

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 9 日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

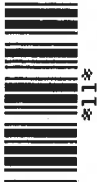
裁判所書記官 中 野 直 美

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 8 月 2 5 日から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 8 日 午前 9 時 0 0 分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 9 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 2 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	20,890,000 16,712,000	一括	4,178,000	139,385	41,430
1	4,800,000				
2	20,000				
3	16,070,000				



物 件 目 録

1 所 在 高崎市貝沢町字井ノ貝戸
地 番 2074番8
地 目 宅地
地 積 258.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市貝沢町字井ノ貝戸
地 番 2074番9
地 目 宅地
地 積 1.93平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 高崎市貝沢町字井ノ貝戸2074番地8
家屋 番号 2074番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板・かわらぶき2階建
床 面 積 1階 99.00平方メートル
2階 62.00平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月22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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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。

【物件番号3】

本件所有者らが占有している。

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 高崎市貝沢町字井ノ貝戸
地 番 2 0 7 4 番 8
地 目 宅地
地 積 2 5 8 . 1 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市貝沢町字井ノ貝戸
地 番 2 0 7 4 番 9
地 目 宅地
地 積 1 . 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 高崎市貝沢町字井ノ貝戸 2 0 7 4 番地 8
家屋 番号 2 0 7 4 番 8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板・かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 0 0 平方メートル
2 階 6 2 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1



令和8年(ケ)第7号
令和8年3月11日受理
令和8年5月20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 高崎市貝沢町字井ノ貝戸
地 番 2074番8
地 目 宅地
地 積 258.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市貝沢町字井ノ貝戸
地 番 2074番9
地 目 宅地
地 積 1.93平方メートル

所有者 A

3 所 在 高崎市貝沢町字井ノ貝戸2074番地8
家屋 番号 2074番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板・かわらぶき2階建
床 面 積 1階 99.00平方メートル
2階 62.00平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



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2074番地8（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（土地所有者の妻B） 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している。Bの占有権原は使用借権である。 ☐ 「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	☒ 物件1の土地上に物置（スチール製、約1㎡、写真⑧）及び電柱（写真⑨参照）がある。		
建物	物件 3		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を家族と共に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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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）

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2074番地8 付近		
土地	物件 2		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	☒ 物件2の土地は、物件1の土地との間では段差があり、水路沿いにある。 ☒ 物件2の土地は、登記上は宅地だが、本件建物の底地ではなく、課税上も雑種地となっている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 令和 年 月 日		
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）		
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
（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
☒ A (土地所有者兼建物共有者)	1 本件建物に住んでいるのは私と建物共有者である妻Bと子供一人の合計三人です。他に室内で犬3匹を飼っています。 2 妻と土地の利用について金銭のやりとりはありません。 3 本件土地や本件建物に不具合はありません。 4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 5 近隣から異臭騒音はありません。 6 物件2の土地については説明を受けたと思いますが覚えていません。 7 電柱の地代として東京電力から数千円もらっていると思います。 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
(4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

物件1の土地上にある物置（スチール製、約1㎡、写真⑧）については、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。

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8年3月16日(月) 9:08 - 9:20	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 隣地公図交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和8年3月17日(火) 10:43 - 10:44	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (3月19日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (3月19日受領) ☐
令和8年3月18日(水) 11:26 - 11:42	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8年4月15日(水) 13:54 - 14:29	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 ☒ A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8年4月15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

(6 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	所在	高崎市貝沢町字井ノ貝戸				地番	2074番8			
出力尺	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局

地図整理番号：M81465

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(7 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8年1月22日 福岡法務局

