

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 7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11月 2日から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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12月 8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11月19日 午前10時00分から 令和 8年11月19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10月 7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	5,730,000 4,584,000	一括	1,146,000	34,759	8,936
1	2,430,000				
2	3,300,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高崎市大橋町 |
| | 地 番 | 9 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0. 6 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市大橋町9 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 1 8平方メートル
2 階 2 8. 9 8平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 7 7. 0 6平方メートル
2 階 2 8. 9 8平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 高崎市大橋町 |
| | 地 番 | 94番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市大橋町94番地2 |
| | 家屋 番号 | 94番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.18平方メートル
2階 28.98平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約77.06平方メートル
2階 28.98平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 6 4 号
令和 7 年 1 1 月 2 7 日受理
令和 8 年 5 月 2 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 | 高崎市大橋町 |
| | 地 番 | 94番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市大橋町94番地2 |
| | 家屋 番号 | 94番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.18平方メートル
2階 28.98平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市大橋町94番地（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	☒ 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	☒ 本件土地上にカーポートがある（写真①③参照）。 ☒ 東側道路（写真⑧）の幅員が公図上の幅員より狭く、東側隣地（地番94番3）と一体利用されている可能性がある。		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約77.06㎡（約6.88㎡増） 2階 28.98㎡		
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（建物所有者の息子B） 上記の者が本建物を家族と共に住居として使用占有している。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		
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 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日		
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
☒ B (本件所有者Aの息子)	1 私は本件土地建物の所有者であるAの次男です。ここに住んでいるのは私たち夫婦と子供3人の合計5人です。他に猫2匹を飼っています。 2 本件建物には元々祖母が住んでいました。その後空き家となって、私たちが14年くらい前に引っ越してきました。父は本件建物に住んだことはありません。 3 本件建物に住むにあたって父との間で金銭のやりとりはありません。期間も決めていません。 4 固定資産税は父が払っています。電気ガス水道の料金は私が払っています。 5 本件建物にはガス漏れがあるので、風呂だけにつないでガスを使っています。台所はカセットコンロを使用しています。ガス漏れの箇所はわかりませんでした。 6 本件建物に雨漏りはありませんが、床が危ないです。下手すると抜けます。 7 本件建物の増築部分の西側物置は私がこどものときからありました。 8 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 9 近隣から異臭騒音はありません。 以上

執行官の意見

■下記のとおり

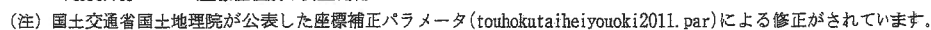
- 1 本件各物件の状況
土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 売却対象範囲
本件土地上にあるカーポート（写真①⑧参照）は土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。
- 3 その他
前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以 上

(調査の経過用)

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11月28日(金) 9:57 - 9:58	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (12月1日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (12月1日受領) ☐
令和7年12月1日(火) 14:05 - 14:12	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12月4日(木) 15:40 - 15:49	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ Bの妻から聴取 ☐
令和7年12月16日(火) 9:50 - 10:42	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 ☒ 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12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)



大橋町

(6 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。
(前橋地方法務局高崎支局管轄)
令和7年11月00日 東京法務局品川出張所

登記證

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 7-2

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
	石	杭	金	金	キ	ザ
	コンクリート	杭	ブ	ブ	キ	ザ
	合	成	鉄	金	他	その他境界線
	合	成	鉄	金	計	算

地積測量図

地 番 94-2

土地の所在

$$Z = \frac{1}{\sqrt{2}} \left(\frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 & 1 \\ 1 & -1 \end{pmatrix} \begin{pmatrix} 1 \\ 1 \end{pmatrix} \right)$$

面積計算表

地 帶	94-2	Y 座標	Y 座標	Y _{n+1} - Y _n -1	X (Y _{n+1} - Y _n -1)
測 点	3279	37795.198	-74641.437	18.239	689346.018322
	3280	37793.947	-74624.150	16.663	629760.536661
	3281	37783.649	-74624.774	-10.825	-409008.000425
	3282	37784.174	-74634.975	-11.089	-418938.705486
	3283	37783.083	-74635.863	-7.414	-280123.777362
	3285	37783.528	-74642.389	-5.574	-210605.985072
位面积					381.266838
面 积					190.6434190
地 积					190.64

