

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月10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 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 2月10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 1月22日 午前10時00分から 令和 8年 1月22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 7年12月10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 高崎市箕郷町上芝字社宮司
 地 番 4 2 3 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 3 7 . 6 6 平方メートル

- 2 所 在 高崎市箕郷町下芝字薬師
 地 番 5 6 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 7 7 . 2 9 平方メートル

- 3 所 在 高崎市箕郷町下芝字薬師 5 6 2 番地 3
 高崎市箕郷町上芝字社宮司 4 2 3 番地 1 8
 家屋 番号 5 6 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 5 4 . 9 6 平方メートル
 2階 5 5 . 1 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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1～3】

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3】

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1～3】

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 高崎市箕郷町上芝字社宮司
 地 番 4 2 3 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 3 7 . 6 6 平方メートル

- 2 所 在 高崎市箕郷町下芝字薬師
 地 番 5 6 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 7 7 . 2 9 平方メートル

- 3 所 在 高崎市箕郷町下芝字薬師 5 6 2 番地 3
 高崎市箕郷町上芝字社宮司 4 2 3 番地 1 8
 家屋 番号 5 6 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 9 6 平方メートル
 2 階 5 5 . 1 3 平方メートル



令和7年(ケ)第31号
令和7年7月2日受理
令和7年9月19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 ㊟

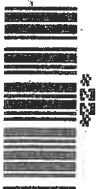
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 高崎市箕郷町上芝字社宮司
 地 番 4 2 3 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 3 7 . 6 6 平方メートル

- 2 所 在 高崎市箕郷町下芝字薬師
 地 番 5 6 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 7 7 . 2 9 平方メートル

- 3 所 在 高崎市箕郷町下芝字薬師 5 6 2 番地 3
 高崎市箕郷町上芝字社宮司 4 2 3 番地 1 8
 家屋 番号 5 6 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 9 6 平方メートル
 2 階 5 5 . 1 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	群馬県高崎市箕郷町下芝562番地3（住居表示未実施）		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 本件土地上にカーポート（アルミ製、約13㎡、写真⑦）及び物置（鋼板製、約1.3㎡、写真⑧）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			
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 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とBです。Bとの関係ですが内縁関係でもパートナーでも何でもいいです。 2 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 3 近隣から異臭騒音はありません。 4 庭の雑草を切ってくれと区長から苦情を言われたことがあります。虫が出るからということでした。 5 今後お金を工面して債権者に返済して競売を取り下げてもらおう予定です。
☒ B (Aの内縁の夫)	1 私の下の名前は言いたくありません。 2 キッチンの窓際部分は雨がふるとポタポタ水が垂れます。屋根の一部が剥がれています。 3 庭にある物置は元は犬小屋でした。

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) カーポート（アルミ製、約13㎡、写真⑦）
本件土地上にあるカーポート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。
 - (2) 物置（鋼板製、約1.3㎡、写真⑧）
本件土地上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) 本件土地建物の調査については、債権者に返済予定であるから調査期日を変更してくれと債務者から要請があったことから2回調査期日を変更したが、執行裁判所を通して債権者に確認したところ、具体的な返済の動きはなかったとのことである。
 - (2) 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7月7日(月) 10:19 - 10:29	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ Bから聴取 ☐
令和7年7月7日(月) 12:13 - 12:20	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7月8日(火) 10:29 - 10:30	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (7月10日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (7月10日受領) ☐
令和7年8月8日(金) -	執行官室	☒ A宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和7年8月20日(水) -	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及びBから聴取 ☐
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8月20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	所在	高崎市箕郷町上芝字社宮司			地番	423番18		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年9月20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7年6月13日

横浜地方務局

登記官

請求番号：46-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(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	高崎市箕郷町下芝字薬師			地番	562番3		
出力縮	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和57年9月20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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年6月13日

横浜地方法務局

請求番号：46-2

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。

(前橋地方方法務局高崎支局管轄)

令和7年6月13日

横浜地方方法務局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：46-3

(1/8)

