

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 2 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 9 月 29 日から 令和 8 年 10 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 13 日 午前 9 時 00 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 11 月 2 日 午前 10 時 00 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 10 月 15 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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 9 月 2 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, 2	5,990,000 4,792,000	一括	1,198,000	42,319	10,455
1	2,570,000				
2	3,420,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高崎市岩押町 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市岩押町 1 2 3 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 3 9 . 3 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7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 中 野 直 美

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

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 | 高崎市岩押町 |
| | 地 | 番 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 4 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 高崎市岩押町 1 2 3 番地 3 4 |
| | 家屋 | 番号 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 4 8 . 0 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 9 . 3 3 平方メートル |



令和 7 年（ヌ）第 2 0 号

【注 意】

令和 8 年（ケ）第 1 7 号の現況調査報告書を本件に使用しています。

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

令和8年(ケ)第17号
令和8年4月16日受理
令和8年5月12日提出

本現況調査報告書を令和7年
(2)第20号事件に使用した。

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 | 高崎市岩押町 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 4. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市岩押町 1 2 3 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 3 9. 3 3 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市岩押町15番9号		
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（約18㎡、写真⑧）があり、道路から本件建物への通路も兼ねている。 ☒ 本件土地の入口に、車検切れの車が水路にはみ出した状態で駐車している（写真⑨参照）。		
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	☒ 本件建物の屋根に附属設備の太陽熱温水器がある。 ☒ 本件建物内は大量のペットボトル等のゴミであふれている。		
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)

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)	1 本件建物に住んでいるのは私一人です。 2 父と2人で畳屋をやっていましたが、コロナで仕事ができなくなり、今はやっていません。父は亡くなりました。 3 屋根にある太陽熱温水器の所有者は私です。使っていませんので現在使えるかどうかわかりません。 4 本件土地や本件建物に不具合はありません。 5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 6 近隣から異臭騒音はありません。 7 車は車検切れなので乗っていません。 8 住宅ローンについては銀行に振り込みしようとしたのですが、できませんでした。理由はわかりません。債権者にはまだ問い合わせしていません。 以 上

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) 太陽熱温水器

本件建物の屋根にある太陽熱温水器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) 物置 (約18㎡、写真⑧)

本件土地の通路部分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

(1) 本件所有者へ立入調査予告の書面を送付したが、応答がなく、電話にも出なかったことから解錠技術者と立会人を同行して立入調査を実施した。インターホンを何度も押し、玄関ドアを叩いて声かけしたにもかかわらず反応がなかったことから、解錠して建物内に入ったところ、本件所有者が寝ている状況が判明した。

(2) 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

(調査の経過用)

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4月24日(金) 14:48 - 15:00	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 全戸不在につき所有者から聴取できず ☐
令和8年4月28日(火) -	執行官室	☒ 所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和8年4月30日(木) 11:42 - 11:52	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8年5月11日(月) 15:53 - 16:07	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☒ 所有者から聴取 ☐
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。 ☒ 令和8年5月11日 目的物件は施錠されていて、呼びかけに応答がなかったことから、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、所有者が在宅していた。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(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。

地番区域見出
岩押町

請 求 部 分	所 在	高崎市岩押町			地 番	123番34		
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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和48年7月18日			備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(前橋地方方法務局高崎支局管轄)

令和8年3月5日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

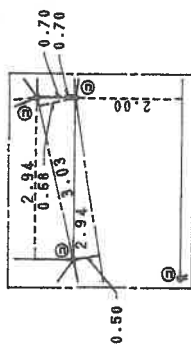
前 120-30 後・新

地積測量圖

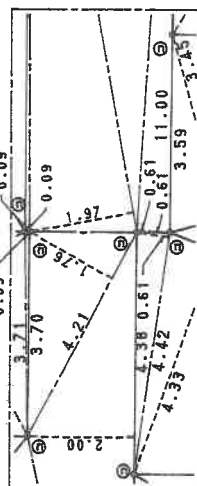
高崎市岩押町

土地の所

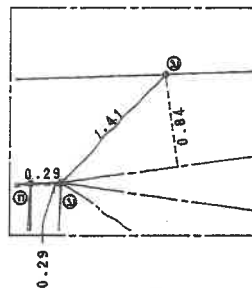
拡大図A1/100



放大图 B1/100



拡大図C1/50



平成拾壹年 四月

作製者

目11番19号

(平成17年10月28日作製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

人請申

縮尺

250

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和8年3月5日

東京法務局台東出張所

海珍品

(7 枚目)