登記証

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地圖整理番号：M81466

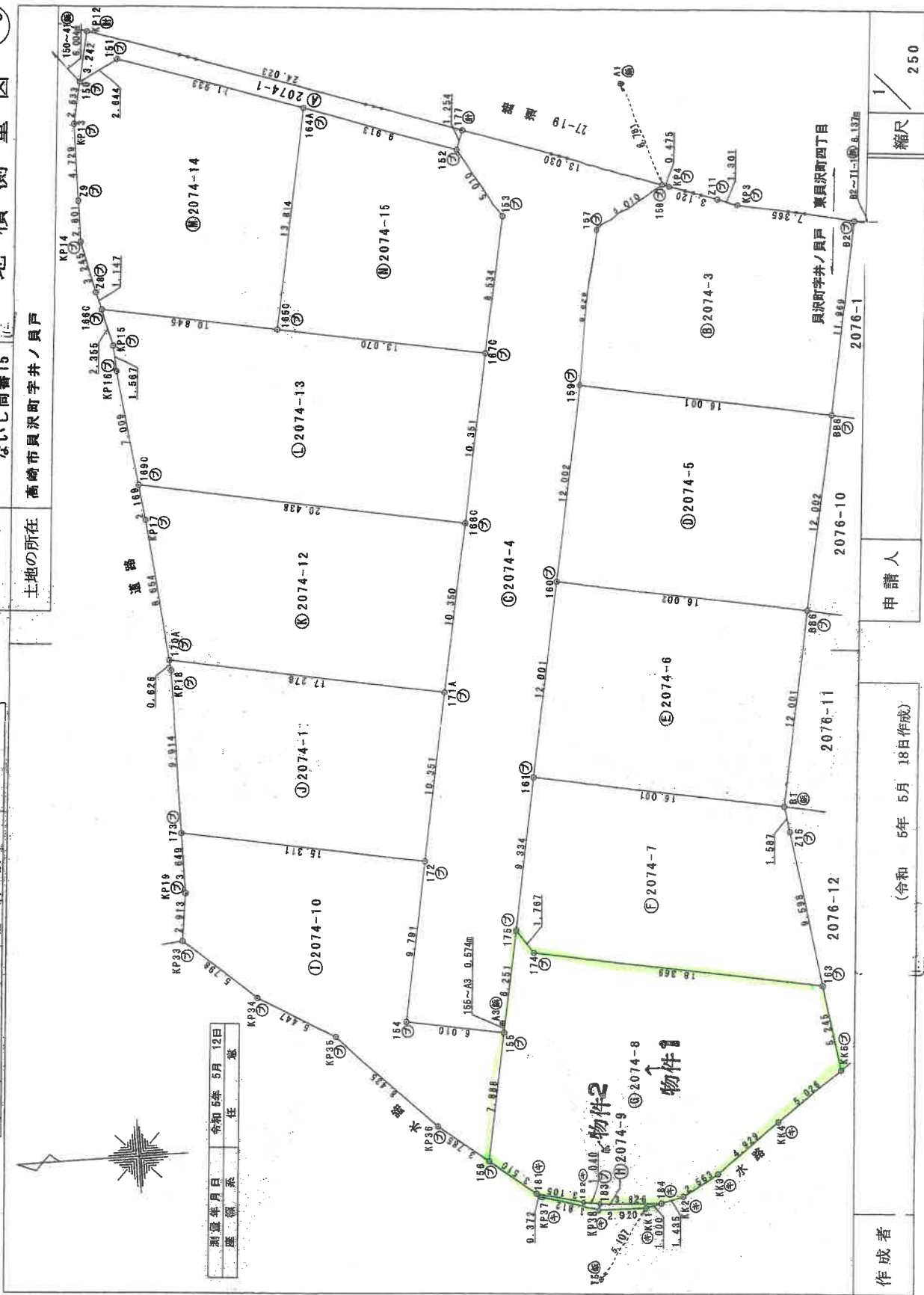
(1/3)

凡例	記号	境界線の種別	境界線の種別	記号	境界線の種別
	石	石	金	キ	刻ミ
	コ	コンクリート	ブ	計	計算点
	合	合	金		
		成	属		
		杭	属		
			鋸		

凡例	記号	境界線の種別	境界線の種別	記号	境界線の種別
	石	石	金	キ	刻ミ
	コ	コンクリート	ブ	計	計算点
	合	合	金		
		成	属		
		杭	属		
			鋸		

地番	2074番1、同番3 ないし同番15
----	-----------------------

地番	2074番1、同番3 ないし同番15
----	-----------------------



者
成
作

(令和5年5月18日作成)

人讀

縮尺 250

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8年1月22日 福岡法務局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

凡例	境界線の種類		配分		境界線の種類		配分		境界線の種類		配分	
	石	コンクリート	杭	石	金	風	杭	石	金	風	杭	石
合	合	合	成	成	成	成	成	成	成	成	成	成
計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計	計
算	算	算	算	算	算	算	算	算	算	算	算	算
点	点	点	点	点	点	点	点	点	点	点	点	点

陸 境 求 積 表

地番 ④ 2074-1		Xn		Yn		(Yn+1 - Yn-1)		Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
150	1027.952	1005.504	-1.852	-1903.767104	-1903.767104	-1903.767104	-1903.767104	-1903.767104	-1903.767104
151	1025.638	1006.638	-2.480	-2543.656604	-2543.656604	-2543.656604	-2543.656604	-2543.656604	-2543.656604
164A	1014.360	1003.024	-6.979	-7079.218440	-7079.218440	-7079.218440	-7079.218440	-7079.218440	-7079.218440
152	1004.966	999.857	-1.979	-1968.827714	-1968.827714	-1968.827714	-1968.827714	-1968.827714	-1968.827714
177	1004.566	1001.046	8.831	8871.322446	8871.322446	8871.322446	8871.322446	8871.322446	8871.322446
RP12	1027.341	1008.686	4.459	4560.913519	4560.913519	4560.913519	4560.913519	4560.913519	4560.913519
		倍面積		31.234033		倍面積		31.234033	
		地積		31.6170166		地積		31.61	

