

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5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 7年 4月 8日から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 7年 4月24日 午前10時00分から 令和 7年 4月24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 3月 5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   | 甘楽郡甘楽町大字善慶寺字川久保       |
|   | 地 番   | 600番1                 |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 332.54平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 甘楽郡甘楽町大字善慶寺字川久保600番地1 |
|   | 家屋 番号 | 600番1                 |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 91.09平方メートル           |



## 物 件 明 細 書

令和 6年12月 9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, 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   | 甘楽郡甘楽町大字善慶寺字川久保       |
|   | 地 番   | 600番1                 |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 332.54平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 甘楽郡甘楽町大字善慶寺字川久保600番地1 |
|   | 家屋 番号 | 600番1                 |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 91.09平方メートル           |



令和 6 年(ヌ)第 13 号  
令和 6 年10月17日受理  
令和 6 年11月26日提出

# 現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊟

(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   | 甘楽郡甘楽町大字善慶寺字川久保       |
|   | 地 番   | 600番1                 |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 332.54平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 甘楽郡甘楽町大字善慶寺字川久保600番地1 |
|   | 家屋 番号 | 600番1                 |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 91.09平方メートル           |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(地番) 群馬県甘楽郡甘楽町大字善慶寺600番地1 (住居表示未実施)														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、「

(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 (所有者)	(令和6年11月13日に聴取した。) 1 物件2には私が住んでいます。 2 境界争いはありません。 3 石油のボイラーが壊れています。お湯が出ないので、お風呂もしばらく使っていません。

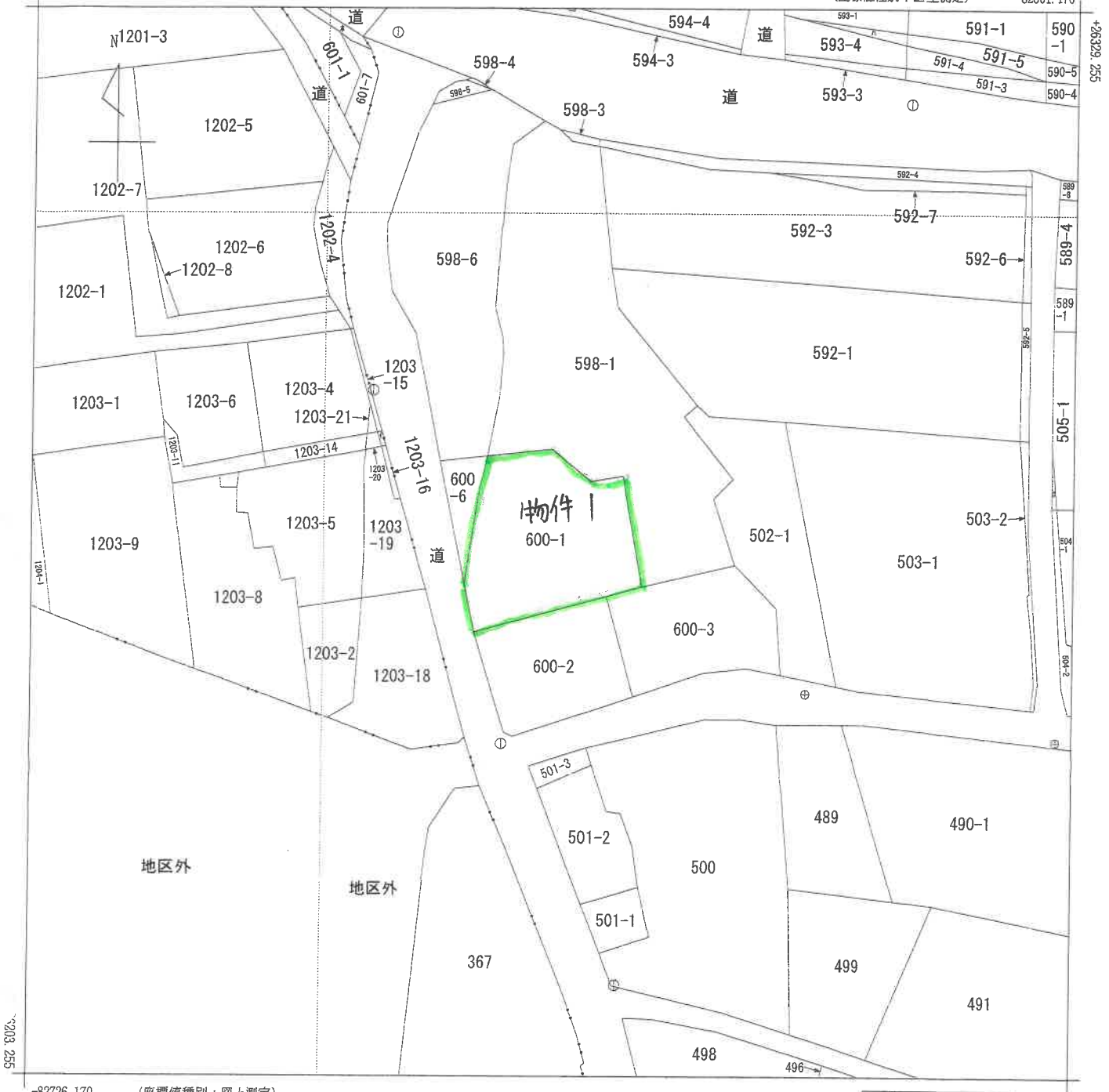
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