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。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和8年3月5日 東京法務局倉庫出張所

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

0117675

前 12.30 後(新)

地 番 123-30 地積測量図

土地の所在 高崎市岩押町

地番 符号	地積 面積	地積 割合	地積 割合
イ	12.77	6.00	76.620000
ロ	14.37	7.02	100.877400
ハ	7.94	3.32	26.360800
ニ	3.71	0.09	0.333900
合計	38.79		204.192100
合計	102.09		102.09

地番 符号	地積 面積	地積 割合	地積 割合
イ	11.03	0.70	7.721000
ロ	11.28	2.64	29.779200
ハ	22.84	2.00	45.680000
ニ	11.91	0.50	5.955000
ハ	10.95	6.85	75.007500
ヘ	10.95	5.88	64.366000
合計	78.96		228.528700
合計	114.26		114.26

地番 符号	地積 面積	地積 割合	地積 割合
イ	13.30	6.50	86.450000
ロ	13.73	6.86	94.187800
ハ	7.32	2.94	21.520800
ニ	3.03	0.68	2.060400
合計	37.38		204.219000
合計	102.10		102.10

合計面積 733.7600500 m²

地番 符号	地積 面積	地積 割合	地積 割合
イ	12.30	6.00	76.620000
ロ	14.37	7.02	100.877400
ハ	7.94	3.32	26.360800
ニ	3.71	0.09	0.333900
合計	38.34		204.192100
合計	102.09		102.09

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
石	杭	⑤	金属杭	⑥	金属杭	⑦
コンクリート	杭	⑧	金属杭	⑨	金属杭	⑩
プラスチック	杭	⑪	金属杭	⑫	金属杭	⑬

作製者 土地家屋調査士

目 11番19号
平成11年0月28日作製

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/

求積表

地番 符号	地積 面積	地積 割合	地積 割合
イ	15.04	6.67	100.316800
ロ	15.04	6.67	100.316800
合計	30.08		200.633600
合計	100.3168000		100.31

地番 符号	地積 面積	地積 割合	地積 割合
イ	4.42	0.61	2.696200
ロ	13.01	4.33	56.333900
ハ	13.01	7.51	97.705100
ニ	12.77	3.45	44.056500
合計	43.21		200.791100
合計	100.3955500		100.39

地番 符号	地積 面積	地積 割合	地積 割合
イ	7.43	0.29	2.154700
ロ	14.08	6.46	90.956800
ハ	14.08	4.97	69.977600
ニ	12.06	2.47	28.788200
ハ	9.26	0.84	7.778400
合計	56.91		200.656700
合計	100.3278500		100.32

物件

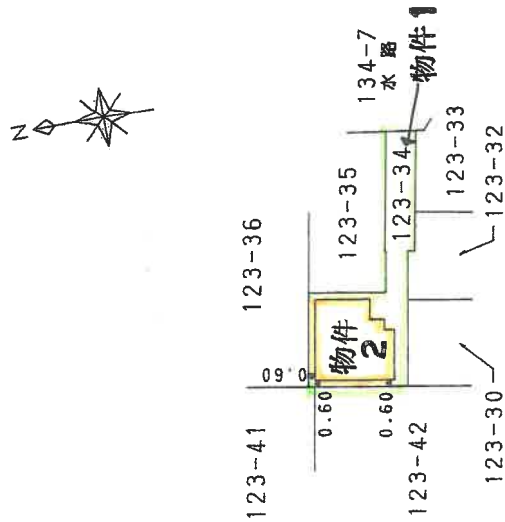
地番 符号	地積 面積	地積 割合	地積 割合
イ	10.91	0.09	0.981900
ロ	11.11	1.97	21.886700
ハ	4.21	1.76	7.409600
ニ	12.18	2.00	24.360000
ハ	11.06	6.98	77.198800
ト	11.06	5.45	60.277000
チ	11.11	2.67	29.663700
チ	11.02	0.61	6.722200
合計	72.66		228.499900
合計	114.2495500		114.24

