

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せん。
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）
1～5	7,290,000 5,832,000	一括	1,458,000	66,255	15,421
1	1,520,000				
2	1,350,000				
3	210,000				
4	2,400,000				
5	1,810,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高崎市並榎町 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市並榎町 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市並榎町 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 . 4 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高崎市並榎町 1 4 7 番地 9、1 4 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 番 9 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 8 9 平方メートル
2 階 8 8 . 3 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 4 . 9 5 平方メートル
2 階 8 8 . 3 4 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 高崎市並榎町 1 4 7 番地 1 2

家屋 番号 1 4 7 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

床 面 積 1 階 約 7 2 . 0 4 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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4, 5】

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 高崎市並榎町
 地 番 1 4 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 6 7 平方メートル

- 2 所 在 高崎市並榎町
 地 番 1 4 7 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 8 8 . 2 4 平方メートル

- 3 所 在 高崎市並榎町
 地 番 1 4 7 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 1 3 . 4 9 平方メートル

- 4 所 在 高崎市並榎町 1 4 7 番地 9、1 4 7 番地 1 0
 家屋 番号 1 4 7 番 9
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0 . 8 9 平方メートル
 2 階 8 8 . 3 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 8 4 . 9 5 平方メートル
 2 階 8 8 . 3 4 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 高崎市並榎町 1 4 7 番地 1 2

家屋 番号 1 4 7 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

床 面 積 1 階 約 7 2 . 0 4 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル



令和 8 年 (ヌ) 第 9 号
令和 8 年 4 月 2 1 日受理
令和 8 年 7 月 2 1 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 | 高崎市並榎町 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市並榎町 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市並榎町 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 . 4 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 高崎市並榎町 1 4 7 番地 9、1 4 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 番 9 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 8 9 平方メートル
2 階 8 8 . 3 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 高崎市並榎町 1 4 7 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 番 1 2 |



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 39.74平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市並榎町147番地（住居表示未実施）		
土地	物件 1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 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	☒ 登記上の建物所在地は物件1及び地番147番10の土地となっているが、平成8年に建物の底地部分が物件3（地番147番20）の土地として地番147番10の土地から分筆された。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 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84.95㎡（約4.06㎡増） 2階 88.34㎡		
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店舗・居宅（空き家）として占有している ☐ 「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	☒ 2階和室天井に雨漏り箇所がある（写真⑥）。 ☒ 東側隣地（地番147番10）上の建物と軒同士が近接しており（写真④）、越境の可能性がある。		
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
（3枚目）

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県高崎市並榎町147番地（住居表示未実施）			
土地	物件 2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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				
建物	物件 5			
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：作業所・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約72.04㎡（約24.02㎡増） 2階 39.74㎡			
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作業所・居宅（空き家）として占有している ☐ 「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
(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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 本件建物についての調査経過及び占有状況等

- (1) 本件債務者であるAについては事務連絡や照会書を送付したが、いずれも応答がなかったことから陳述をえることができなかった。

近隣者の証言では、Aは独身で家族はおらず、病気で倒れてから車椅子生活となっているようだが所在はわからないとのことであった。本件建物は1年以上空き家のままで、その前はAが本件建物で惣菜業を営んでいたとのことであった。

- (2) 本件建物については、株式会社ネクストフューチャー（会社法の規定により令和7年みなし解散）及び有限会社デリカファクトリーあづまの2社が本店所在地としており、いずれも代表者はAとなっている。

上記会社に関連する看板が外壁にあり（写真⑮）、食肉処理業の許可書（ただし有効期間を経過している）が建物内にあった。

- (3) 物件5の建物1階作業所内のカレンダーの日付は2024年12月のままとっていた。

- (4) 空き家の状態が1年以上続き、上記会社も活動しておらず、その他の第三者の占有も確認できなかったことから、3枚目及び4枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