1011742

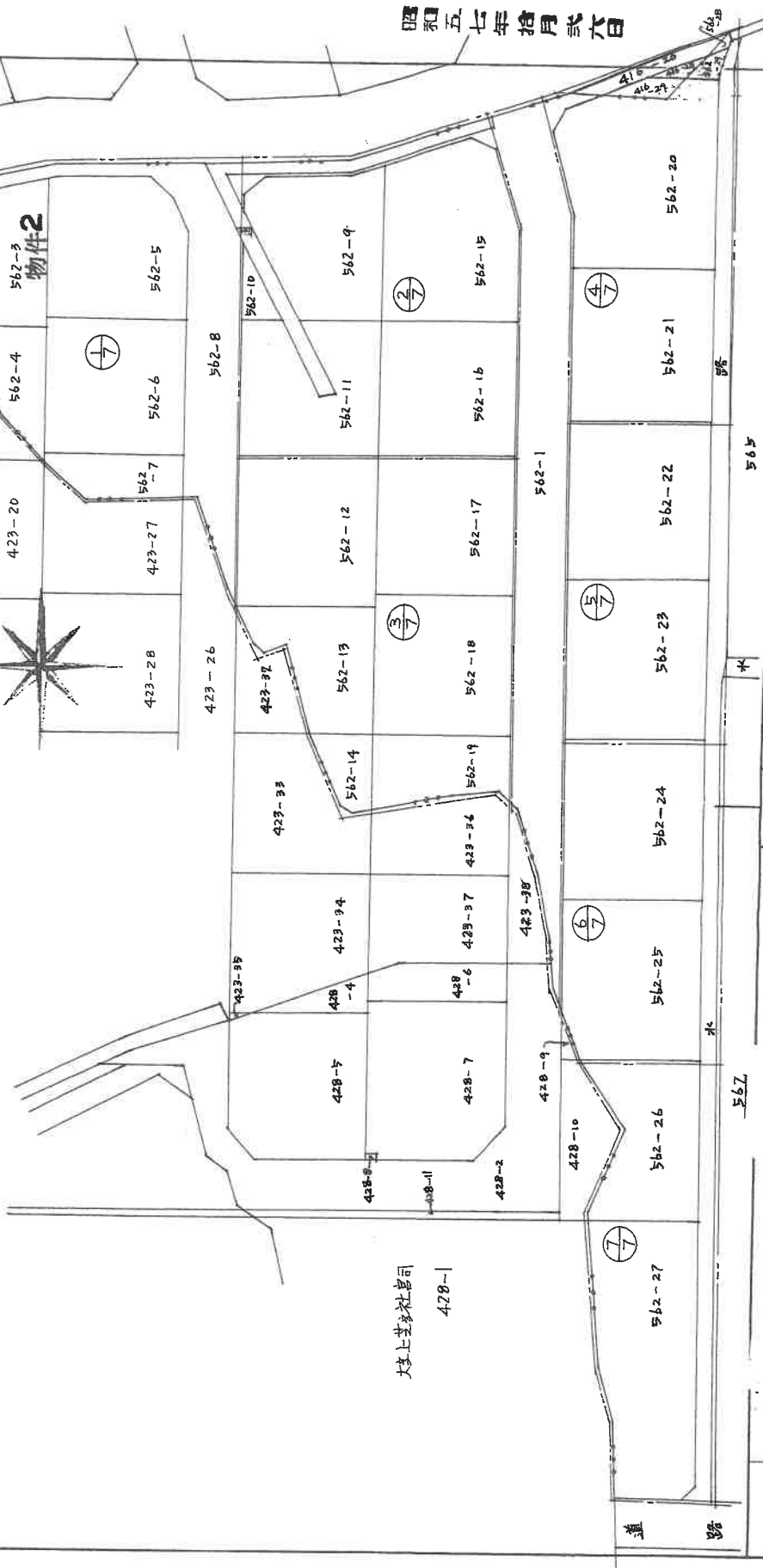
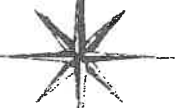
前 526-1 (後・新)

地番 562-19-3、
562-4、562-29

土地の所在 群馬県高崎市其郷町下妻
高崎市其郷町下妻
群馬県其郷町下妻
土地家屋調査士

土地所在図

558.3.1 562-10を562-9に合併物件1
物件2



大地上家屋調査士
428-1

作製者

土地家屋調査士

年 10 月 2 日 (作製)

申請人

565

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用品)

昭和五十七年拾月貳六日

（前橋地方方法務局高崎支局管轄）
 令和7年6月13日 横浜地方方法務局

登記官

（9枚目）

A3をA4に縮小コピー

請求番号：46-3

1011743

凡例	記号	界線の種別	記号	境界線の種別
①	石杭	①	合成杭	①
②	コンクリート杭	②	金属杭	②
③	刻ミ	③	木杭	③

562-3 求積

$18.55 \times 5.60 = 103.880$
 $18.85 \times (1.85 + 11.45) = 250.705$
 計 354.585
 $\frac{1}{2} = 177.2925$
 面積 177 M²

562-4 求積

$16.90 \times (1.25 + 7.60) = 149.565$
 $149.565 \times \frac{1}{2} = 74.7825$
 面積 74 M²

562-5 求積

$15.10 \times 0.65 = 9.8150$
 $20.85 \times (10.85 + 6.60) = 363.8325$
 $15.35 \times 2.85 = 43.7475$
 $12.80 \times 1.60 = 20.4800$
 計 437.8750
 $\frac{1}{2} = 218.9375$
 面積 218 M²

562-6 求積

$20.86 \times (10.40 + 10.40) = 433.888$
 $433.888 \times \frac{1}{2} = 216.944$
 面積 216 M²

562-7 求積

$15.00 \times (0.80 + 4.20) = 75.00$
 $11.35 \times 4.00 = 45.40$
 計 120.40
 $\frac{1}{2} = 60.20$
 面積 60 M²