平成11年4月4日

各階平面圖

亭審庭家

高崎市岩井町1番地34

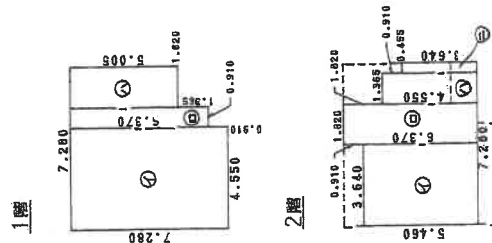


④	4.550×7.280	$=$	33.1240
⑤	0.910×6.370	$=$	5.7967
⑥	1.820×5.005	$=$	9.1091
			48.0298

床面積 48.02 m²

①	$3.640 \times 5.460 =$	19.8744
②	$1.820 \times 6.370 =$	11.5934
③	$1.365 \times 4.550 =$	6.2108
④	$0.455 \times 3.640 =$	1.6562
	計	39.3348

床面積	39.33 m ²
-----	----------------------



土屋調查士
製作者

(埼玉土地家屋調査)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

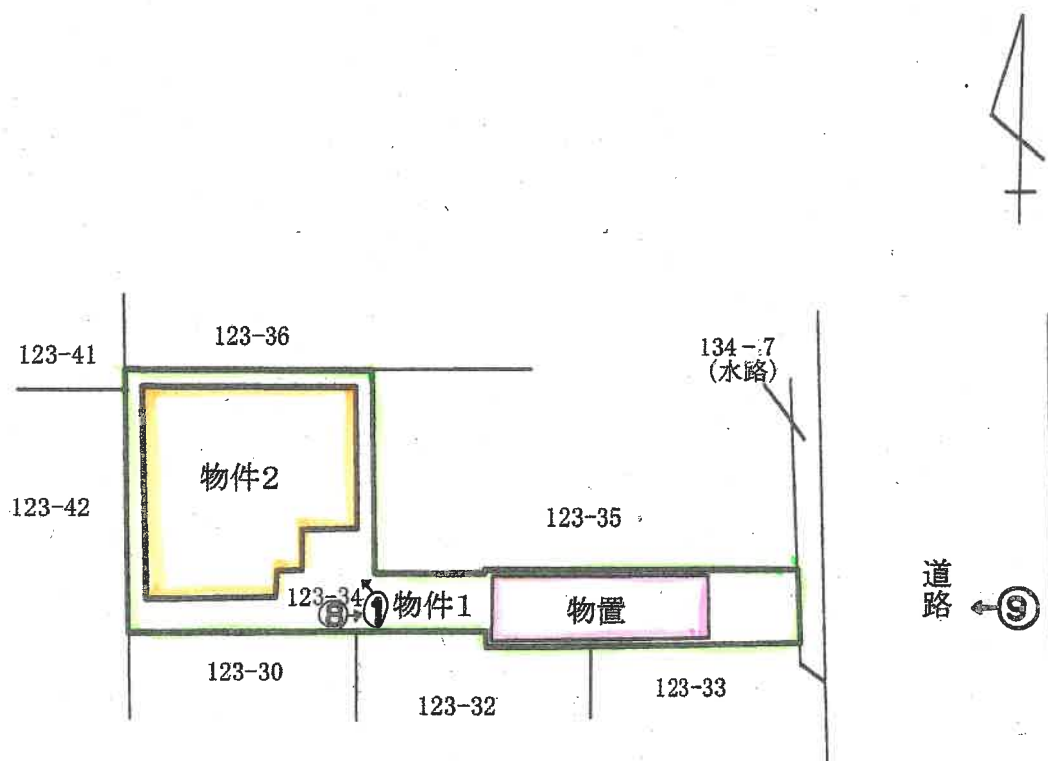
東京法務局台東出張所

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小コピー

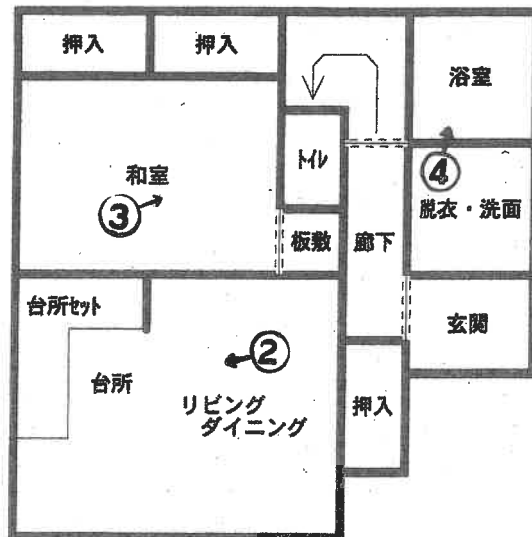
土地建物位置関係図



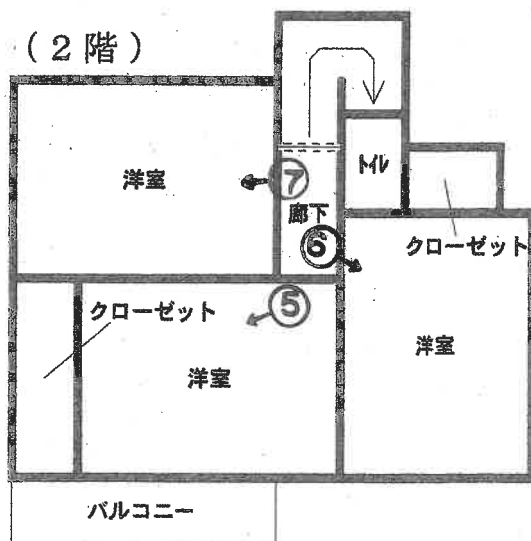
建物間取図

(物件2)

(1階)



(2階)



(11枚目)

←○写真撮影位置・方向



本件建物

① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階和室



④ 1階浴室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦ 2階洋室



⑧物置



物置

⑨敷地入口の
状況

長鑑評第658号

令和7年(又)第20号

令和7年11月27日

令和8年4月28日

現地調査

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		5,990,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,570,000	円
物件2（建物）	金	3,420,000	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	高崎市岩押町 123番34 宅地 114.24㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市岩押町123番地34 123番34 居宅 木造セメント瓦2階建 1階 48.02㎡ 2階 39.33㎡	同左
番号	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」駅の東方・道路距離 約 880 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に店舗、事務所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2種住居地域 60% 200% — 都市機能誘導区域・居住誘導区域(立地適正化計画)
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	114.24 m ² 間口約 2.7 m・奥行約 22.5m 不整形地(袋地) 地勢 : ほぼ平坦
接面道路の状況	東側が現況幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)に、幅約1mの水路を介して等高に接面する。	