3 その他

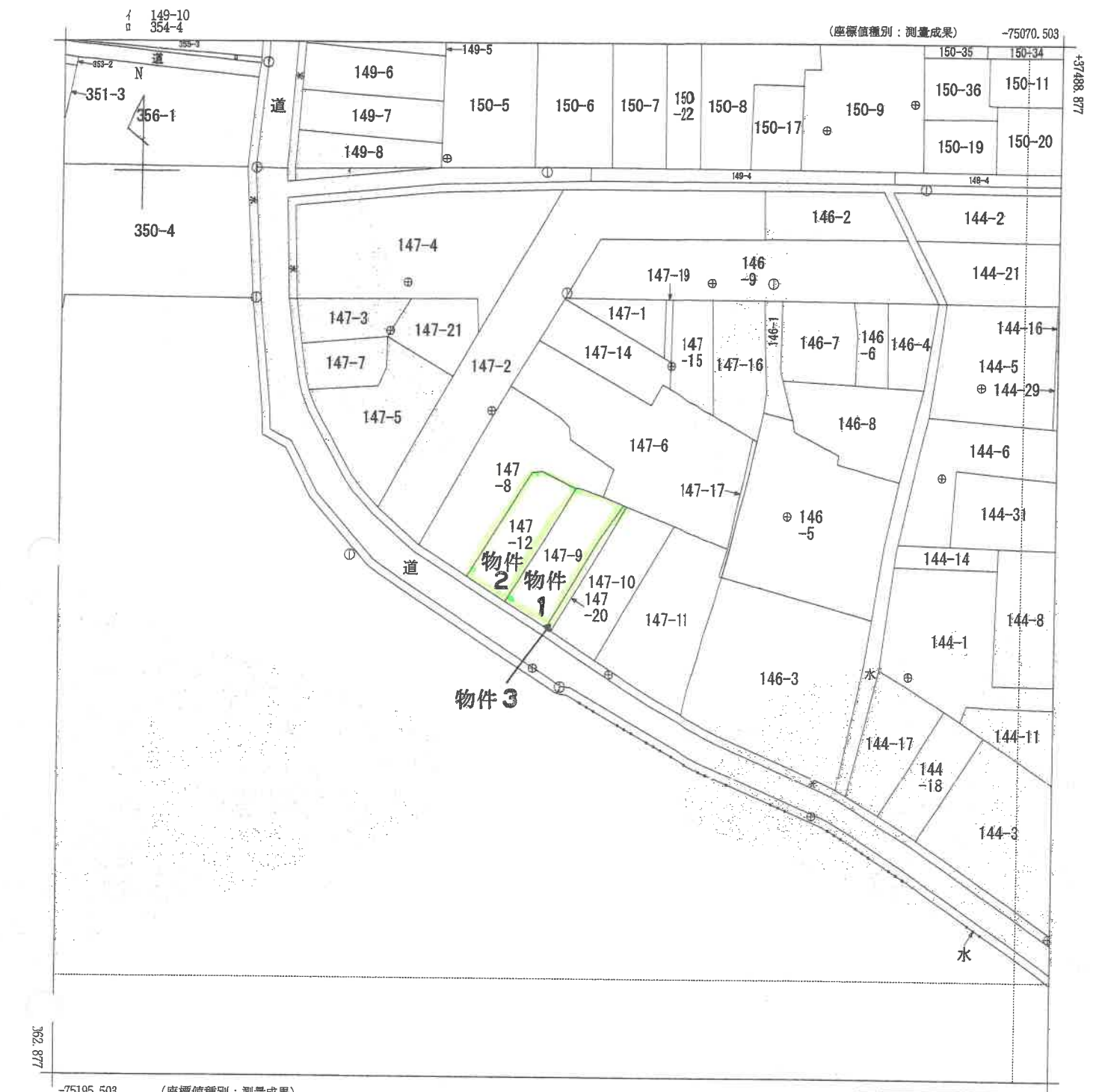
前橋地方法務局で確認したところ、物件1～3の土地には物件4及び5の建物以外の登記建物は存在しなかった。