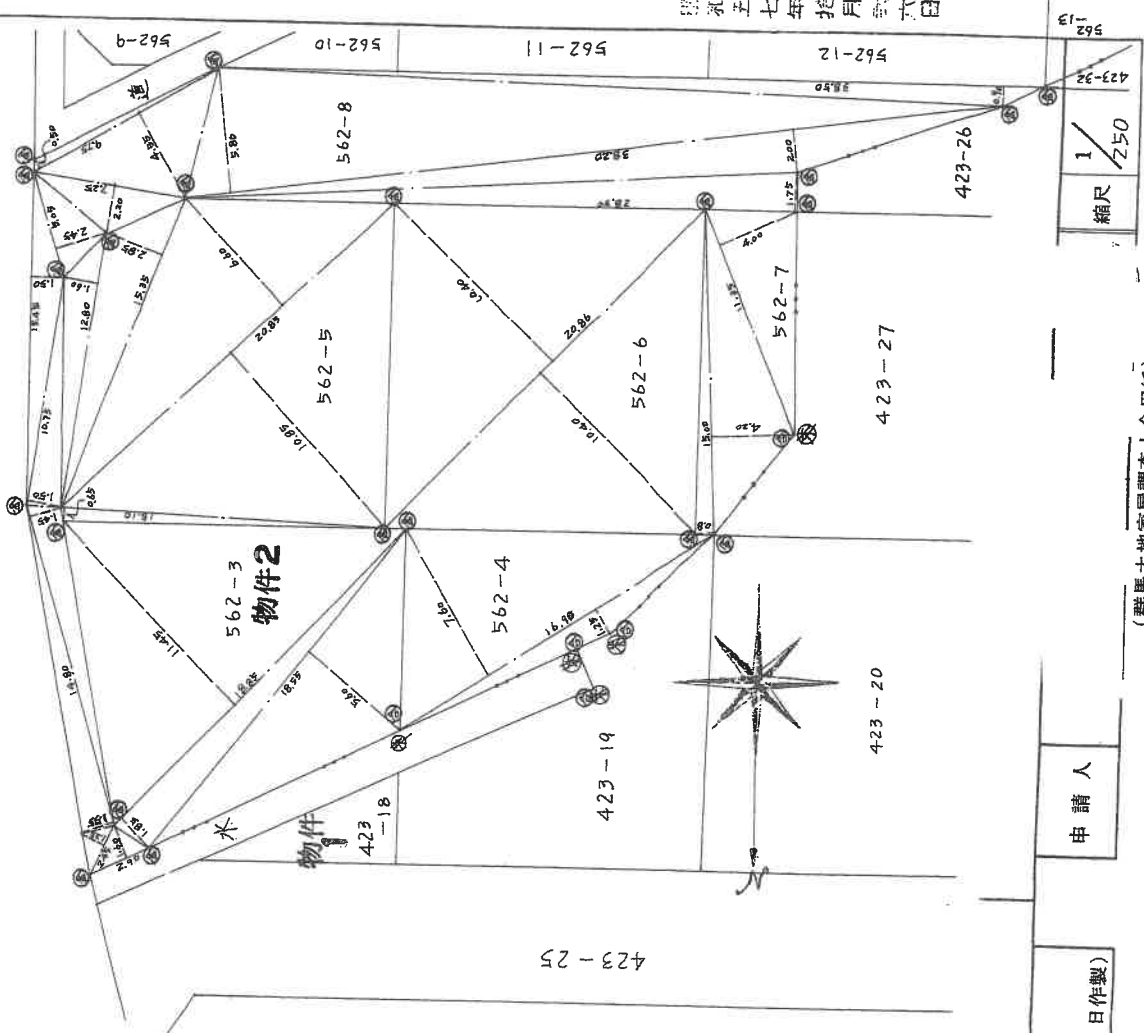
562-8 求積

$2.90 \times 1.60 = 4.6400$
 $2.45 \times 1.25 = 3.0625$
 $14.80 \times (1.55 + 1.45) = 44.4000$
 $10.75 \times 1.50 = 16.1250$
 $15.45 \times 1.50 = 23.1750$
 $5.05 \times 2.45 = 12.3725$
 $7.25 \times 2.20 = 15.9500$
 $9.75 \times (0.50 + 4.55) = 49.2375$
 $28.50 \times 1.75 = 49.8750$
 $38.20 \times (2.00 + 5.80) = 297.9600$
 $38.50 \times 0.90 = 34.6500$
 計 551.4475
 $\frac{1}{2} = 275.72375$
 面積 275 M²

地 測量図

測量士

前	後・新
地番 562	562
土地の所在	群馬県高崎市箕郷町下笠



申請人

年 10 月 2 日 作製

作製者 土地家屋調査士

(群馬土地家屋調査士会用紙)

(2/8)