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 あり ガス配管 なし 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	・接面道路について 上記のとおり水路が介在するが、当該物件接面部分には側溝蓋(コンクリート製)が設置されている。 ・物置等について 当該物件の路地状部分の中央部に木製の物置(約18m²)が存するが、当該物置の両端(東・西側)に扉はなく、接面道路からの出入りは当該物置を経由して行われている。なお、土地(当該物件)への定着性はなく、売却対象外と判断した。 また、当該物件の道路沿いには車検切れの車が駐車されている。 ・ガス管について 目的物件の周辺においては本管が配置されているが、当該物件接面道路には本管は敷設されておらず、また当該物件においては接面道路との間に水路が介在することによる引込みの困難性を考慮し、上記のとおり「なし」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。 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 12 年 2 月 27 日 新築 経過年数 : 約 26 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦葺 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 : 48.02 m ² 2階 : 39.33 m ² 合計 : 87.35 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が居宅として占有使用している。
特記事項	- 太陽熱温水器について 当該物件の屋根に太陽熱温水器があるが、当該物件と同一の所有に属し、当該物件の常用に供されていることを考慮し、当該物件(主物)の従物で売却対象となるものと判断した。 なお、Aによると、「しばらく使用していないので、現在使えるかは分からない」とのこと。 - その他 - 当該物件内には大量のペットボトル等が存置されている。 - 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＝オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	136,000	0.68	114.24	0.95	10,037,000

ア 標準画地価格(地価公示価格からの規準)

地価公示 (高崎-10)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 134,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 136,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 公示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 : 間口が狭い、形状が劣る、奥行が長い

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＝エ
	ア	イ	ウ	
2	180,000	87.35	0.03	472,000

ウ 現価率 : 既述のとおり経済的耐用年数は満了していると思料されることから、観察減価法により現価率を3%と査定した。

* 太陽熱温水器については、使用状況等を勘案して、無価値と判定した。

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	10,037,000	0.55 法定地上権	5,520,000

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55%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	10,037,000	－ 5,520,000		0.95	0.60	2,570,000
2	472,000	＋ 5,520,000	1.00	0.95	0.60	3,420,000
一括価格(合計)						5,990,000

ウ 占有減価修正 (物件2) : 特にない

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件1上には物置、車検切れの車があり、また物件2内部には大量のペットボトル等のゴミがあること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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 地価公示価格 (高崎一10)