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4月24日(金) 11:13 - 11:19	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 会社の履歴事項全部証明書交付申請 ☒ 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4月27日(月) 11:12 - 11:13	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (4月28日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (4月28日受領) ☐
令和8年4月27日(土) 11:55 - 12:08	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 近隣者から聴取 ☐
令和8年4月27日(月) -	執行官室	☒ 債務者宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和8年5月18日(月) 13:50 - 14:53	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 ☐ ☐
令和8年5月19日(火) -	執行官室	☒ 債務者宛に照会書発送 ☒ (切手110円×2枚使用。回答なし。) ☐
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18日 目的物件は空き家であったので、立会人を立ち会わせないで、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5月18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)



請求部	所在	高崎市並榎町				地番	147番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年2月19日				備付年月日(原図)	平成30年3月5日		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

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8年2月17日 前橋地方法務局高崎支局

令和8年2月17日

前橋地方法務局高崎支局

強品酒

A3をA4に縮小コピー

請求番号: 55-2

(8 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

(日 潤 連 15) (日 加 納)

各階建築物平面圖

2162445

号
番
厘
家

62729

建物の所在

高木邦雄 147~9 147~10

昭和五年 舊曆拾九日

2階平面図



床面積計算

1	818	x	436	=	520248
2	364	x	545	=	198380
3	563	x	454	=	144902
					583430
					583442

計 林福發

朱國榮

圖面平置



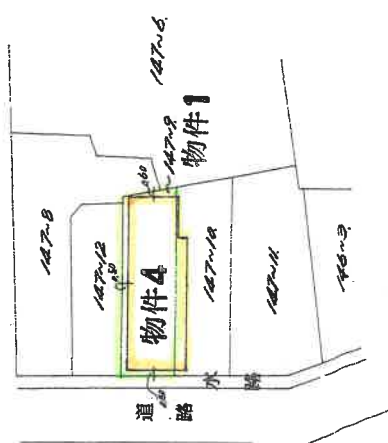
床面積計算

1	11.82	x	5.45 = 64.1190
2	3.63	x	4.54 = 16.4842
		合計	80.8992
		英國磅	80.8992

來國報

昭和52年11月17日	製作者
製作	日

人中請



登記年月日：昭和48年11月7日

2162447

各階平面図

家屋番号	147-12
建物の所在	高崎市並榎町141番地12

作製年月日	昭和48年11月7日	作製者	
申請人			

1階

床面積

⑤ $8.19 \times 5.46 = 44.7176$

⑥ $0.91 \times 0.66 = 0.5916$

合計 48.0298

48.02 m²

2階

床面積

⑤ $7.28 \times 5.46 = 39.7488$

39.74 m²

(目測連13)

縮尺 1/200

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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8年2月17日