基準点座標一覽表

基 準 点	座 標 一 覽 表	X	座 標	Y	座 標	種 類
4-162		37797.399	-74656.525			4 級基準点
4-163		37795.287	-74623.309			4 級基準点
4-164		37779.789	-74622.215			4 級基準点
4-167		37770.891	-74621.881			4 級基準点
4-168		37774.181	-74650.161			4 級基準点
9331		37796.623	-74643.272			補助基準点
9332		37795.530	-74627.569			補助基準点
9336		37783.789	-74623.571			補助基準点
9337		37771.904	-74636.352			補助基準点
9338		37795.144	-74618.342			補助基準点

(管理者のパラメータ変換による)

座標系	世界測地系 (測地成果2011) IX系
測量年月日	平成23年11月30日

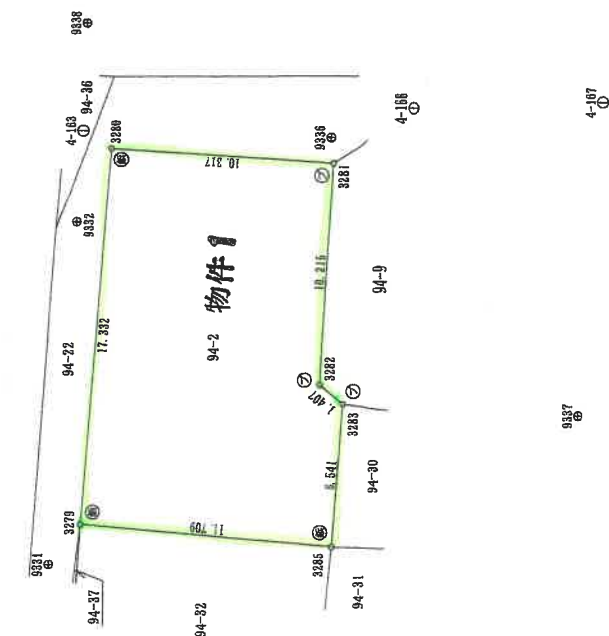
作業機械関

(平成 24 年 2 月 10 日作成)

関機面計

氏

250



登記年月日：昭和47年12月6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。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和7年11月10日 東京法務局品川出張所

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：7-3

2034765

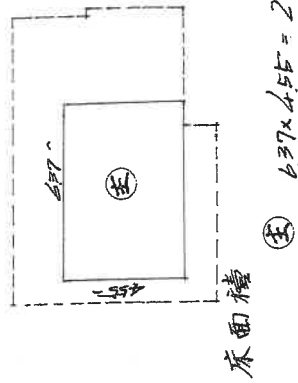
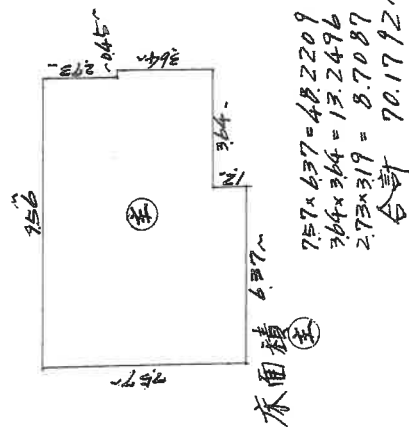
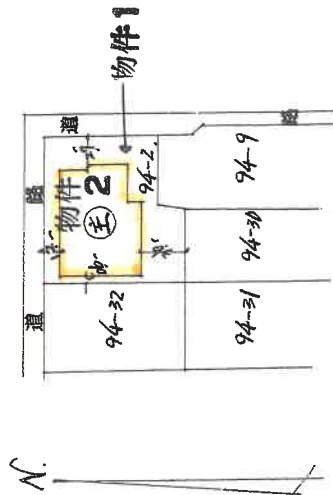
家屋番号	94-2
建物の所在	高崎市大楊町 94-2

各階平面図

建物図面

作製年	昭和47年
作製月	12月
作製日	6日
作製者	

昭和47年12月6日



(日調連14)