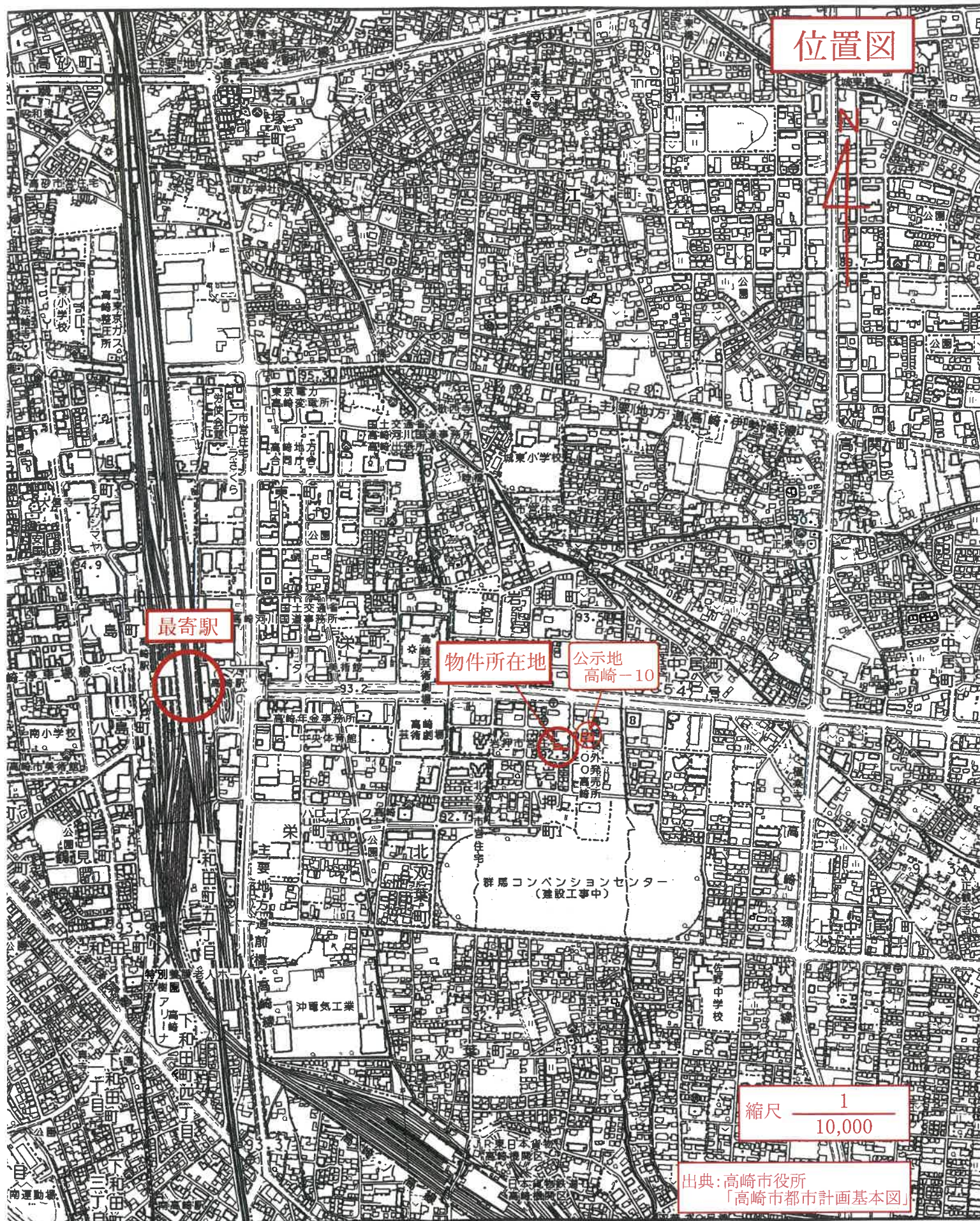
所 在	:	高崎市岩押町124番8
価 格	:	134,000 円
位 置	:	JR高崎線「高崎」駅東方約850m
価 格 時 点	:	令和8年1月1日
地 積	:	309 m ²
供給処理施設	:	水道・ガス・下水
接 面 街 路	:	北6m市道
用途指定等	:	市街化区域、第2種住居地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地域の概要	:	一般住宅、共同住宅、事務所等混在の住宅地域

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

高崎市都市計画基本図



株式会社調製
 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。

※「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の測量成果を使用して得たものである(助言番号)平24関公第15号」
 ※「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の測量成果を使用して得たものである(助言番号)平24関公第15号」
 ※「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の測量成果を使用して得たものである(助言番号)平24関公第15号」

・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第Ⅱ区座標系
 ・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

22. 23.