地番 ⑤ 2074-3		Xn		Yn		(Yn+1 - Yn-1)		Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
156	998.199	984.859	-12.271	-12248.899929	-12248.899929	-12248.899929	-12248.899929	-12248.899929	-12248.899929
BB8	982.443	982.070	8.997	8839.039671	8839.039671	8839.039671	8839.039671	8839.039671	8839.039671
B2	980.357	993.856	13.287	13028.003459	13028.003459	13028.003459	13028.003459	13028.003459	13028.003459
RP3	987.567	996.357	1.910	1886.252970	1886.252970	1886.252970	1886.252970	1886.252970	1886.252970
Z11	988.802	995.766	1.391	1375.425882	1375.425882	1375.425882	1375.425882	1375.425882	1375.425882
RP4	991.763	996.748	1.133	1123.667479	1123.667479	1123.667479	1123.667479	1123.667479	1123.667479
158	992.213	998.899	-2.407	-2288.256681	-2288.256681	-2288.256681	-2288.256681	-2288.256681	-2288.256681
157	996.621	994.341	-12.040	-11998.112840	-11998.112840	-11998.112840	-11998.112840	-11998.112840	-11998.112840
		倍面積		-384.882299		倍面積		-384.882299	
		地積		192.4411495		地積		192.44	

地番 ⑥ 2074-4		Xn		Yn		(Yn+1 - Yn-1)		Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
152	1004.966	998.857	-6.498	-5525.303068	-5525.303068	-5525.303068	-5525.303068	-5525.303068	-5525.303068
153	1002.411	995.547	-12.713	-12743.851043	-12743.851043	-12743.851043	-12743.851043	-12743.851043	-12743.851043
167C	1003.898	987.144	-18.596	-18668.467208	-18668.467208	-18668.467208	-18668.467208	-18668.467208	-18668.467208
168C	1005.702	976.951	-20.985	-20501.232270	-20501.232270	-20501.232270	-20501.232270	-20501.232270	-20501.232270
171A	1007.506	968.759	-20.385	-20538.009810	-20538.009810	-20538.009810	-20538.009810	-20538.009810	-20538.009810
172	1009.310	956.586	-19.834	-20018.854540	-20018.854540	-20018.854540	-20018.854540	-20018.854540	-20018.854540
154	1011.016	946.929	-10.689	-10805.739008	-10805.739008	-10805.739008	-10805.739008	-10805.739008	-10805.739008
155	1005.098	946.878	5.108	5134.040584	5134.040584	5134.040584	5134.040584	5134.040584	5134.040584
161	1004.009	952.033	16.346	16407.627114	16407.627114	16407.627114	16407.627114	16407.627114	16407.627114
160	1002.362	971.224	21.008	21058.041056	21058.041056	21058.041056	21058.041056	21058.041056	21058.041056
169	998.199	984.859	21.303	21261.537785	21261.537785	21261.537785	21261.537785	21261.537785	21261.537785
157	996.621	994.341	12.040	11998.112840	11998.112840	11998.112840	11998.112840	11998.112840	11998.112840
158	992.213	998.899	6.704	6651.759552	6651.759552	6651.759552	6651.759552	6651.759552	6651.759552
177	1004.566	1001.045	2.958	2971.500228	2971.500228	2971.500228	2971.500228	2971.500228	2971.500228
		倍面積		-676.544698		倍面積		-676.544698	
		地積		338.2723440		地積		338.27	

地番 ⑦ 2074-5		Xn		Yn		(Yn+1 - Yn-1)		Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
160	1000.291	973.041	-14.607	-14611.250537	-14611.250537	-14611.250537	-14611.250537	-14611.250537	-14611.250537
BB6	984.534	970.252	9.029	8889.354466	8889.354466	8889.354466	8889.354466	8889.354466	8889.354466
BB8	982.443	987.070	14.807	14350.544801	14350.544801	14350.544801	14350.544801	14350.544801	14350.544801
159	998.199	984.859	-9.029	-9012.738771	-9012.738771	-9012.738771	-9012.738771	-9012.738771	-9012.738771
		倍面積		-384.087021		倍面積		-384.087021	
		地積		192.0435105		地積		192.04	