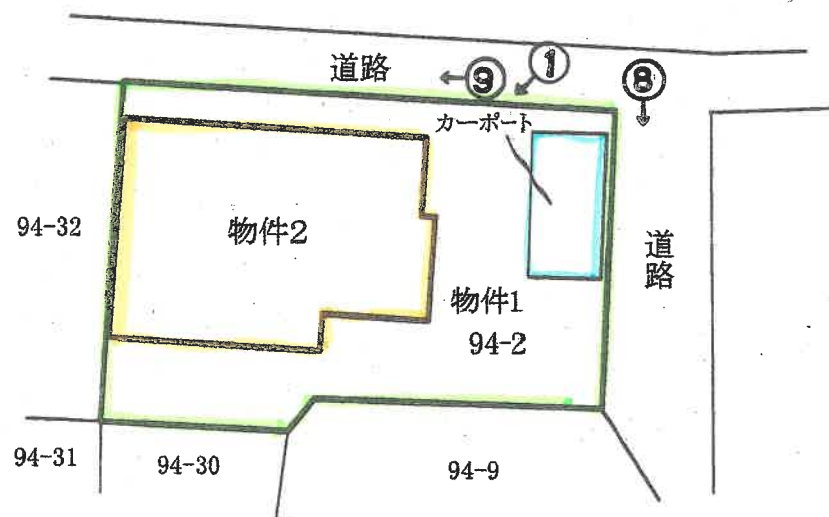
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

縮尺	1/500
----	-------

申請人

土地建物位置関係図



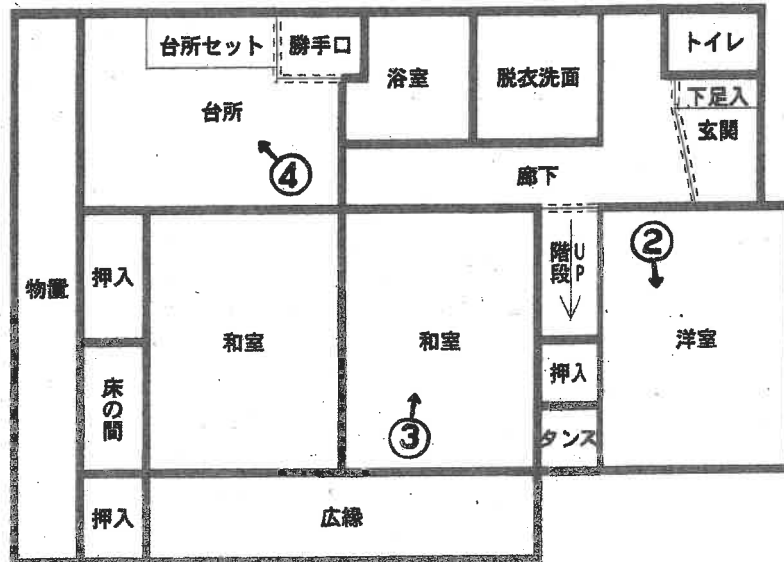
* 東側道路の公図上の幅員は約3.3～4mであるが、
現況は約2.4mである。

←○ 写真撮影位置・方向

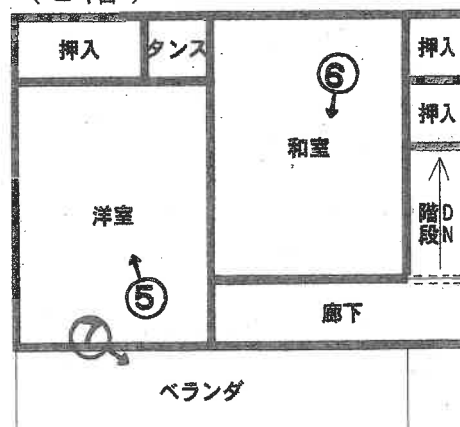
建物間取図

(物件2)

(1階)



(2階)



←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)



