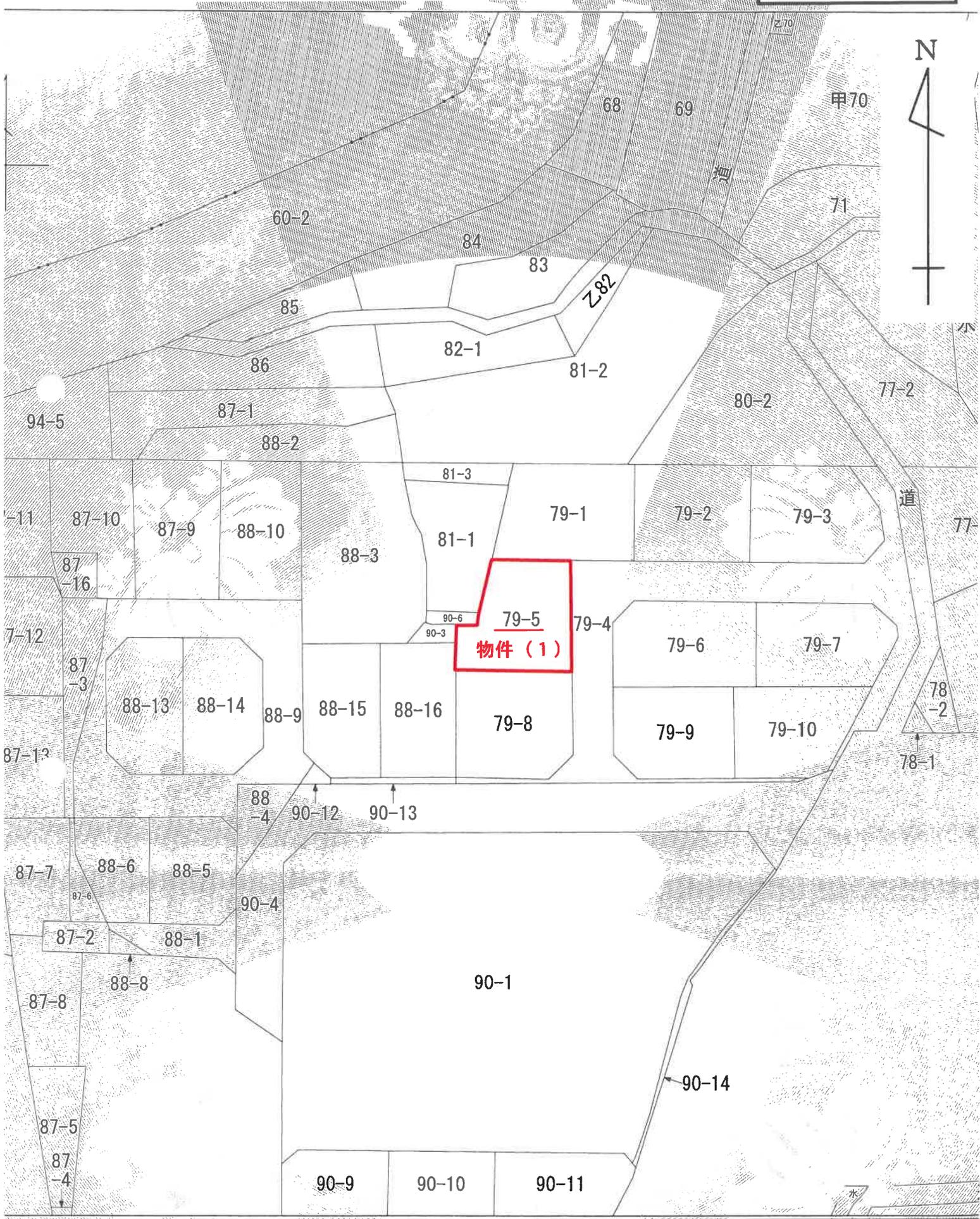
以 上

位置図  
高崎市 白図  
1 : 20,000



評価対象不動産

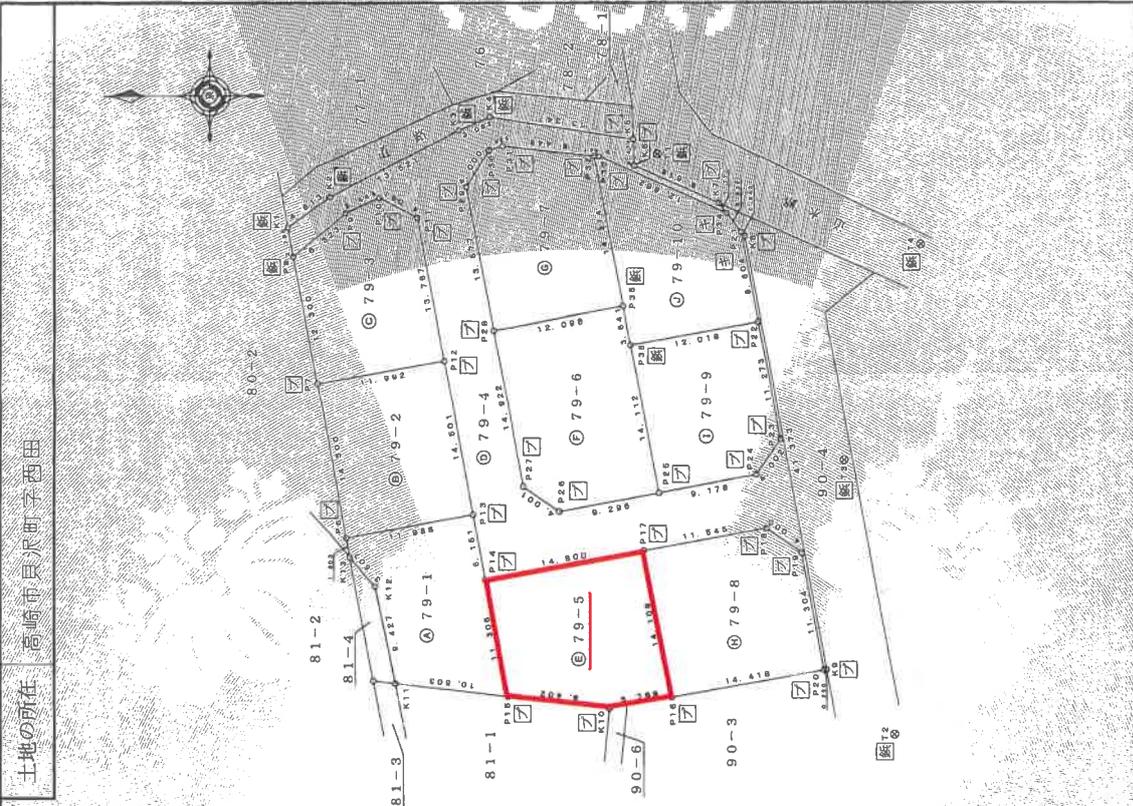




A 3をA 4に縮小

地積測量図

地番 79-1~10  
土地の所在 高崎市貝沢町子西田



申請人 縮尺 1/500  
(群馬土地家屋調査士会)

凡例	記号	境界線の種別	配号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	コンクリート	杭	金	ブ	金	杭
石	コンクリート	杭	金	ブ	金	杭
石	コンクリート	杭	金	ブ	金	杭
石	コンクリート	杭	金	ブ	金	杭

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A 79-1	P1	523.224	450.356	10.497	550.789825	
	P2	528.071	458.600	11.070	630.1904509	
	P3	528.723	462.335	4.598	238.2130984	
	P4	528.749	464.108	3.146	206.8443551	
	P5	516.960	466.281	-3.886	-208.906560	
合計		515.845	460.222	-17.178	-866.185470	
		513.197	448.103	-9.858	-806.921302	
合計					331.955600	
合計					165.978000	
合計					166.97	m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
B 79-2	P13	515.560	466.281	-16.435	-849.237600		
	P6	528.743	464.108	12.087	6390.989163		
	P7	531.376	478.368	16.435	8733.163650		
	合計		519.583	460.543	-12.087	-6280.199721	
						347.715402	