## 執行官の意見

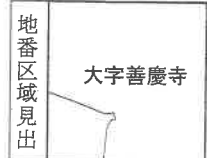
- 1 物件1上に物件2以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1は、公道に面している。
- 3 物件1上に売却対象外動産であるスチール製物置（約7.9平方メートル）が存在する。土地に付着しておらず、容易に搬出できるので動産と認定した。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月18日 (金) 11:40-11:50	■物件所在地	■基礎調査
令和6年10月18日 (金) 12:00-12:10	■甘楽町役場	■間取図交付申請
令和6年10月23日 (水) 10:15-10:25	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和6年11月1日 (金) 9:50-10:05	■物件所在地	■不在
令和6年11月13日 (水) 9:40-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年11月13日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和6年11月13日 目的物件は不在と思われ、立会人Bを立ち合わせ建物内に立ち入ったところ、Aが在宅していた。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年11月1日及び同13日 評価人同行</p>		

(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)



-82726.170 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



### A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	甘楽郡甘楽町大字善慶寺字川久保				地番	600番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和52年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年8月26日  
 前橋地方務局富岡支局

地図整理番号：M02481

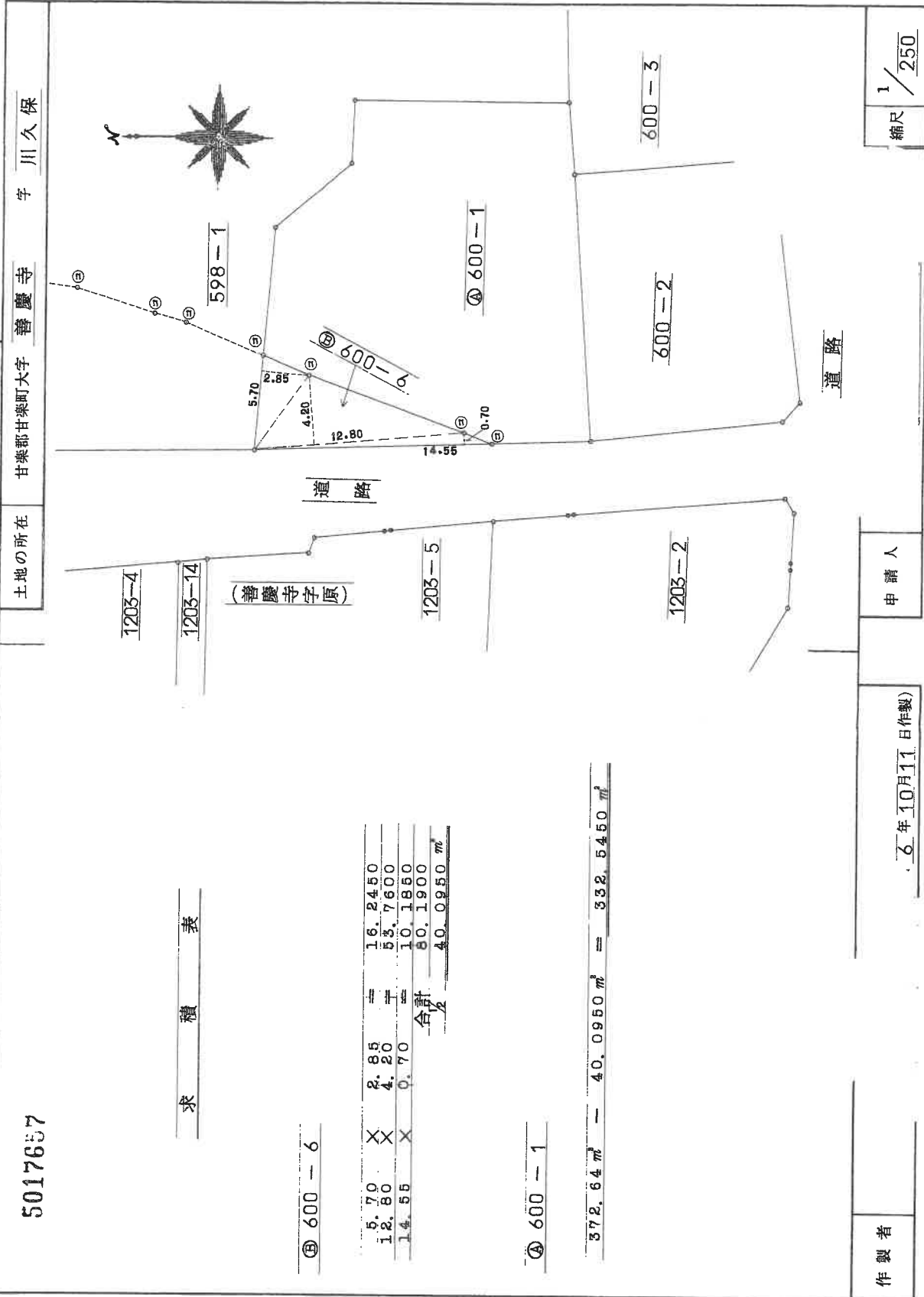
登記官

地積測量図

前 600-1  
 地番 ④ 600-6-1  
 土地の所在 甘楽郡甘楽町大字 善慶寺 字 川久保

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	石杭	④	合成杭
⑤	コンクリート杭	⑤	金属杭
⑥	刻ミ	⑥	真鍮線

5017657



求積表

④ 600-6	5.70	X	16,245.0
	12.80	X	53,760.0
	14.55	X	10,185.0
	0.70		80,190.0
		合計	40,095.0 m <sup>2</sup>

372.64 m<sup>2</sup> - 40,095.0 m<sup>2</sup> = 332,545.0 m<sup>2</sup>

④ 600-1

縮尺 1/250

申請人

平成6年10月11日(作製)

作製者

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。

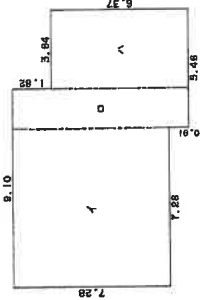
令和6年8月26日 前橋地方務局豊岡支局 登記官

(7枚目)

登記年月日：平成7年6月22日

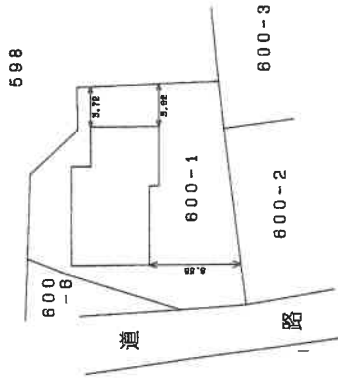
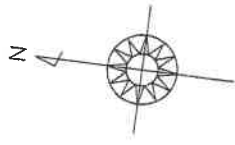
6005842

各階平面図



求積表

イ	7.28	X	7.28	=	52.9984
ロ	8.19	X	1.82	=	14.9058
ハ	6.37	X	3.64	=	23.1868
合計					91.0910
床面積					91.09 m <sup>2</sup>



建築物各階平面図

甘藷郡甘藷町大字善慶寺字川久保 600番地1

家屋番号 600-1

建物の所在

A3をA4に縮小コピー

作製者

作年月日

平成 7 年 6 月 19 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成 七年六月 貳 貳 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。