① 外観



② 1階洋室



③ 1階和室



④ 1 階台所



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階和室



⑦ 2階ベランダ



⑧ 東側道路



⑨ 北側道路

長鑑評第659号

令和7年(ケ)第64号

令和7年12月16日

令和8年7月1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		5,730,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,430,000	円
物件2 (建物)	金	3,300,000	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	高崎市大橋町 94番2 宅地 190.64m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市大橋町94番地2 94番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 70.18m ² 2階 28.98m ²	1階 約77.06m ²
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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「北高崎」駅の南東方・道路距離 約 260 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幹線道路背後の住宅地域	
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種住居地域 60% 200% — 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	190.64 m ² 間口約 17.5 m・奥行約 10.5～11.5m やや不整形地 地勢 : ほぼ平坦
接面道路の状況	北側が現況幅員約2.2～2.3mの舗装道路(建築基準法第42条第2項道路)に、東側が現況幅員約2.4m(建築基準法第42条第2項道路)の舗装道路に、それぞれほぼ等高に接面する。	
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 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	・ 接面道路について 北・東側道路は、敷地所有者は高崎市で登記地目は公衆用道路であるが、市道等といった道路法で規定する道路ではなく、高崎市が管理する、いわゆる法定外公共物である。幅員は、各道路とも公図上で4m未満で現況幅員も同様であり、上記のとおり当該道路(公図上)の中心線から2mの位置まで後退することにより接面する土地において建築物の建築が可能となる建築基準法第42条第2項道路に該当する。 (高崎市役所建築指導課に確認) 当該道路の公図上の幅員からすると、道路後退は、北側道路で約0.9m(後退部分面積約15～16m ²)、東側道路で最大で約0.4m(後退部分面積約2m ²)であると思料する。なお、東側道路については、公図上の幅員は約3.3～4mであるが、現況は上記のとおりで、当該道路の一部が当該道路の東側隣接地94番3と一体利用されている可能性があると思料する。	
	・ 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0.5～3m未満)に該当している。 (「高崎市ハザードマップ」にて確認)	

	・カーポートについて 北東部に1基(約14㎡)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。 なお、雹により、屋根が破損している。 ・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) : 昭和 47 年 10 月 25 日 新築 経過年数 : 約 54 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 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス・繊維壁等 天 井 : 敷目板張り等 床 : 畳・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 : 約77.06 m ² (登記 70.18m ²) 2階 : 28.98 m ² 合計 : 約106.04 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	劣る																
保守管理の状態	劣る																
建物の利用状況	建物所有者の息子Bが家族と共に居宅として占有使用している。																
特記事項	- 増築について Bによると、「増築部分は同人が子供の頃から存在した。」とのこと。 - 建物の状況について 雨漏りは確認されなかったが、脱衣洗面所で床の割れあるいは沈みが見られ、1階東側和室等では内壁のクロスの剥がれが見られ、また天井板の破損等が見られる箇所もあるなど全体的に維持管理の状況は劣る。 - 占有について <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td><td>全部</td></tr> <tr> <td>占有者</td><td>B</td></tr> <tr> <td>占有権原</td><td>使用借権</td></tr> <tr> <td>占有開始時期</td><td>平成23年頃</td></tr> <tr> <td>現在の契約期間</td><td>期間の定めなし</td></tr> <tr> <td>賃料</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>一時金</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>占有状況</td><td>居宅として占有使用している</td></tr> </table> - その他 Bによると、「ガスの設備業者からガスが漏れていることを聞いており、現在は浴室のみガスを使用している。台所ではカセットコンロを使用している。」とのこと。なお、ガス漏れ箇所は不明とのこと。	占有範囲	全部	占有者	B	占有権原	使用借権	占有開始時期	平成23年頃	現在の契約期間	期間の定めなし	賃料	なし	一時金	なし	占有状況	居宅として占有使用している
占有範囲	全部																
占有者	B																
占有権原	使用借権																
占有開始時期	平成23年頃																
現在の契約期間	期間の定めなし																
賃料	なし																
一時金	なし																
占有状況	居宅として占有使用している																

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）

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	71,900	0.73	190.64	0.90	9,006,000

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)ー18)

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$71,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{102.4}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \div 71,900 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : 道路幅員が狭い、道路の状況が劣る(市道ではない)、道路方位(北)、やや不整形である、道路後退部分を含む、庭木等を含む

*標準画地の接面する道路は、現況幅員約4mの舗装市道と判断した。

*カーポートについては、当該工作物の状況等を勘案して、無価値と判断した。

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=エ
	ア	イ	ウ	
2	170,000	106.64	0.03	544,000

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。

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	9,006,000	0.55 法定地上権	4,953,000