地番 ⑧ 2074-6		Xn		Yn		(Yn+1 - Yn-1)		Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
161	1002.382	961.224	-14.608	-14640.781482	-14640.781482	-14640.781482	-14640.781482	-14640.781482	-14640.781482
B1	986.826	958.435	9.028	8907.258528	8907.258528	8907.258528	8907.258528	8907.258528	8907.258528
BB6	984.534	970.252	14.608	14350.544801	14350.544801	14350.544801	14350.544801	14350.544801	14350.544801
160	1000.291	973.041	-9.028	-9012.738771	-9012.738771	-9012.738771	-9012.738771	-9012.738771	-9012.738771
		倍面積		-384.055559		倍面積		-384.055559	
		地積		192.0277540		地積		192.02	

地番 ⑨ 2074-7		Xn		Yn		(Yn+1 - Yn-1)		Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
175	1004.009	952.033	-10.639	-10681.651761	-10681.651761	-10681.651761	-10681.651761	-10681.651761	-10681.651761
174	1002.996	950.685	-4.650	-4663.831400	-4663.831400	-4663.831400	-4663.831400	-4663.831400	-4663.831400
163	984.534	967.383	6.282	6187.182056	6187.182056	6187.182056	6187.182056	6187.182056	6187.182056
Z15	986.826	958.435	11.052	10901.483864	10901.483864	10901.483864	10901.483864	10901.483864	10901.483864
B1	986.826	958.435	4.357	4298.729482	4298.729482	4298.729482	4298.729482	4298.729482	4298.729482
161	1002.382	961.224	-6.402	-6417.245644	-6417.245644	-6417.245644	-6417.245644	-6417.245644	-6417.245644
		倍面積		-375.417313		倍面積		-375.417313	
		地積		187.7086565		地積		187.70	

物件 1

地番 ⑩ 2074-8		Xn		Yn		(Yn+1 - Yn-1)		Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
156	1006.473	938.111	-8.922	-8966.225106	-8966.225106	-8966.225106	-8966.225106	-8966.225106	-8966.225106
161	1003.702	935.856	-2.873	-2883.635846	-2883.635846	-2883.635846	-2883.635846	-2883.635846	-2883.635846
182	1000.681	935.238	-0.873	-873.584513	-873.584513	-873.584513	-873.584513	-873.584513	-873.584513
183	999.653	935.093	-0.386	-386.866058	-386.866058	-386.866058	-386.866058	-386.866058	-386.866058
184	996.834	924.552	0.074	73.891716	73.891716	73.891716	73.891716	73.891716	73.891716
KK2	994.432	935.157	1.536	1527.44552	1527.44552	1527.44552	1527.44552	1527.44552	1527.44552
KK3	992.184	936.388	4.119	4085.81772	4085.81772	4085.81772	4085.81772	4085.81772	4085.81772
KK4	988.189	939.275	5.812	5743.354408	5743.354408	5743.354408	5743.354408	5743.354408	5743.354408
KK5	984.102	942.200	8.108	7979.090016	7979.090016	7979.090016	7979.090016	7979.090016	7979.090016
163	984.908	947.383	8.385	8258.453560	8258.453560	8258.453560	8258.453560	8258.453560	8258.453560
174	1002.996	950.685	4.650	4663.831400	4663.831400	4663.831400	4663.831400	4663.831400	4663.831400
175	1004.009	952.033	-4.707	-4725.870383	-4725.870383	-4725.870383	-4725.870383	-4725.870383	-4725.870383
155	1005.098	946.878	-13.922	-13992.973556	-13992.973556	-13992.973556	-13992.973556	-13992.973556	-13992.973556
		倍面積		-516.377798		倍面積		-516.377798	
		地積		258.1873930		地積		258.18	

物件 2

地番 ⑪ 2074-9		Xn		Yn		(Yn+1 - Yn-1
-------------	--	----	--	----	--	--------------

登記年月日：令和5年10月27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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

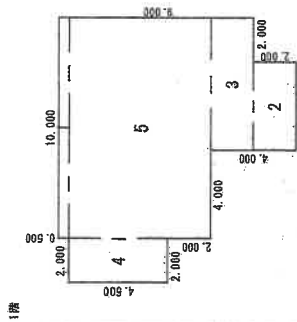
地図整理番号：M81467

建物図面

家屋番号 2074番8

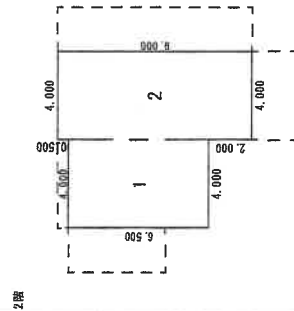
建物の所在 高崎市貝沢町字井ノ貝戸2074番地8

各階平面図



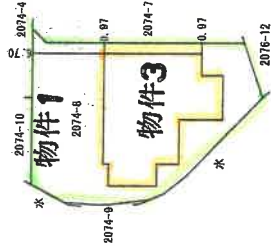
求積表

1	10.000 X 0.500 =	5.000000
2	4.000 X 2.000 =	8.000000
3	6.000 X 2.000 =	12.000000
4	2.000 X 4.500 =	9.000000
5	10.000 X 6.500 =	65.000000
合計		99.000000
床面積		99.00m ²