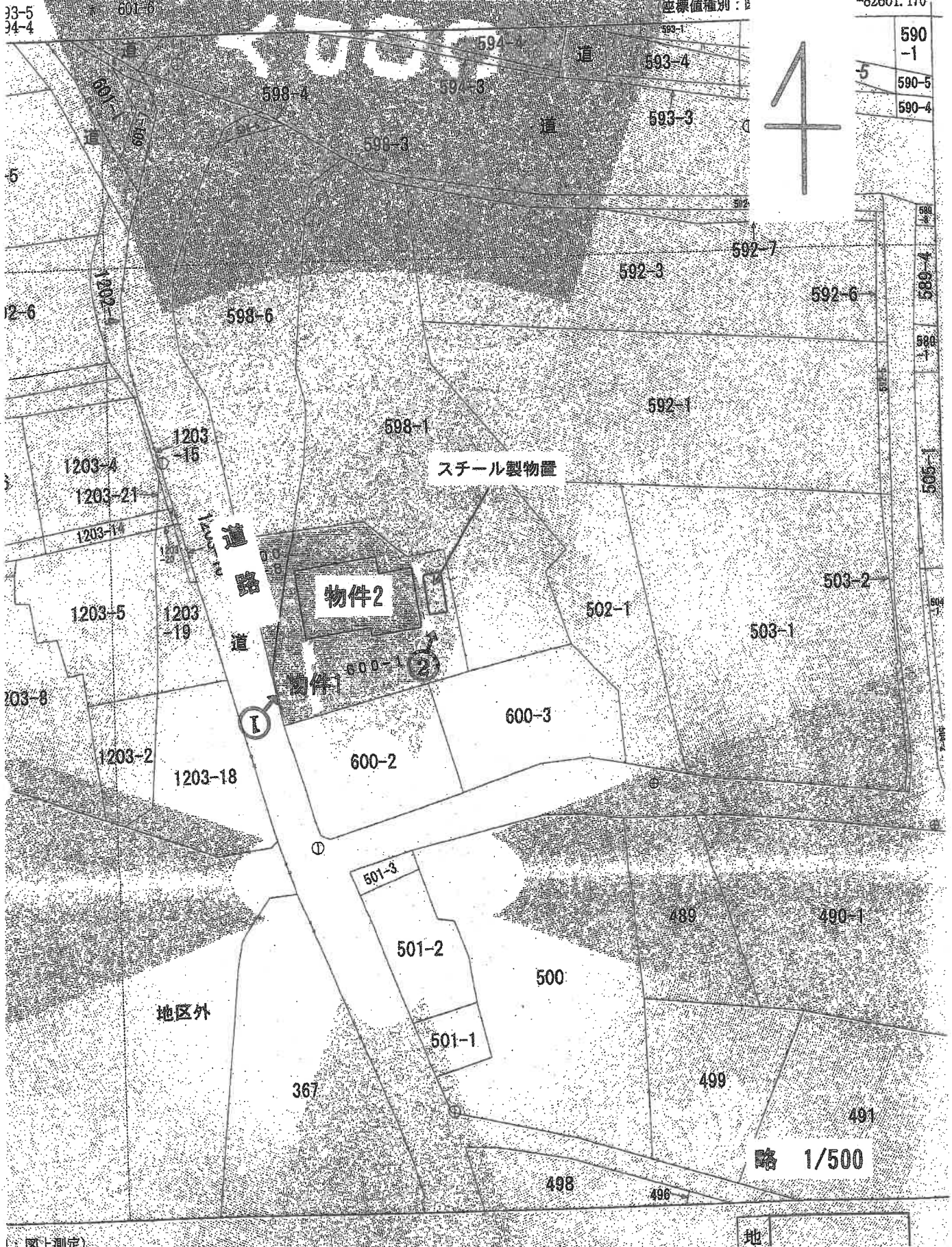
令和 6 年 8 月 26 日

前橋地方務局登記官

登記官

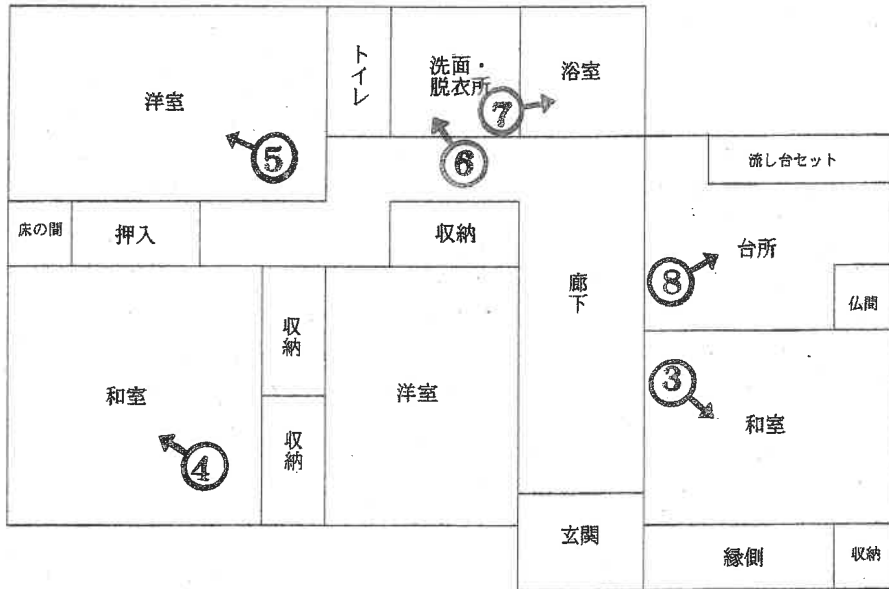
# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



# 間取図

←○ 写真撮影位置・方向







1



2



3



4



5



6



令和 6 年 ( 又 ) 第 13 号  
令和 6 年 11 月 13 日 現地 調査  
令和 6 年 11 月 26 日 評 価  
評価書番号 第 2024-027 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

神 林 宏 明 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,630,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,260,000 円
物件2 (建物)	金 1,370,000 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	甘楽郡甘楽町大字善慶寺字川久保 600番1 宅地 332.54 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	甘楽郡甘楽町大字善慶寺字川久保 600番地1 600番1 居宅 木造瓦葺平家建 91.09 m <sup>2</sup>	同左
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	上信電鉄「上州福島」駅の南西方道路距離約3,300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ中に農地等が介在する住宅地域。地勢は南方にかけ緩やかに上方傾斜しているが概ね平坦。地域に特段の変動要因はなく、今後も現状維持で推移すると思われる。	
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	用途指定なし
	建ぺい率	70 %
	容積率	200 %
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	間口約20～20.5m、奥行約18～21mの規模が332.54㎡の形状がやや不整形地の中間画地。敷地内は平坦で南側隣地と概ね等高であるが、西側道路地より約0～0.9m高く、北側隣地より約0.8～0.9m高く、東側隣地より約0.5～0.6m高い。	
接面道路の状況	西側で現況幅員約12.4～13.6mの片側歩道付きの舗装町道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面するやや不整形地の中間画地。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として一体利用されている。土地境界は概ね確定されている。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。周辺土地は一般住宅、農家住宅、空地、農地等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
<p>(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、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不明な場合をいう。</p>		



特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 物件1の差押時に物件2の建物は存在し、所有者は同一であるので建物の敷地利用権は法定地上権が成立すると思料される。</li><li>・ 敷地の東側に売却対象外の動産としてスチール製物置（約7.9㎡）が存する。</li><li>・ 甘楽町教育委員会によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li><li>・ 土壌汚染の可能性について調査したが、土壌汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。</li></ul>
------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）	平成7年6月16日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 29 年 約 1 年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 サイディング等 ビニルクロス、化粧合板等 ビニルクロス、化粧合板等 合板、畳、ビニル床シート等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 91.09 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 執行官作成「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	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特記事項	・浴室のボイラーが故障し長期間利用していないとの事である。	

## 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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格または更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,900	0.90	332.54	0.80	3,807,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 甘楽-2

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 1 15,800 円/㎡ × 99.0 / 100 × 100 / 101.5 × 100 / 97 = 15,900 円/㎡

- ◇ 時点修正 : 公示価格等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 : 方位等の画地条件を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.90 方位、形状、高低差、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。

#### (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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	91.09	0.033	571,000
計				571,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して査定。  
 本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。

## 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、さらには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	建付地価格または更地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,807,000	0.45	法定地上権	1,713,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,807,000	-1,713,000	-	1.00	0.60	1,260,000
2	571,000	+1,713,000	1.00	1.00	0.60	1,370,000
一括価格 (合計)						2,630,000

ウ 占有減価修正 : 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結果、特段の市場性が劣る要因はないと判断した。