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6月13日 横浜地方方法務局

登記証

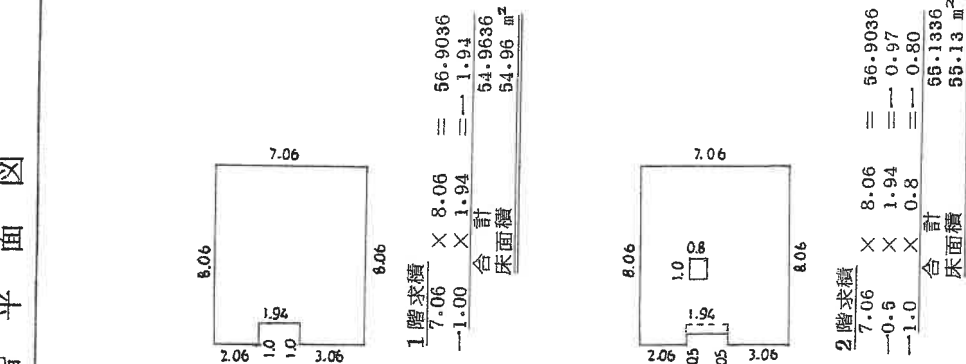
(10枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：46-4

各階平面図

2304661

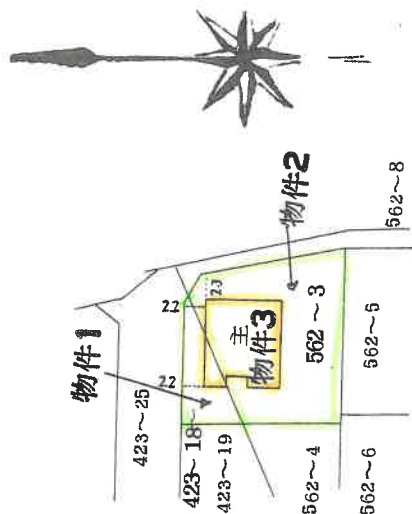


建物各階平面図

家屋番号 562~3

建物の所在 群馬県高崎市箕郷町大字下芝字薬師562~3
 大字上芝字社屋前423~18

高崎市箕郷町下芝
 高崎市箕郷町上芝



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 昭和60年10月28日

縮尺 1/250

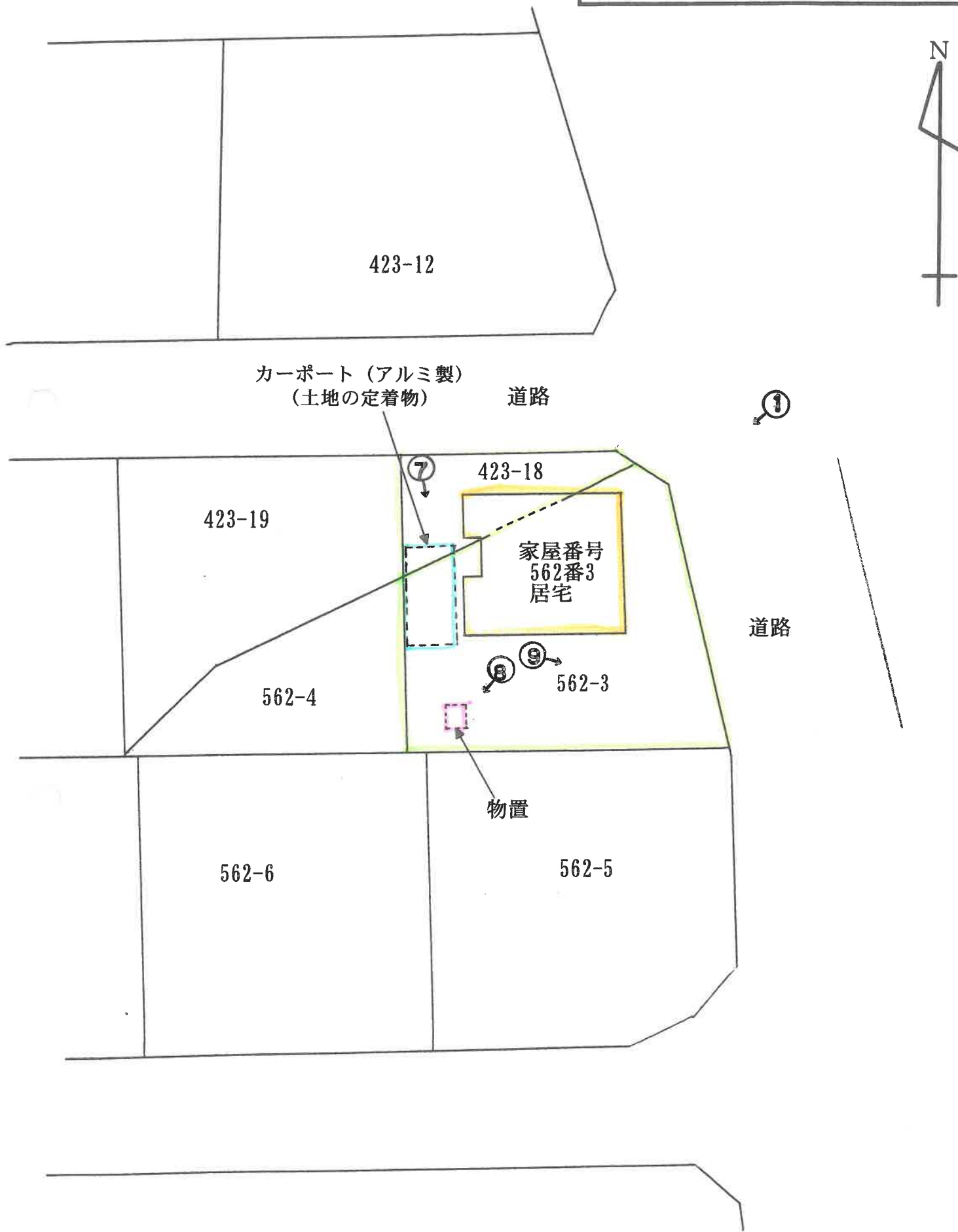
申請人

縮尺

1/500

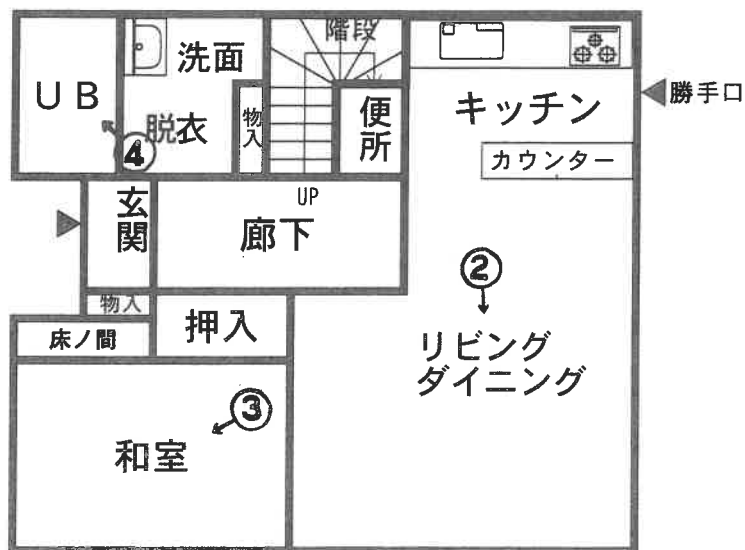
(群馬土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図
縮尺1／250

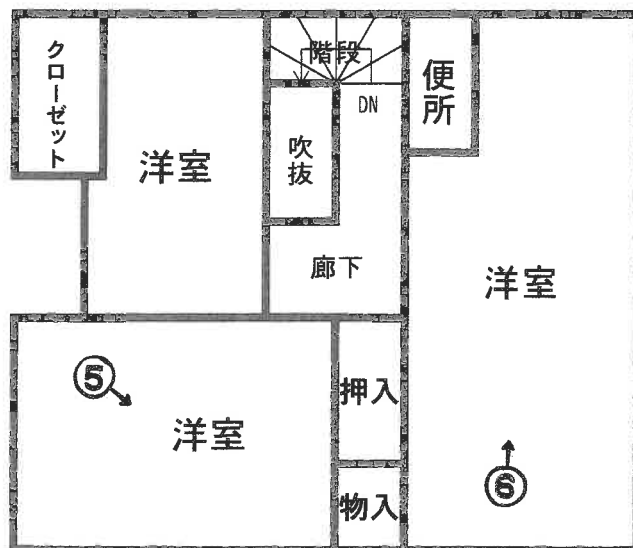


建物間取図

1 階



2 階





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U B



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦カーポート



⑧物置（元犬小屋）



⑨敷地南側

令和 7 年 (ケ) 第 31 号
令和 7 年 8 月 20 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 6 日 評 価
評価書番号 第 3652 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 3,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 340,000 円
物件 2 (土地)	金 1,600,000 円
物件 3 (建物)	金 1,820,000 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 物件 1 及び物件 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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	所在地目地積	高崎市箕郷町上芝字社宮司 4 2 3 番 1 8 宅地 37.66 m ²	同左