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	9,006,000	－ 4,953,000		1.00	0.60	2,430,000
2	544,000	＋ 4,953,000	1.00	1.00	0.60	3,300,000
一括価格(合計)						5,730,000

ウ 占有減価修正 : 物件2は第三者により占有されているが、当該占有は占有権原等からして買受人に対抗できないものと思料されることから、減価の必要はないものと判断した。

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)－18）

所 在	:	高崎市昭和町96番1
価 格	:	71,600 円
位 置	:	JR信越本線「北藤岡」駅南東方約650m
価 格 時 点	:	令和7年7月1日
地 積	:	272 m ²
供給処理施設	:	水道・ガス・下水
接 面 街 路	:	南4m市道
用途指定等	:	市街化区域、第1種住居地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地域の概要	:	中規模の一般住宅を中心に医院店舗等が混在する住宅地域

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



主要地方道
高崎・渋川線

最寄駅

物件所在地

基準地
高崎(県)-18

国道354号

縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典: 高崎市役所
「高崎市都市計画基本図」



登記年月日：平成24年3月28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。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和7年11月10日 東京法務局品川出張所

登記官

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	杭	金	金	金	金	金
コ	コンクリート杭	フ	フ	フ	フ	フ
合	合	成	成	成	成	成
例	合	成	成	成	成	成

地積測量図

地番 94-2

土地の所在 高崎市大橋町

地積測量図写

物件1

面積計算表

地番	94-2					
測点	X座標	Y座標	Yn+1 - Yn-1	X(Yn+1 - Yn-1)		
3279	37795.198	-74641.437	18.239	689346.616372		
3280	37793.947	-74624.159	16.663	629760.538861		
3281	37783.649	-74624.774	-10.825	-409008.000425		
3282	37784.174	-74634.975	-11.089	-418988.705486		
3283	37783.083	-74635.863	-7.414	-280123.777362		
3285	37783.528	-74642.389	-5.574	-210805.385072		
併面積				381.288338		
面積				190.6434190		
地積				190.64		m ²

基準点座標一覧表						
測点名	X座標	Y座標	種別			
4-162	37797.399	-74656.525	4級基準点			
4-163	37795.267	-74623.309	4級基準点			
4-166	37779.789	-74622.215	4級基準点			
4-167	37770.891	-74621.881	4級基準点			
4-168	37774.181	-74650.161	4級基準点			
9331	37796.623	-74643.272	補助基準点			
9332	37795.530	-74627.569	補助基準点			
9336	37783.789	-74623.571	補助基準点			
9337	37771.904	-74636.352	補助基準点			
9338	37795.144	-74618.342	補助基準点			

(管理者のパラメータ変換による)

座標系	世界測地系 (測地成果2011) 区系
測量年月日	平成23年11月30日

作業機関

前橋地方方法務局
(法第14条第1項地図作成作業)