公函写

N
4

物件1

縮尺 $\frac{1}{500}$

- 9 -

その面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地区

までの間、これに代わるものとして備え付け

地

登記年月日：平成11年11月4日

令和7年11月6日
前橋地方広域圏庁登記部

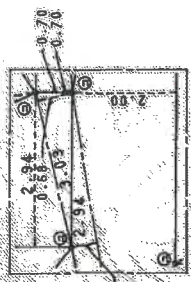
0117674

前 123-30 ②・③

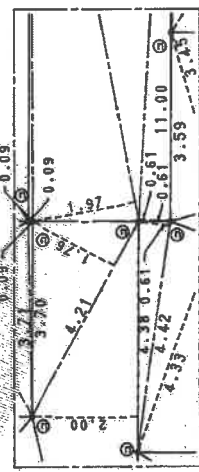
地 積 測 量 図

地 番	123-30-37
土地の所在	高崎市岩押町

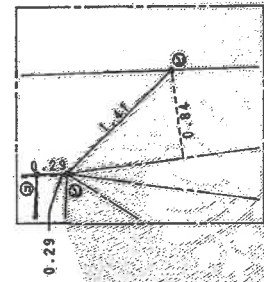
拡大図A1/100



拡大図B1/100



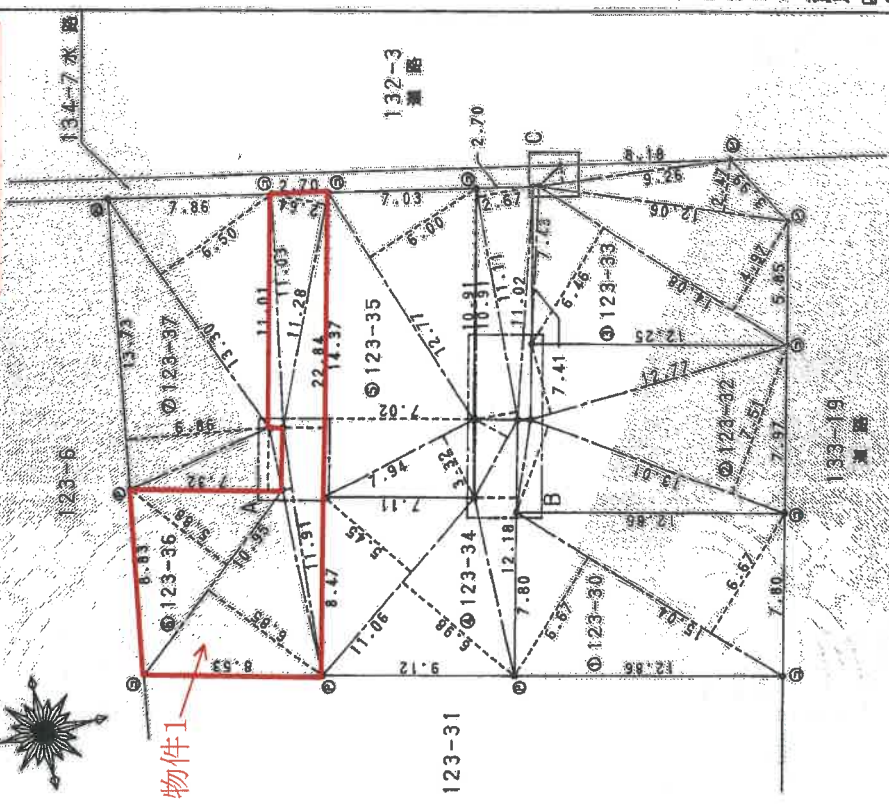
拡大図C1/50



地積測量図写



物件I



平成拾壹年拾月四日

凡 例	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
地籍調査の種別	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
測量の種別	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
測量の種別	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
測量の種別	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

作製者 土地家

申請人

縮尺

1/250

(埼玉県土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日 平成11年11月4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11月6日 前橋地方法律局高崎支局

