

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6,620,000 5,296,000	一括	1,324,000	98,010	0
1	2,150,000				
2	4,470,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市中大類町字安養寺 |
| | 地 番 | 360番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市中大類町字安養寺360番地4 |
| | 家屋 番号 | 360番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.60平方メートル
2階 53.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月20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 | 高崎市中大類町字安養寺 |
| | 地 番 | 360番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市中大類町字安養寺360番地4 |
| | 家屋 番号 | 360番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.60平方メートル
2階 53.50平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 42 号
令和 6 年10月16日受理
令和 6 年11月25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 | 高崎市中大類町字安養寺 |
| | 地 番 | 360番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 272.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市中大類町字安養寺360番地4 |
| | 家屋 番号 | 360番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.60平方メートル
2階 53.50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) 群馬県高崎市中大類町360番地4 (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 上記の者が本土地上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 { 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 { 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、「」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 (所有者)	(令和6年11月14日に聴取した。) 1 物件2には私が住んでいます 2 雨漏りはありません。 3 室内で猫を1匹飼っています。 4 物件2にはソーラー発電システムがあります。前記ソーラー発電システムのローンはまだ残っていますが、所有権留保は付いていません。契約書は、家の中を探しましたが見つかりません。 5 物件1上のカーポートは私の所有です。

(注) チェック項目中の調査結は、「■」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以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件2には附属設備としてソーラー発電システムが存在する。前記ソーラー発電システムのローンは残っているが、所有権留保は付いていないとAは陳述しているので、ソーラー発電システムはAの所有であると思われる。
- 3 物件1上に下記土地の定着物が存在する。
ア：カーポート（約30平方メートル）
- 4 前記カーポートは、土地に強固に付着しているので土地の定着物と認定した。
- 5 物件1上に下記売却対象外動産が存在する。
イ：スチール製物置（約3.7平方メートル）
- 6 前記物置は土地に強固に付着しておらず、容易に搬出できるので動産と認定した。

(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)

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21日 (月) 10:30-10:40	■高崎市役所	■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10月23日 (水) 11:50-12:00	■物件所在地	■基礎調査
令和6年11月14日 (木) 14:50-15:10	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

- 令和 年 月 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。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和6年11月14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。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	高崎市中大類町字安養寺		地番	360番4		
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	土地改良所在図
作成年月日			備付年月日(原図)			補事項	

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。

令和6年8月27日
前橋地方法務局高崎支局
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成25年5月1日

令和6年8月27日 前橋地方方法務局高崎支局

登記官

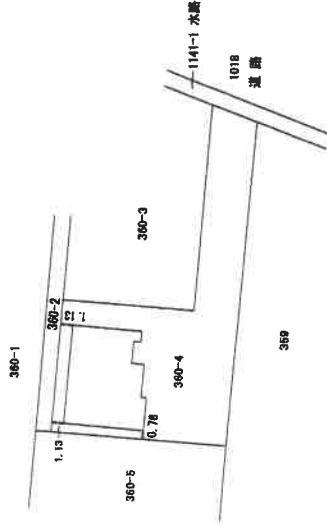
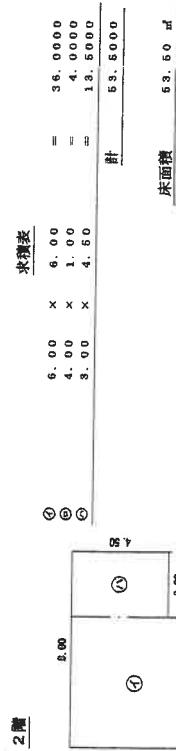
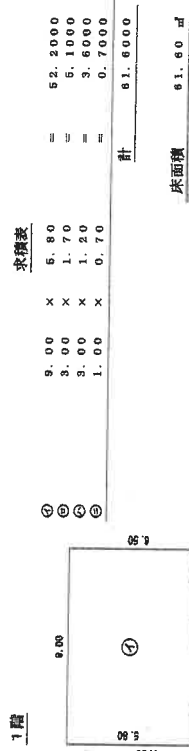
(7枚目)