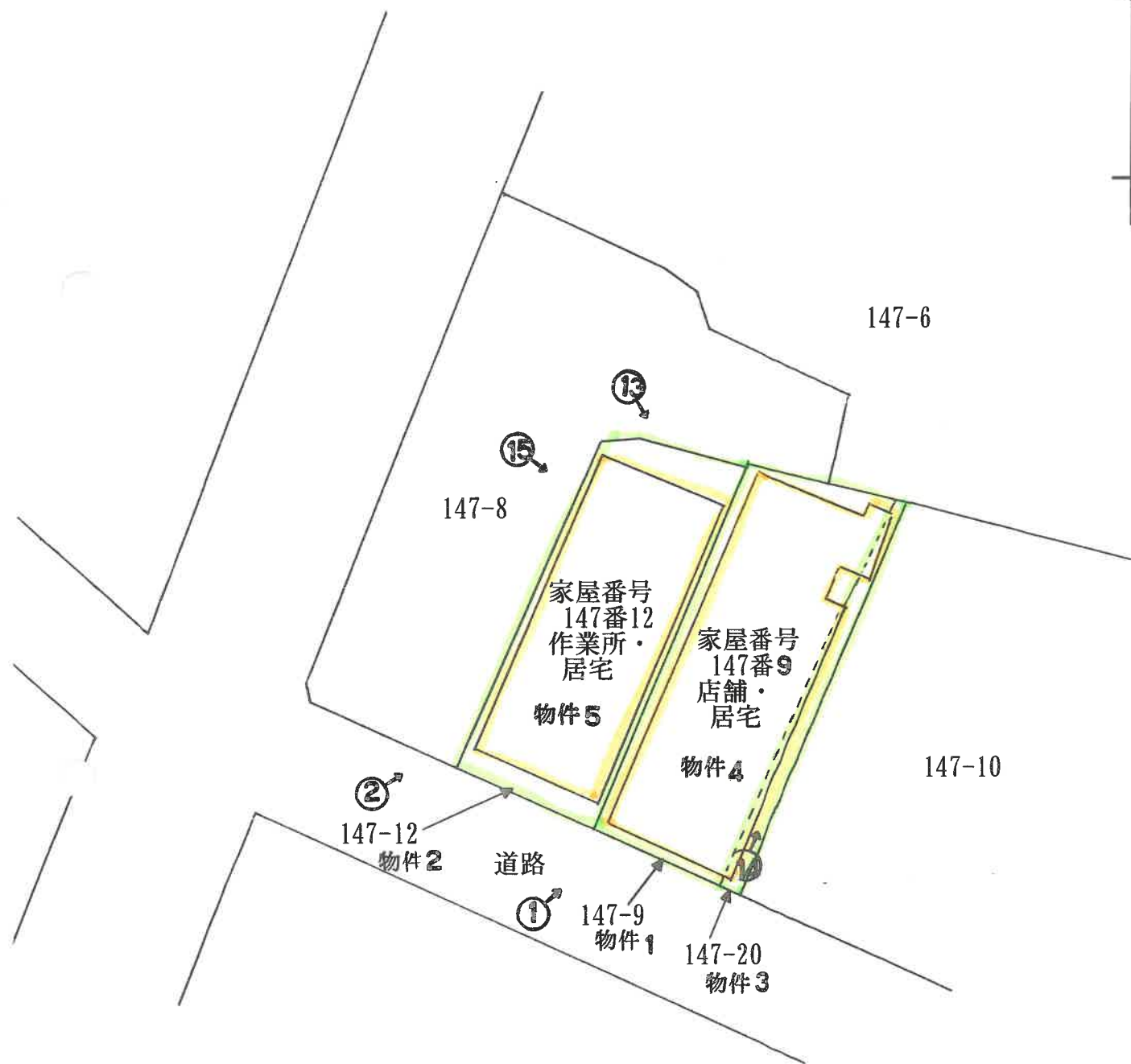
前橋地方方法務局高崎支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

縮尺1/250



(10枚目)

←○写真撮影位置・方向

建物間取図

【物件4】

1 階



2 階



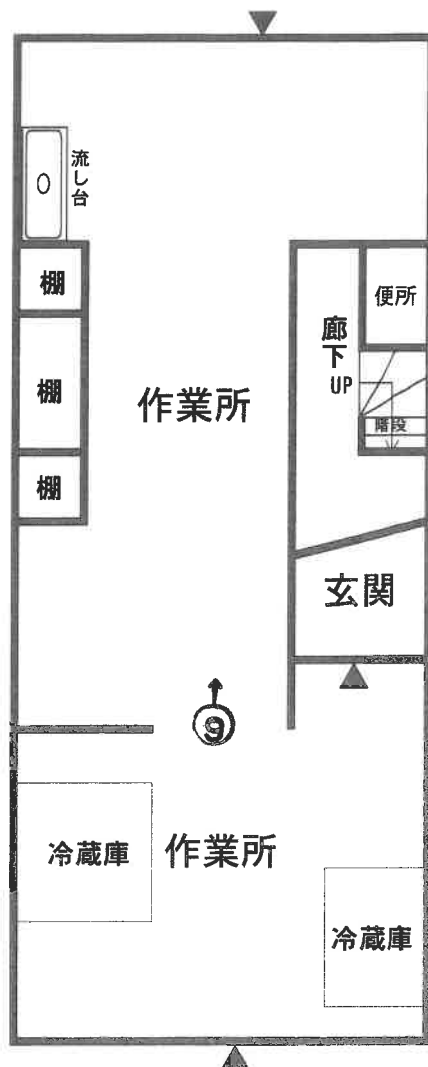
(11枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