2	所在地目地積	高崎市箕郷町下芝字薬師 5 6 2 番 3 宅地 177.29 m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市箕郷町下芝字薬師 5 6 2 番地 3 高崎市箕郷町上芝字社宮司 4 2 3 番地 1 8 5 6 2 番 3 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1階 54.96 m ² 2階 55.13 m ²	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及び物件2）

位置・交通	ＪＲ信越本線「北高崎」駅の北西方・道路距離約6.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は高崎市箕郷町に所在し、通称箕郷ニュータウンと呼ばれる民間業者開発による区画整然とした住宅団地である。西毛広幹道の開通に伴い周囲にはスーパー、ドラッグストア等が開店し、生活利便性向上が見られる地域である。今後とも概ね戸建住宅地として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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	地積	214.95㎡
	間口・奥行	間口約14m、奥行約14.5m
	形状	ほぼ台形地
	接道状況	角地
	その他	ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側幅員約8.5m舗装市道（市道箕郷-2-204号線・認定幅員8.5m・建築基準法第42条1項1号道路）に0m～約0.5m高く接面し、北側幅員約6.0m舗装市道（市道箕郷-2-214号線・認定幅員6.0m・建築基準法第42条1項1号道路）に0m～約0.5m高く接面する角地。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地上に物件3の建物を所有し占有している。	
供給処理施設	上水道	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には該当しない。 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。 3. 本件土地に土地の定着物としてカーポート（アルミ製・約13㎡）及び売却対象外動産の物置（鋼板製・約1.3㎡）が存する。 4. 本件土地は手入れがされておらず、雑草が繁茂している。	