合計					173.8582010		
合計					173.85	m <sup>2</sup>	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
C 79-3	P12	519.583	480.543	-15.735	-8175.688505	
	P7	531.376	478.368	9.922	5272.312672	
	P8	533.604	490.465	16.156	8620.905224	
	P9	528.756	494.524	5.490	2902.870440	
	P10	525.623	495.955	-0.421	-221.287283	
	P11	522.077	494.103	-15.412	-8046.250724	
合計					352.912824	
合計					176.4564120	
合計					176.45	m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
E 79-5	P16	528.756	448.014	-14.914	-7438.446964	
	P10	504.462	447.928	0.088	41.392896	
	P13	513.797	448.103	12.241	6289.339077	
	P14	515.843	460.222	13.792	7114.534240	
	P17	501.288	462.895	-11.207	-5617.934616	
合計					391.9337373	
合計					154.9671686	
合計					155.96	m <sup>2</sup>

＜トラバース基準点＞

凡例	X座標	Y座標
T1	506.000	500.000
T2	478.000	435.559
T3	482.688	471.219
T4	475.835	491.497

作成者 (平成)20年 2月 18日作成

登記年月日：平成20年2月25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  
(前橋地方支務局高崎支局管轄)  
令和7年8月26日 東京支務局台東出張所 登記官