前橋地方事務局高崎支局

類編

請求番号：16-1

0117675

圖則續也

123-30	123-30
132	132

$$\frac{2}{2}$$

早秋拾遺集 卷四

地積測量圖寫

知照 符号	⑤ 123-35	區 別	合 計	估 價 費
I	12.17	6.00		76,620.00
II	14.37	7.02		100,077.40
III	7.94	3.32		26,360.00
IV	3.71	0.09		0,335.00
合 計			204,192.10	
合 計			102,096.50	
合 計			102,096.50	

地點	⑤	12-36	度式	度式	度式
甲	1	11.03	7.70	7.721000	
乙	2	11.28	2.54	29.779200	
丙	3	22.84	2.00	45.560000	
丁	4	11.91	0.50	5.985000	
戊	5	10.95	6.95	75.075000	
己	6	10.95	5.08	64.366000	
合計				228.58700	
合計				114.2643500	
合計				114.26	

地産物名	産地	産さ	箱	原価
イ	13.30	6.50		86.450000
ロ	13.73	6.86		94.187800
ハ	7.32	2.94		21.520800
ニ	3.03	0.68		2.060400
			合計	204.219000
			合計原価	102.1095000
				102.10

品名	数量	单价	金额
100.3158000	1	100.3158000	100.3158000
100.3935500	1	100.3935500	100.3935500
100.3228500	1	100.3228500	100.3228500
114.2493500	1	114.2493500	114.2493500
102.0960500	1	102.0960500	102.0960500
114.2643500	1	114.2643500	114.2643500
102.1035000	1	102.1035000	102.1035000

烟葉	①	23	30	基式	估價
符	15.04	6.67		100.316500	
4	15.04	6.67		100.316500	
α				200.633600	
			合計	100.316500	
			合計	100.316500	

地番	②	123-32		坪数	積算	
特号	イ	4.42	0.68	2,962.00		
	ロ	13.01	4.33	56,393.00		
	ハ	19.01	7.51	97,705.00		
三	ニ	32.77		44,056.00		
			合計	200,791.00		
			台計	100,395.50		
			面積	100.3		

地區	③	123-33	庭	之	佔面
符	1	7.43	0.29		2.157400
口	14.08	6.46			90.995800
八	14.08	4.97			69.972600
二	12.06	2.47			29.788200
共	9.26	0.84			7.779400
		合計			200.655700
	合計	面積			100.327850
					100.32

地名	④ 123-34	總人口	總人口	總人口
符	10.51	0.03	0.901900	
第	11.24	1.97	21.685700	
二	4.21	1.76	7.403600	
三	12.16	2.00	24.350000	
四	11.05	6.98	77.198800	
五	11.05	5.45	50.277000	
六	11.21	2.57	29.563700	
子	13.02	0.51	5.272200	
		合計	228.439900	
		合計	114.249950	
		合計	114.249950	

氏名	職業の類別	記号	姓を附した別名	期	印
(6) 石	枕	(2)	金員兵衛	(A)	
(7) コ>ク	リート精	(2)	金福作		
(8) コ>	クリン	(2)	金福作		
(9) コ>	クリン	(2)	金福作		

作者

申請人

縮尺

（埼玉土地家屋調査士会刊）

A3をA4に縮小コピー

登記年月日 平成12年3月7日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年9月8日

東京法務局港田事務所

地図整理番号: M53679

(埼玉土地家屋調査士)

建物平面図

2019758 各階平面図

家屋番号 123-34

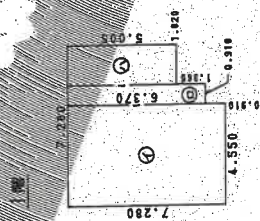
建物の所在 高崎市岩押町123番地34

建物図面・各階平面図写

1階

求積表
① $4.550 \times 7.280 = 33.3240$
② $0.910 \times 6.370 = 5.8067$
③ $1.820 \times 5.005 = 9.1091$
計 48.0298

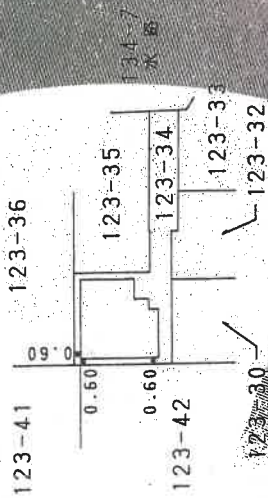
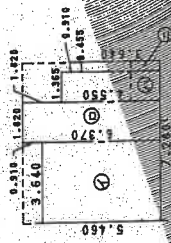
床面積 48.02 m^2