求積表

1	4.000 X 6.500 =	26.000000
2	4.000 X 9.000 =	36.000000
合計		62.000000
床面積		62.00m ²



作成者

作成年月日

令和5年10月26日

縮尺 1/250

申請人

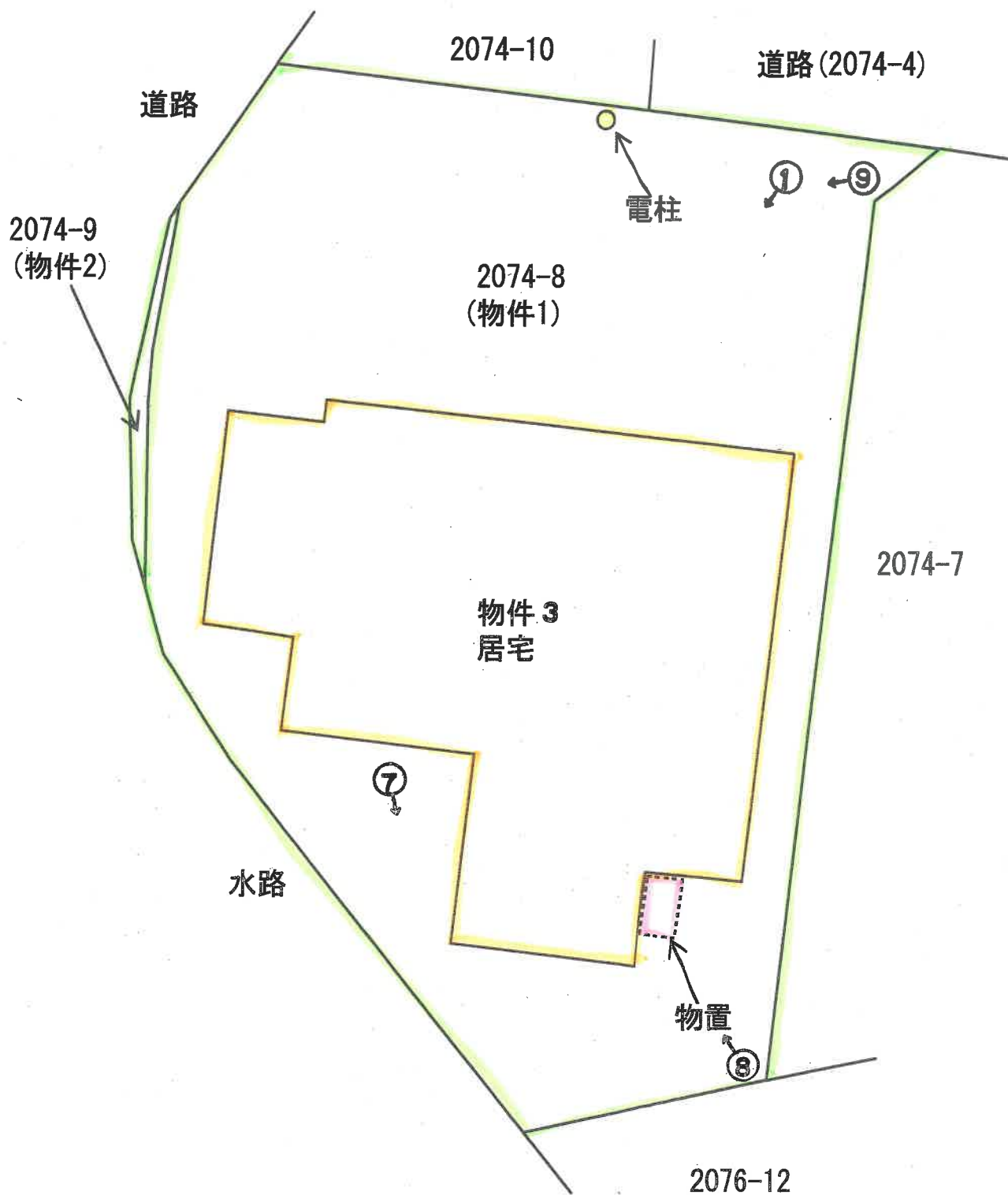
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)