2 建物の概況及び利用状況（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）	昭和60年10月22日 新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 40 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	軽量鉄骨造 スレート葺 パネル ビニールクロス等 ビニールクロス、桎目合板等 畳、フローリング、クッションフロア、タイル等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 ベランダ等
床面積（現況）	1階 2階 延	54.96 m ² 55.13 m ² 110.09 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	2 階 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	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居として使用している。	
特 記 事 項	本件建物は随所に傷みや雨漏り、床のたわみ、その他設備の不具合等が見受けられる。それらの多くは経年相応の劣化によるものと考えられるが、不具合の程度を鑑みて、観察減価を行った。	

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及び物件2)

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	28,700	1.06	37.66	0.90	1,031,000
2	28,700	1.06	177.29	0.90	4,854,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎 (県) -28

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・2 28,600 円/㎡ × 100.2 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 = 28,700 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 : なし

◇ 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・2 : 1.06 方位、角地、土地の定着物等含む

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	建物等価格 (円) ア×イ×ウ
3 (主)	150,000	110.09	0.023	380,000

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
 3 (主) : $(3.0\%)^{\frac{40}{40+0}} \times (1-0.25) = 0.023$

観察減価 : 建物の保守管理の状態を考慮して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	1,031,000	0.45	法定地上権	464,000
2	4,854,000	0.45	法定地上権	2,184,000
土地利用権等価格（合計）				2,648,000

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	1,031,000	-464,000	-	1.00	0.60	340,000
2	4,854,000	-2,184,000	-	1.00	0.60	1,600,000
3	380,000	+2,648,000	-	1.00	0.60	1,820,000
一括価格（合計）						3,760,000

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) - 28
所 在 : 高 崎 市 箕 郷 町 上 芝 字 社 宮 司 4 2 3 番 2 0
価 格 : 28,600 円/m²
位 置 : J R 信 越 本 線 「 北 高 崎 」 駅 の 北 西 方 道 路 距 離 約 6 . 6 k m
価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 214 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北 6.0 m 市 道
用 途 指 定 等 : 非 線 引 都 市 計 画 区 域 、 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域
(建 蔽 率 60 % 、 容 積 率 200 %)