計画機関

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

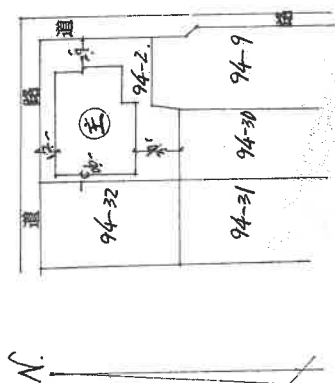
2034765

家屋番号	94-2
建物の所在	高崎市大橋町 94-2

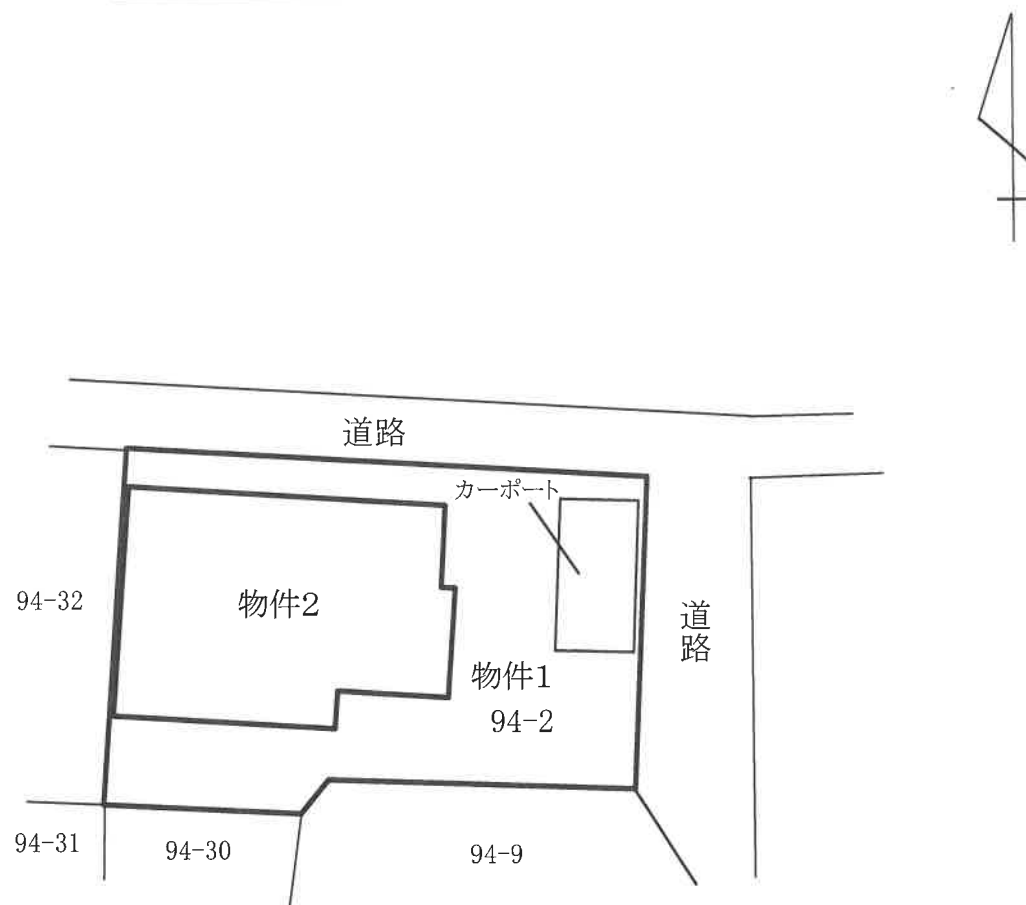
各階平面図

建物図面・各階平面図写

作製年月日 昭和47年12月6日		作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
床面積 75.7 x 63.7 = 4822.09 264 x 364 = 13249.6 273 x 319 = 8708.7 合計 70179.2 m² 床面積 63.7 x 455 = 28983.5 m²				



土地建物位置関係図

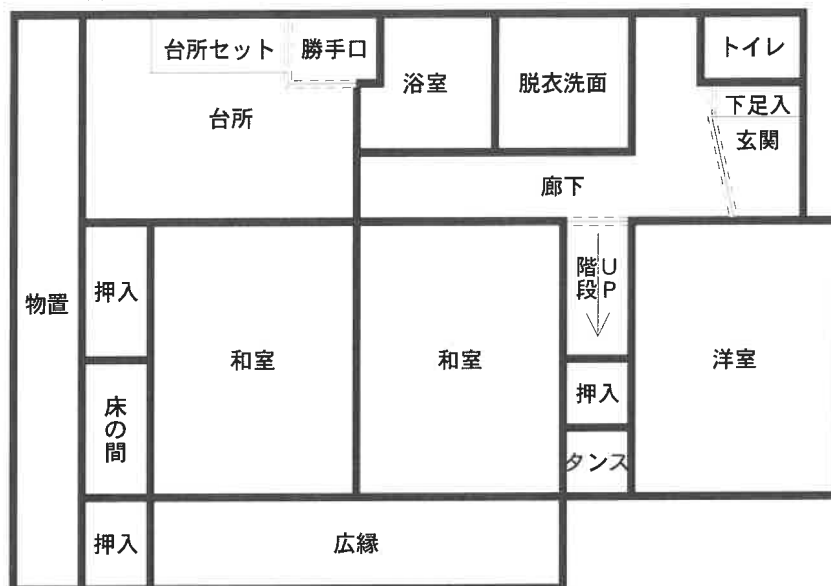


* 東側道路の公図上の幅員は約3.3～4mであるが、
現況は約2.4mである。

建物間取図

(物件2)

(1階)



(2階)