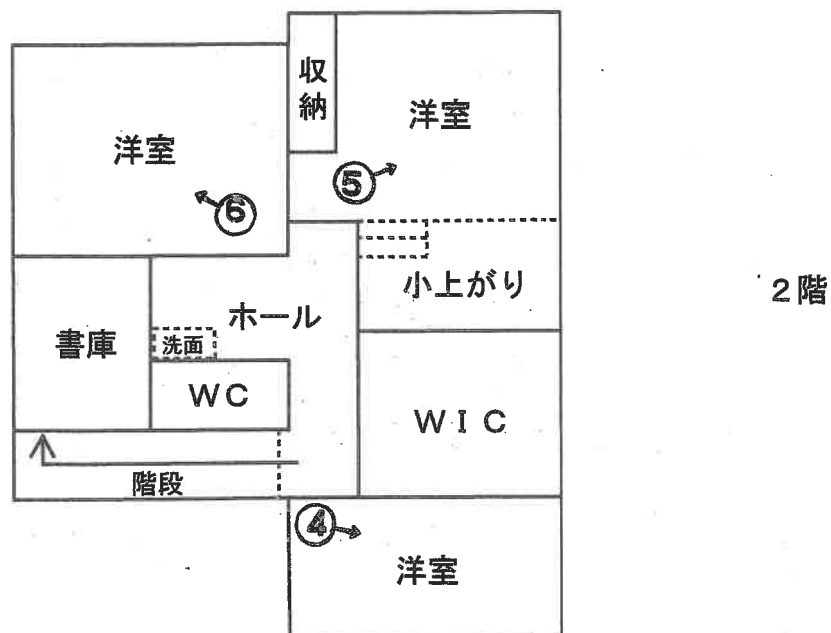
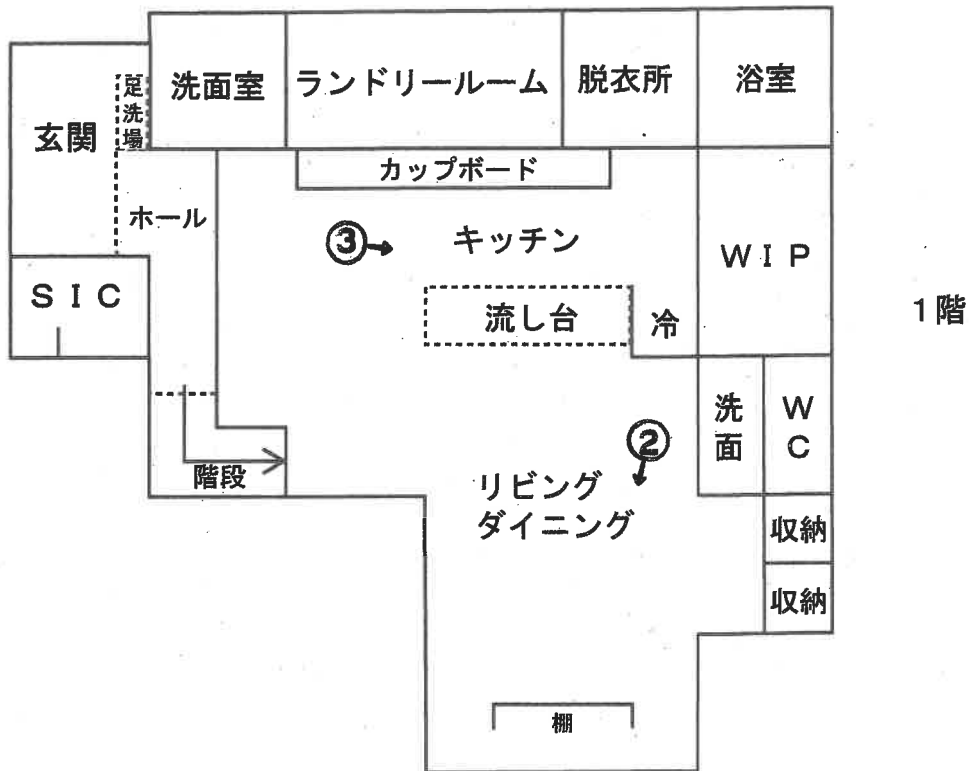
土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第7号