地 域 の 概 要 : 民 間 業 者 開 発 に よ る 区 画 整 然 と し た 住 宅 団 地

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



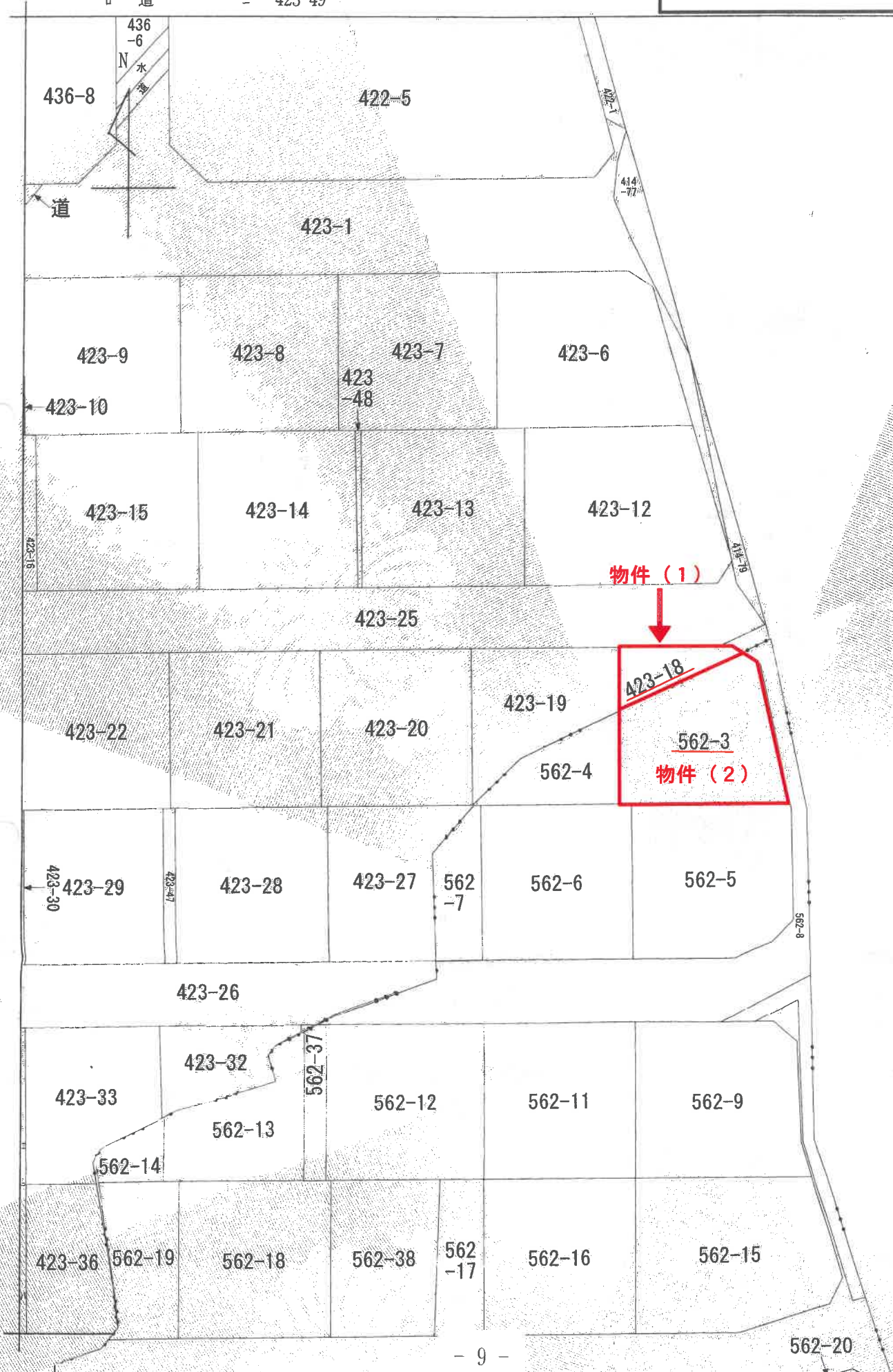
評価対象不動産



公図写 (合成図)

1 : 5 0 0

水道
イ 423-37
ロ 423-49



登記年月日：昭和57年10月26日

1011742

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。
(前橋地方法律局高崎支局管轄)
令和7年6月13日 横浜地方法律局