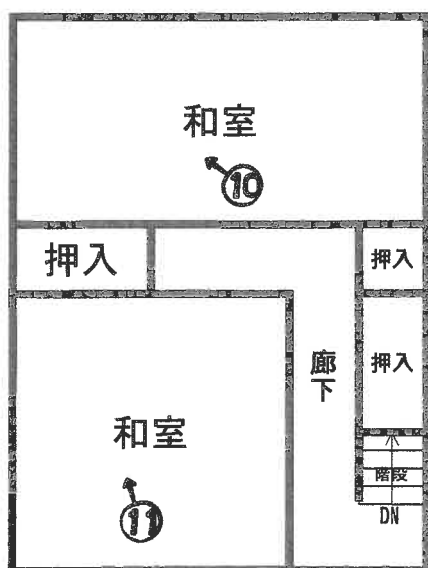
建物間取図

【物件 5】

1 階



2 階



ベランダ

← ⑫

(12枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観
(物件4)



② 外観
(物件5)



③ 1階調理場
(物件4)



④ 1 階和室
(物件 4)



⑤ 2 階和室
(物件 4)



⑥ 2 階和室天
井雨漏り箇所
(物件 4)



⑦ 2階風呂
(物件4)



⑧ 2階和室
(物件4)



⑨ 1階作業所
(物件5)



⑩ 2階和室
(物件5)



⑪ 2階和室
(物件5)



⑫ 2階ベランダ
(物件5)



物件 5 の建物

物件 4 の建物

⑬建物北側



隣地（地番 1 4 7
番 1 0）上の建物

⑭隣地上の建
物との接近状
況

物件 4 の建物



⑮看板

物件 5 の建物

令和 8 年 (又) 第 9 号
令和 8 年 5 月 18 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 27 日 評 価
評価書番号 第 石評 3671 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 7,290,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,520,000 円
物件2 (土地)	金 1,350,000 円
物件3 (土地)	金 210,000 円
物件4 (建物)	金 2,400,000 円
物件5 (建物)	金 1,810,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5 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ないし物件3の内訳価格は物件4及び物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件5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 地番 地目 地積	高崎市並榎町 1 4 7 番 9 宅地 99.67 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	高崎市並榎町 1 4 7 番 1 2 宅地 88.24 m ²	同左
3	所在地 地番 地目 地積	高崎市並榎町 1 4 7 番 2 0 宅地 13.49 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市並榎町 1 4 7 番地 9 1 4 7 番地 1 0 1 4 7 番 9 店舗 居宅 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 80.89 m ² 2階 88.34 m ²	高崎市並榎町 1 4 7 番地 9 1 4 7 番地 2 0 1階 約 84.95 m ²

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市並榎町 1 4 7 番地 1 2 1 4 7 番 1 2 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 48.02 m ² 2階 39.74 m ²	作業所 居宅 1階 約 72.04 m ²
番号	特 記 事 項		
4・5	1. 物件4建物の登記上の所在は物件1および147番10の土地となっている。 しかし、平成8年に建物の敷地部分について、147番10の土地から分筆し、 物件3（147番20）が新設された経緯がある。 2. 物件4建物及び物件5建物は、年月日不詳の増改築がある。		