2階

求積表
① $3.640 \times 5.460 = 19.8744$
② $1.820 \times 6.370 = 11.5934$
③ $1.365 \times 4.550 = 6.2108$
④ $0.455 \times 3.640 = 1.6562$
計 39.3348

床面積 39.33 m^2



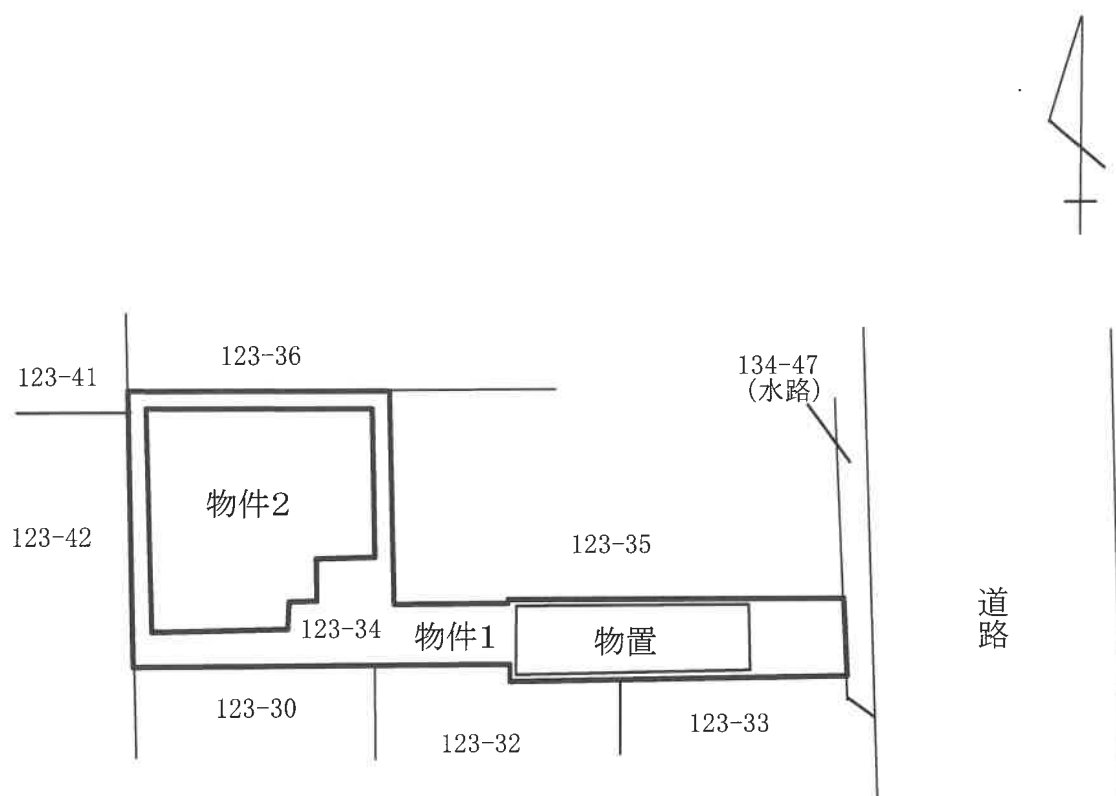
作製者 土家

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/500

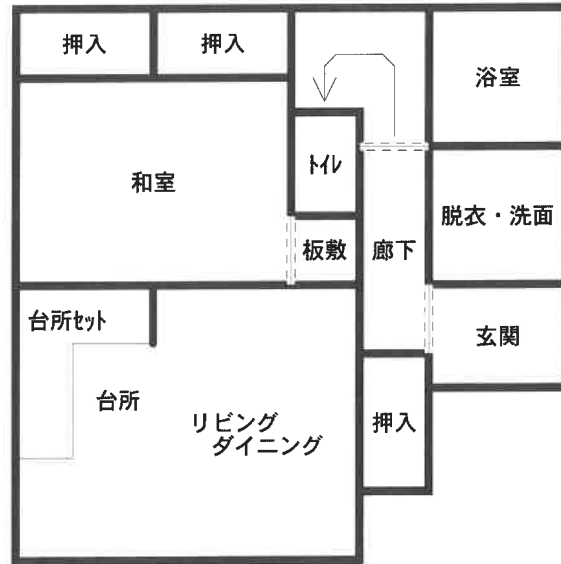
土地建物位置関係図



建物間取図

(物件2)

(1 階)



(2 階)