所在地図

前 526-1 新

地番 562-15-3

土地の所在 群馬県高崎市北郷町下之郷

558-3 1 562-10 562-9 1 合界

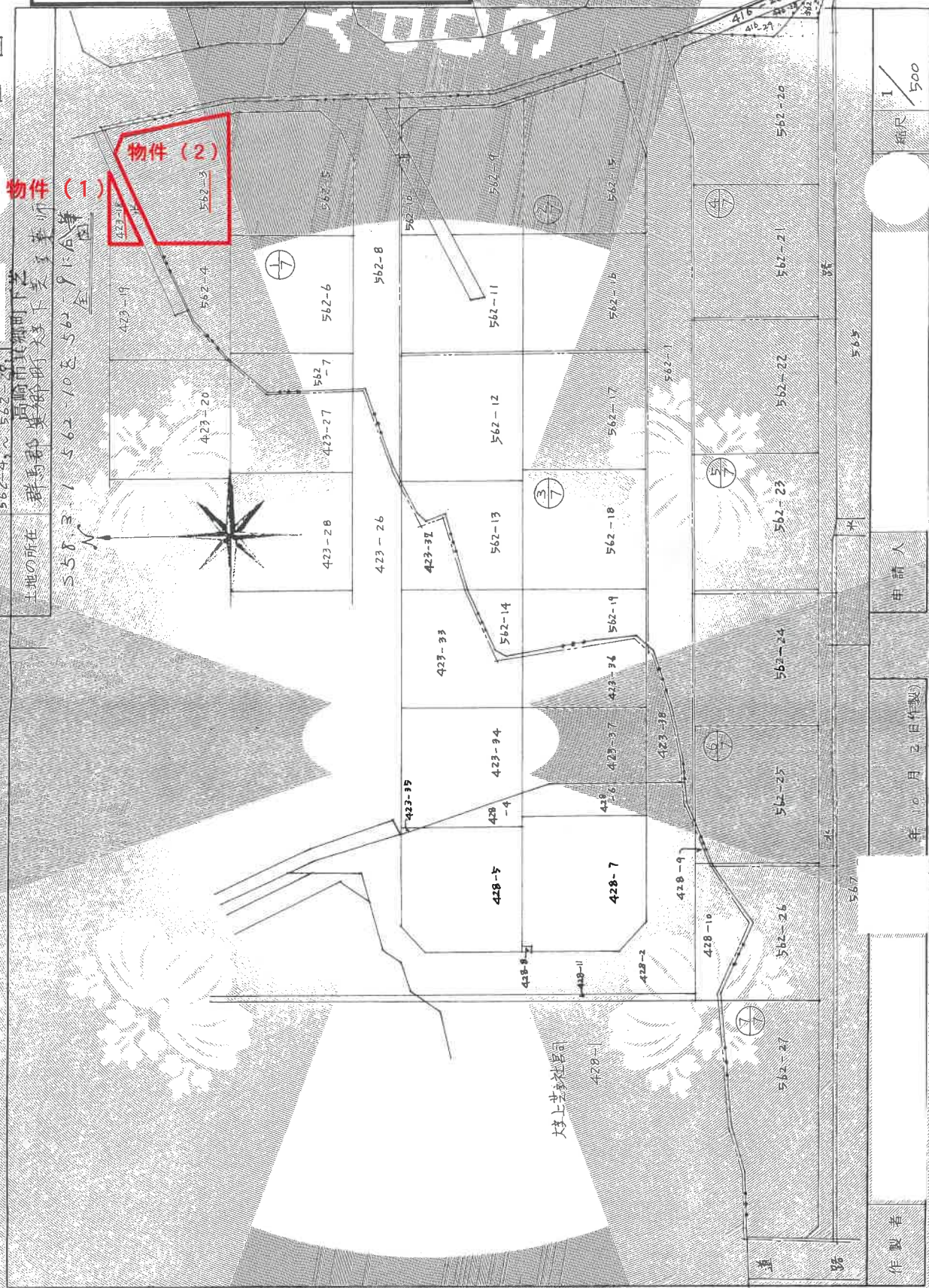
A 3 を A 4 に縮小

物件 (1)

物件 (2)

物件 (1)

物件 (2)



申請人

年 10 月 2 日 (作製)

作製者

縮尺 1/500

(群馬県土地家屋調査士会用紙)

A 3 を A 4 に縮小

物件 (2)

昭和五十七年十月二十六日

測量図

新・後

地番 562-3

土地の所在 群馬県高崎市下草野町

凡例	記号	地番	地番の種別	地番の種別
①	石	①	合成杭	合成杭
②	コンクリート杭	②	金属杭	金属杭
③	銅杭	③	土杭	土杭

562-3 求積

$$\begin{aligned} 18.55 \times 5.66 &= 103.880 \\ 18.95 \times (1.85 + 11.45) &= 250.705 \\ \text{計} &= 354.585 \\ 354.585 \times \frac{1}{2} &= 177.2925 \\ \text{面積} &= 177.29 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

562-4 求積

$$\begin{aligned} 16.90 \times (1.25 + 7.60) &= 149.565 \\ 149.565 \times \frac{1}{2} &= 74.7825 \\ \text{面積} &= 74.78 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

562-5 求積

$$\begin{aligned} 15.10 \times 0.65 &= 9.8150 \\ 20.85 \times (10.85 + 6.60) &= 363.8325 \\ 15.35 \times 2.35 &= 43.7475 \\ 12.80 \times 1.60 &= 20.4800 \\ \text{計} &= 437.8750 \\ 437.875 \times \frac{1}{2} &= 218.9375 \\ \text{面積} &= 218.94 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

562-6 求積

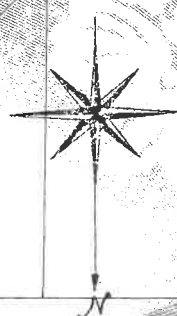
$$\begin{aligned} 20.86 \times (10.40 + 10.40) &= 433.888 \\ 433.888 \times \frac{1}{2} &= 216.944 \\ \text{面積} &= 216.94 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

562-7 求積

$$\begin{aligned} 15.00 \times (0.80 + 4.20) &= 75.00 \\ 11.35 \times 4.20 &= 45.40 \\ \text{計} &= 120.40 \\ 120.40 \times \frac{1}{2} &= 60.20 \\ \text{面積} &= 60.20 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

562-8 求積

$$\begin{aligned} 2.90 \times 1.60 &= 4.6400 \\ 2.45 \times 1.25 &= 3.0625 \\ 4.80 \times (1.55 + 1.25) &= 14.4000 \\ 10.55 \times 4.50 &= 47.4750 \\ 15.45 \times 1.50 &= 23.1750 \\ 5.05 \times 2.45 &= 12.3725 \\ 7.35 \times 2.20 &= 16.1700 \\ \text{計} &= 111.2900 \\ 111.2900 \times \frac{1}{2} &= 55.6450 \\ \text{面積} &= 55.65 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



作製者

年 0 月 2 日作製

申請人

(群馬土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和57年10月26日

1011743

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和7年6月13日 横浜地方方法務局 登記官

請求番号：46-3

登記年月日：昭和60年10月29日

2304361

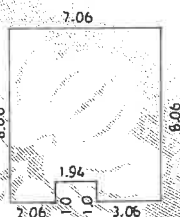
各階平面図

建物図面
各階平面図

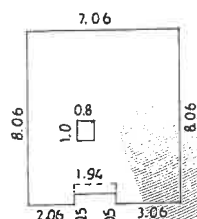
棟号 562～3

建物の所在
群馬県高崎市下芝字東師 562～3
下芝土地家屋調査士会 423～18

高崎市箕郷町下芝
高崎市箕郷町上芝



1階求積
 $7.06 \times 8.06 = 56.9036$
 $1.00 \times 1.94 = 1.94$
合計 54.9636
床面積 54.96 m²



2階求積
 $7.06 \times 8.06 = 56.9036$
 $0.5 \times 1.94 = 0.97$
 $1.0 \times 0.8 = 0.80$
合計 55.7336
床面積 55.73 m²

A3をA4に縮小

物件(3)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

作製年月日 昭和60年10月28日

(群馬県土地家屋調査士会印)

請求番号：46-4