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ないし物件3）

位置・交通	J R 信越本線「北高崎」駅の南西方・道路距離約 1 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は高崎市並榎町に所在し、国道 3 5 4 号背後の戸建住宅を中心に店舗及び事業所、駐車場等が見られる住宅地域である。周囲には学校等が存在していることから生活利便性は優る。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種住居地域・近隣商業地域 60 % 80 % 200 % 200 % － －
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	201.40 m ² 間口約 12.5 m、奥行約 16.5 m ほぼ長方形地 中間画地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側幅員約5.5m舗装市道（市道A530号線・認定幅員5.3m～5.7m・建築基準法第42条1項1号道路）に0m～約0.2m高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1及び物件3土地上に物件4の建物を、物件2土地上に物件5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 あり 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	1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：並榎23遺跡 時代：弥生、古墳、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。 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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和40年11月15日 新築 昭和52年11月10日 増築 約 61 年 耐用年数満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 吹付タイル 京壁、繊維壁、モルタル、タイル、漆喰、仕上げなし等 桎目合板、ジブトン、モルタル、P合板、TEX、ビニールクロス、バスリブ、仕上げなし等 モルタル、畳、寄木フロア、タイル、板張り、土間コンクリート等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 冷蔵庫等
床面積（現況）	1階 2階 延	84.95 m ² 88.34 m ² 173.29 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	2 階 店舗 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	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗・居宅（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	1. 2階和室天井に雨漏りの箇所がある。 2. 1階の北東端に年月日不詳の増改築（作業所）がある。 3. 東側隣地（147番10）の家屋と軒同士が近接しており、越境の可能性はある。 4. 建蔽率の超過が懸念されるが、詳細は不明である。 5. 動産類が多数残置されている。 6. 建物内部の傷みは激しい。	

建物の概況及び利用状況（物件5）

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）	昭和48年10月30日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 53 年 耐用年数満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 吹付タイル、サイディング ボード、モルタル、タイル、京壁、P合板等 ジプトン、ボード、ビニールクロス、桧目合板等 モルタル、タイル、畳、板張り等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 ベランダ、冷蔵庫等
床面積（現況）	1階 2階 延	72.04 m ² 39.74 m ² 111.78 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	2 階 作業所 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	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を作業所・居宅（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	1. 1階は年月日不詳の増改築がある。 2. 建蔽率の超過が懸念されるが、詳細は不明である。 3. 動産類が多数残置されている。 4. 建物内部の傷みは激しい。	

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ないし物件3)

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/㎡) 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	67,900	1.03	99.67	0.90	6,274,000
2	67,900	1.03	88.24	0.90	5,554,000
3	67,900	1.03	13.49	0.90	849,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎 (県) -19

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ないし3 69,700 円/㎡ × 101.4 / 100 × 100 / 102 × 100 / 102 = 67,900 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1ないし3 : 1.03 一体地として方位、形状等含む。

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4及び物件5)

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	建物等価格 (円) ア×イ×ウ
4 (主)	200,000	173.29	0.015	520,000
5 (主)	180,000	111.78	0.015	302,000
4・5 計				822,000

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
4 (主) : $(3.0\%)^{\frac{61}{61+0}} \times (1-0.50) = 0.015$
5 (主) : $(3.0\%)^{\frac{53}{53+0}} \times (1-0.50) = 0.015$

観察減価 : 建物の保守管理の状態から上記のとおり査定した。

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
1	6,274,000	0.55	法定地上権	3,451,000
2	5,554,000	0.55	法定地上権	3,055,000
3	849,000	0.55	法定地上権	467,000
土地利用権等価格（合計）				6,973,000

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	6,274,000	-3,451,000	-	0.90	0.60	1,520,000
2	5,554,000	-3,055,000	-	0.90	0.60	1,350,000
3	849,000	-467,000	-	0.90	0.60	210,000
4	520,000	+3,918,000	-	0.90	0.60	2,400,000
5	302,000	+3,055,000	-	0.90	0.60	1,810,000
一括価格（合計）						7,290,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 建蔽率超過の可能性ならびに東側隣接家屋と本件建物との越境の可能性が否定できないことを考慮し、市場性修正を上記のとおり査定した。

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) - 19
所 在 : 高 崎 市 並 榎 町 1 2 2 番 1 1 外
価 格 : 69,700 円/m²
位 置 : J R 信 越 本 線 「 北 高 崎 」 駅 の 南 西 方 道 路 距 離 約 6 5 0 m
価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 335 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西 5.0 m 市 道
用 途 指 定 等 : 市 街 化 区 域 、 第 1 種 住 居 地 域
(建 蔽 率 60 % 、 容 積 率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中 規 模 一 般 住 宅 が 多 い 利 便 性 の 良 い 既 成 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 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