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。

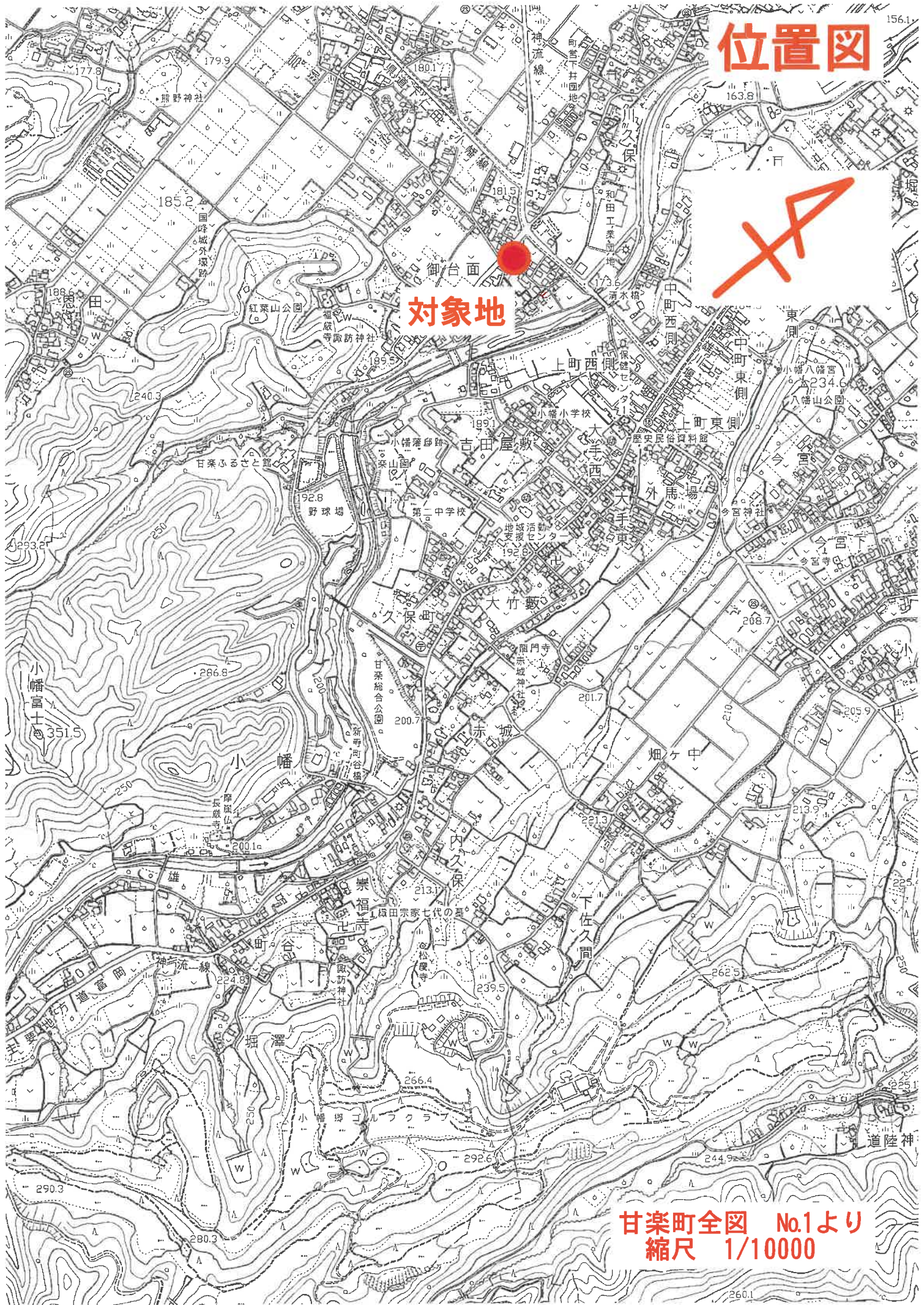
## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 ( 甘楽 - 2 )  
所在 : 群馬県甘楽郡甘楽町大字善慶寺字御台面352番3  
価格 : 15,800 円/m<sup>2</sup>  
位置 : 上信電鉄「上州福島」駅の南西方道路距離約3,700m  
価格時点 : 令和6年1月1日  
地積 : 351 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 南 5.0 m 町道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域 用途指定なし  
( 建ぺい率 70 % 、 容積率 200 % )  
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