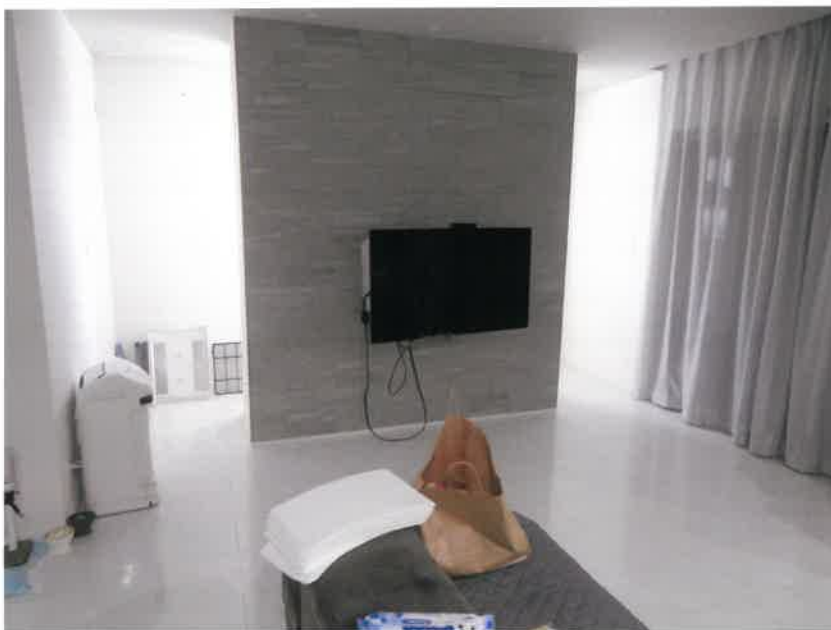
間取図

令和8年(ケ)第7号





① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階キッチン



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦敷地南側



⑧物置

ブロックの上に設置



電柱

⑨敷地北側

令和 8 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 4 月 15 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 3 日 評 価
評価書番号 第 2604 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

菅 谷 隆 雄 印

第1 評価額

一括価格		
金 20,890,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 4,800,000 円
物件2	(土地)	金 20,000 円
物件3	(建物)	金 16,070,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 地番 地目 地積	高崎市貝沢町字井ノ貝戸 2074番8 宅地 258.18 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	高崎市貝沢町字井ノ貝戸 2074番9 宅地 1.93 m ²	雑種地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市貝沢町字井ノ貝戸2074番地8 2074番8 居宅 木造合金メッキ鋼板・かわらぶき2階建 1階 99.00 m ² 2階 62.00 m ²	同左
番号	特記事項		

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及び2）

位置・交通	J R 上越線「高崎問屋町」駅の東方約1,500m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ中に空地も見られる地域				
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	市街化区域			
	用途地域	第1種低層住居専用地域			
	建ぺい率	40 %			
	容積率	80 %			
	防火規制	－			
	その他の規制	高さ制限10m			
画地条件	北側間口約6m、奥行約21mの不整形の角地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	北側で幅員約6.0m舗装道路（市道認定なし・建築基準法第42条1項2号）に等高に接し、西側で幅員約3～3.8m未舗装道路（市道認定なし・建築基準法第42条2項）に概ね等高に接する。この西側道路と物件2の間には現況水路があるが、この水路を含めて道路として管理されており、物件2（2074－9の土地）はセットバック部分として分筆したものと考えられるので、その場合はこれ以上のセットバックは不要であるとのことである（高崎市役所建築指導課）				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	258.18 m ²	物件3建物の敷地	A 及び B	法定地上権
	物件2	1.93 m ²	更地	土地所有者	所有権
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	①物件2は物件1と約0.4mの高低差があり、水路沿いにある。 ②北側道路（2074－4）は周辺の分譲地と一体として開発されたものであり、令和4年12月14日第257号で開発許可を受けている。 ③物件1上に電柱1本と物置（スチール製約1m ² ）が存在する。 ④本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（「井野17遺跡」）に該当するが、その調査に必要な期間、費用等については把握が困難であることから、本件においては埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものとして評価を行った。 ⑤土壌汚染の可能性について高崎市役所環境部環境政策課及び下水道課で調査したところ、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要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法及び下水道法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も住宅であることから、土壌汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。				

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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）： 令和5年10月26日 新築 経 過 年 数： 約 3 年 経済的残存耐用年数： 約 22 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 合金メッキ鋼板・かわらぶき 外 壁： サイディング 等 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 等 設 備： 電気、給排水設備、衛生設備 等 その他：
床面積（現況）	1階 99.00 m ² 2階 62.00 m ² 延 161.00 m ²
現 況 用 途 等	階 層： 2 階 現況用途： 居宅 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	本件建物内で犬3匹を飼っている。

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及び2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地 価格(円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	69,600	0.90	258.18	0.90	14,555,000
2	69,600	0.20	1.93	-	27,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 高崎(県) -14

物件 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1,2 75,900 円/㎡ × 100.9 / 100 × 100 / 100 × 100 / 110 = 69,600 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 : 特になし

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.90 北方位、角地、形状、間口・奥行の関係、街路系統・連続性等

2 : 0.20 形状、規模、現況利用状況 等

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3)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	161.00	0.698	20,228,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、消費税をも考慮して査定。

ウ 現価率(減価修正)

耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率
番号 残価率 経過 経過 残存
3 : (5.0%) { 3 / (3 + 22) } × (1 - 0.00) = 0.698

観察減価 : 特になし

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、下記の通り評価額を求めた。

(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	14,555,000	0.45	法定地上権	6,550,000
2	27,000	0.00	所有権	0
土地利用権等価格（合計）				6,550,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