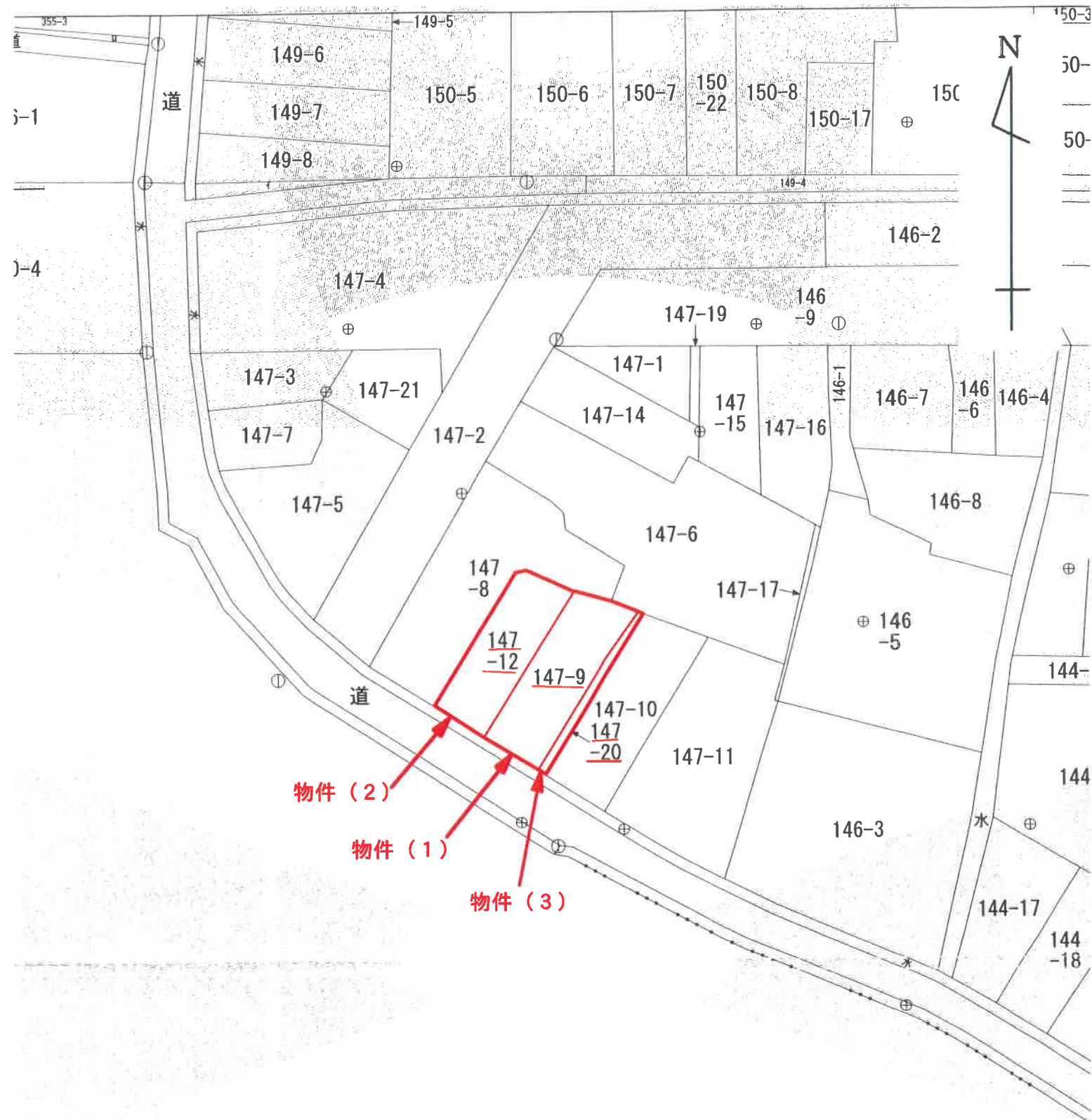
高崎市役所 白図

1 : 10,000



評価対象不動産





A 3 を A 4 に縮小

物件 (4)