# 位置図



対象地

甘楽町全図 No.1より  
縮尺 1/10000

# 公図写



**対象地**

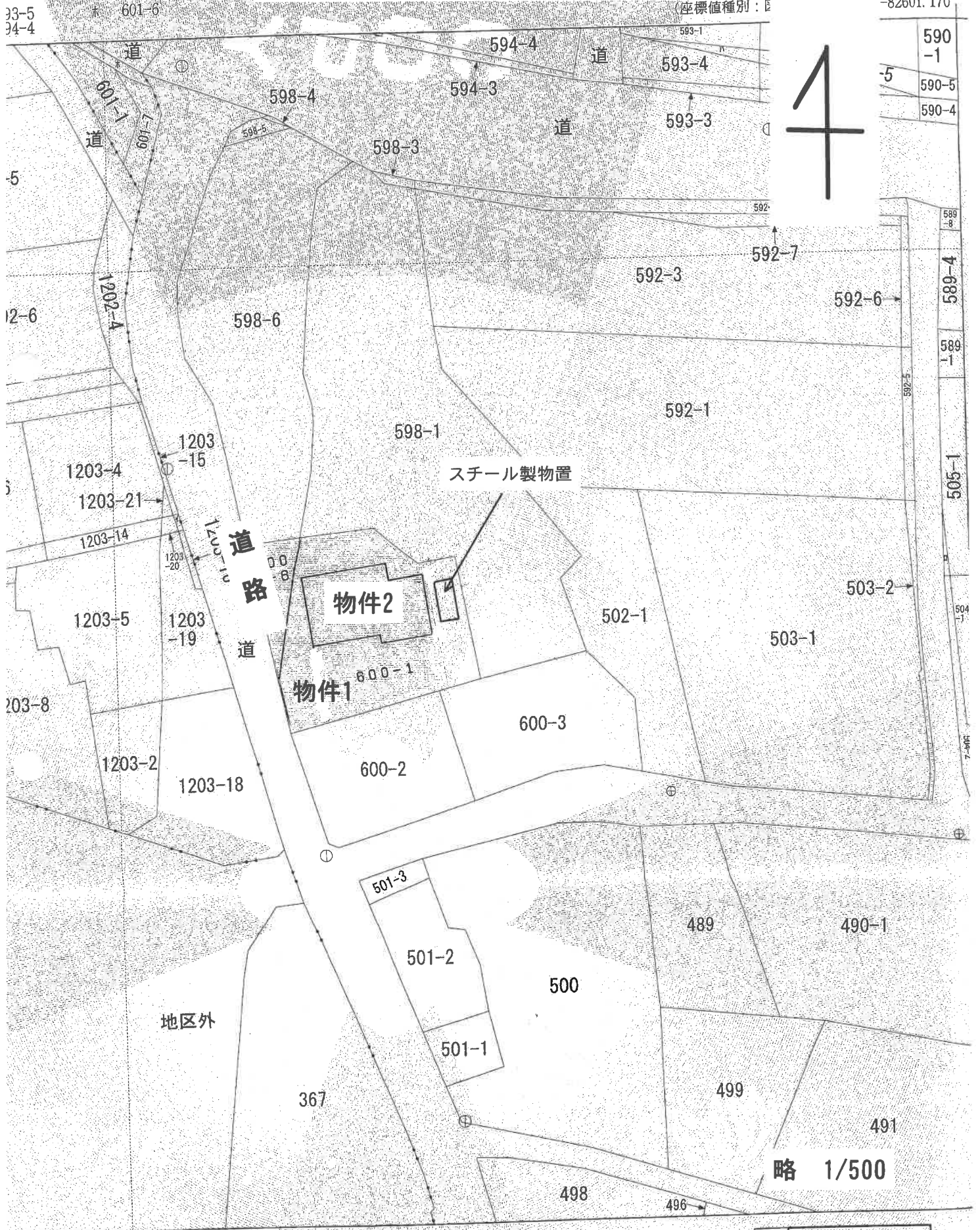
地籍図より  
縮尺 1/500

川：図上測定)

この図は、平成20年11月30日現在の地籍図に基づき作成されています。

地籍図

# 土地建物位置関係図



(座標値種別: E)

-82601.170
590-1
-5
590-5
590-4





# 間取図