(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	14,555,000	-6,550,000	-	1.00	0.60	4,800,000
2	27,000	0	-	1.00	0.60	20,000
3	20,228,000	+6,550,000	1.00	1.00	0.60	16,070,000
一括価格（合計）						20,890,000

ウ 占有減価： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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

地 価 調 査 : 高 崎 (県) - 14
所 在 : 高崎市東貝沢町二丁目4番3外
価 格 : 75,900 円/m²
位 置 : J R 上越線「高崎問屋町」駅の東方 道路距離約1,700m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 291 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北 6.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 40 % 、 容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパートの中に空地等が見られる区画整理済の
住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

位置図

令和8年(ケ)第7号



受命物件

貝沢
野球場

東沢町

部小学校

上大類町

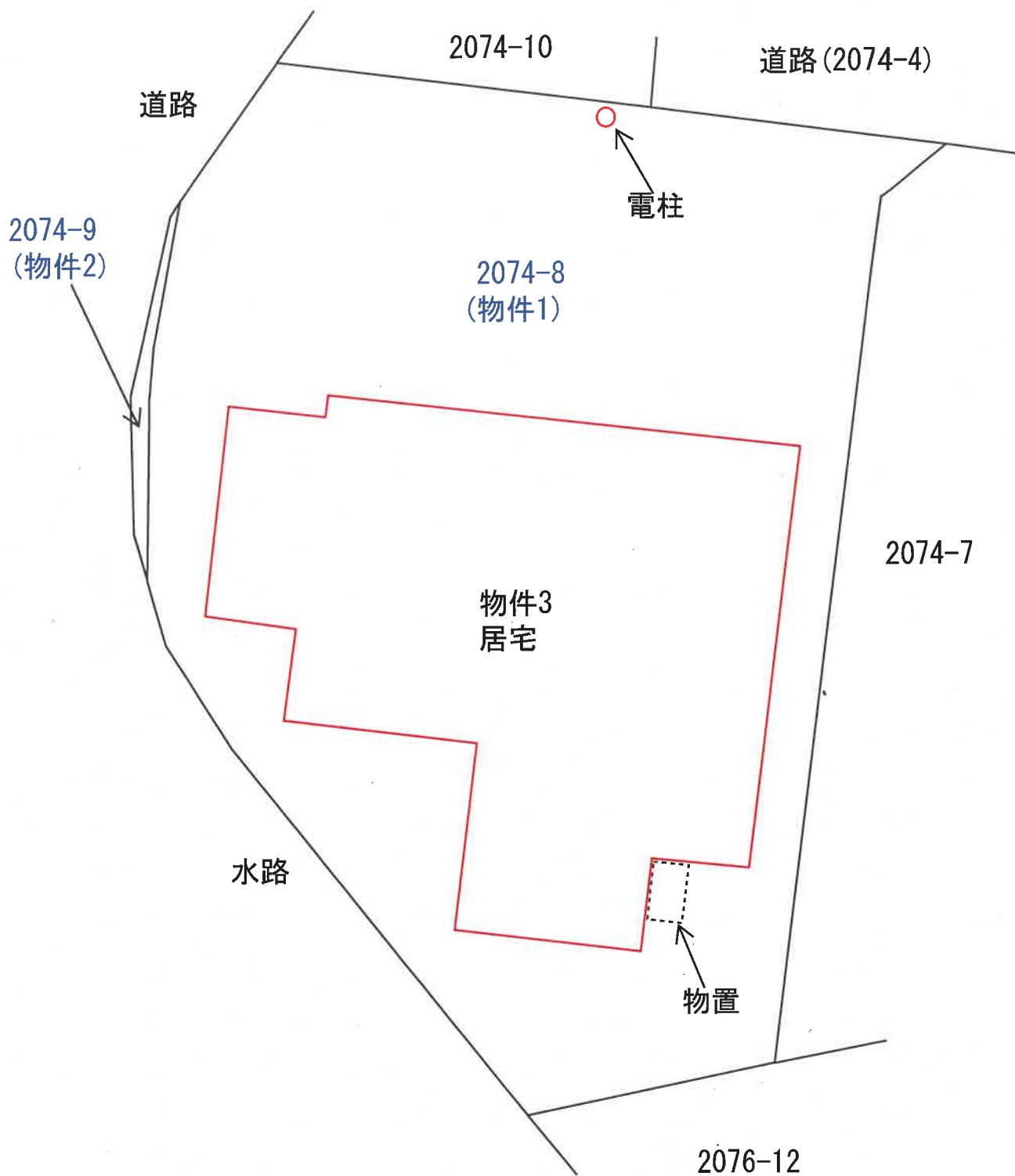
高崎市役所白地図

1/10000



土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第7号



間取図

令和8年(ケ)第7号