登記年月日：昭和52年11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8年2月17日 前橋地方方法務局 登記官

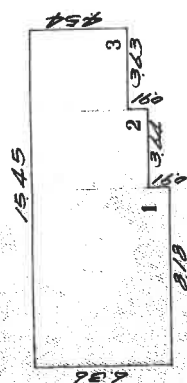
建物 階 平面図

2162445

家屋番号	147~9
建物の所在	前橋市其穂町 147~9 147~10

昭和五十二年十月十九日

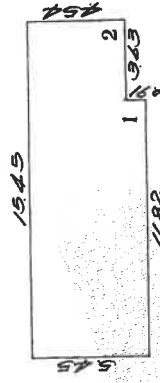
2階平面図



床面積計算

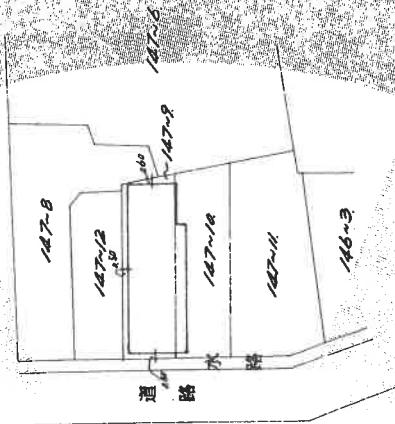
$1 \text{ 8.18} \times 4.36 = 52.0248$
 $2 \text{ 3.64} \times 5.45 = 19.8380$
 $3 \text{ 3.23} \times 4.54 = 14.6502$
 計 86.5130
 86.51

1階平面図



床面積計算

$1 \text{ 11.82} \times 5.45 = 64.4190$
 $2 \text{ 3.23} \times 4.54 = 14.6502$
 計 79.0692
 79.07



作製年月日
昭和52年11月17日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

(口調電15) 日加納

登記年月日：昭和48年11月7日

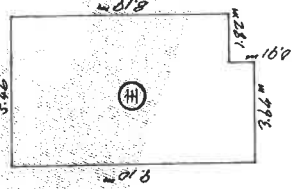
2162447

各建物平面図面

家屋番号	147-12
建物の所在	新潟市並根町14番地12

床面積

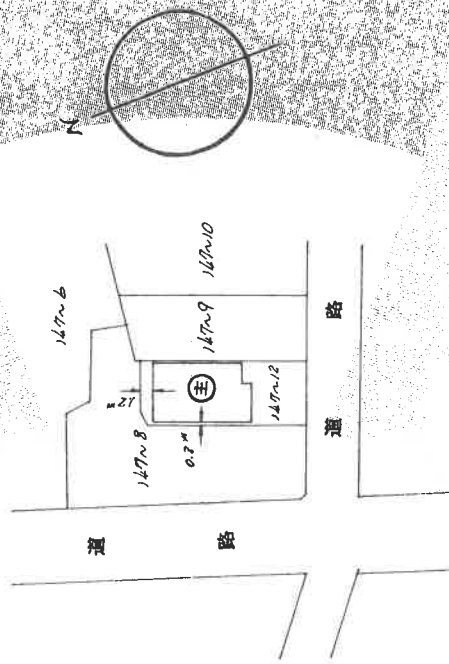
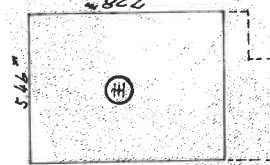
③ $8.19 \times 5.66 = 46.7774$
④ $0.91 \times 2.64 = 2.3724$
合計 48.0208
 48.02 m^2



2 戸

床面積

③ $7.28 \times 5.66 = 39.7628$
 39.76 m^2



昭和48年11月7日
製作年月日

土地家
製作者

申請人

物件(5)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

縮尺 1/200

(日調連13)

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8年2月17日 前橋地方事務所 登記官

登記官