請求番号：9-3

2040583

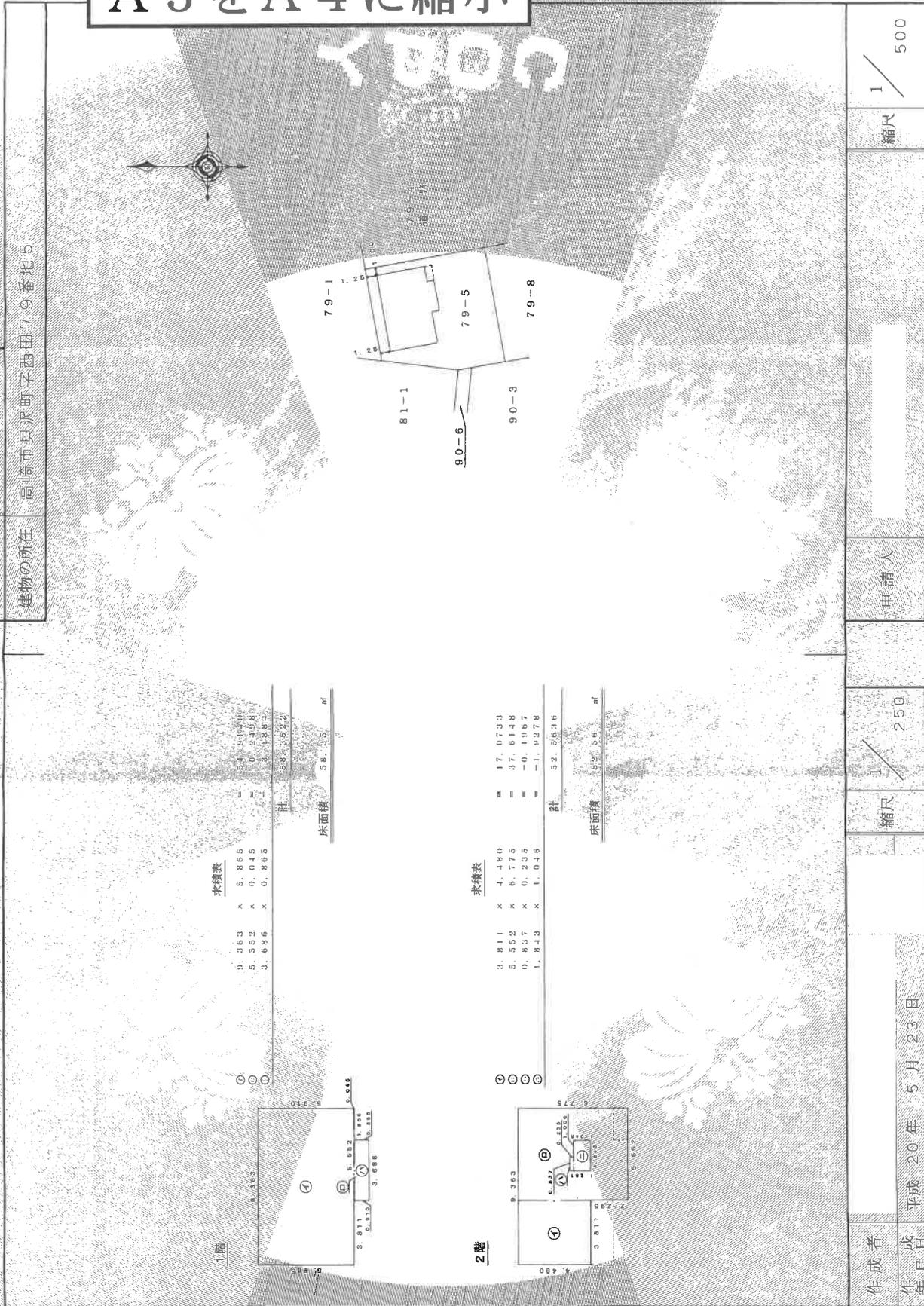
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 79-5

建物の所在 高崎市良沢町字西田79番地5

A3をA4に縮小



1階

求積表	床面積
0.363 x 5.865	2.127
5.552 x 0.045	0.250
3.686 x 0.865	3.188
計	5.565

2階

求積表	床面積
3.811 x 4.480	17.073
5.552 x 6.775	37.614
0.837 x 0.235	-0.197
1.843 x 1.048	-1.927
計	52.563

作成者	縮尺	1 / 250
作成年月日	申請人	縮尺
平成 20 年 5 月 23 日		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  
 (前橋地方務局高崎支局管轄)  
 令和7年8月26日 東京法務局台東出張所

COPY