請求番号：32-2

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 360番4

建物の所在 高崎市中大類町字安養寺360番地4



作成者

作成年月日 平成 25年 4月 25日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

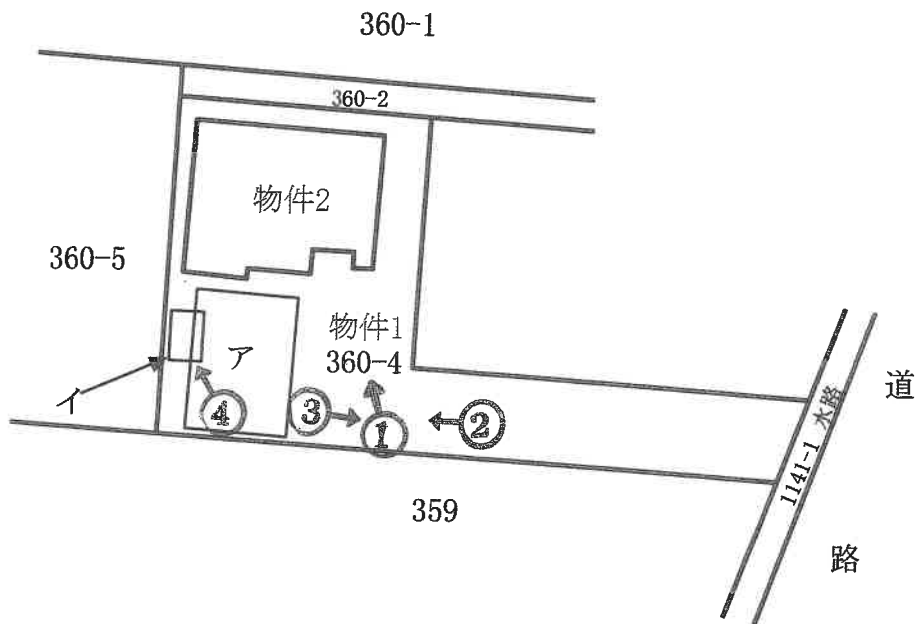
(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第42号

←○写真撮影位置・方向



ア: 定着物・カーポート約30㎡

イ: 売却対象外動産・スチール製物置約3.7㎡

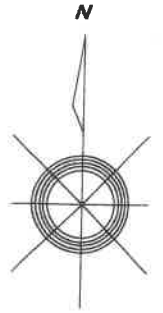
(8 枚目)

建物間取図

令和6(ケ)第42号

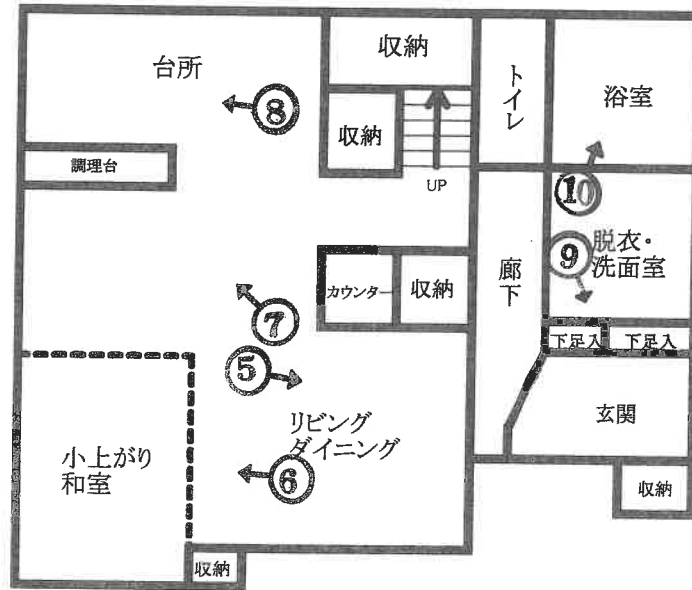
物件2

←○写真撮影位置・方向

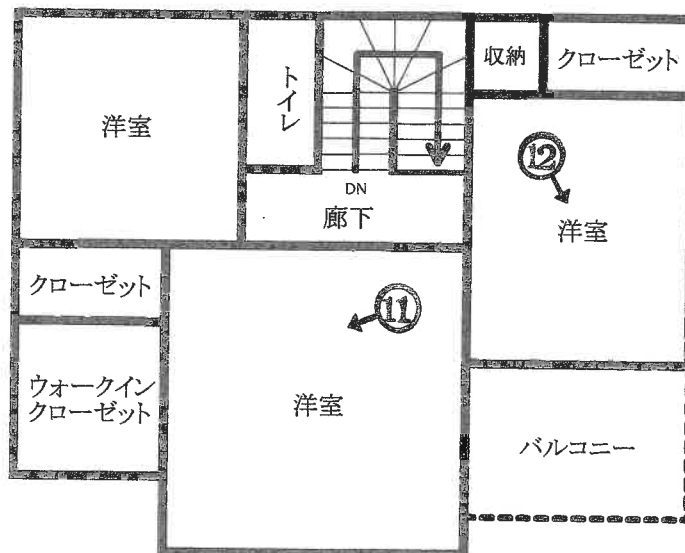


S=1/100

1階



2階



(9 枚目)

1



2



(10 枚目)

3



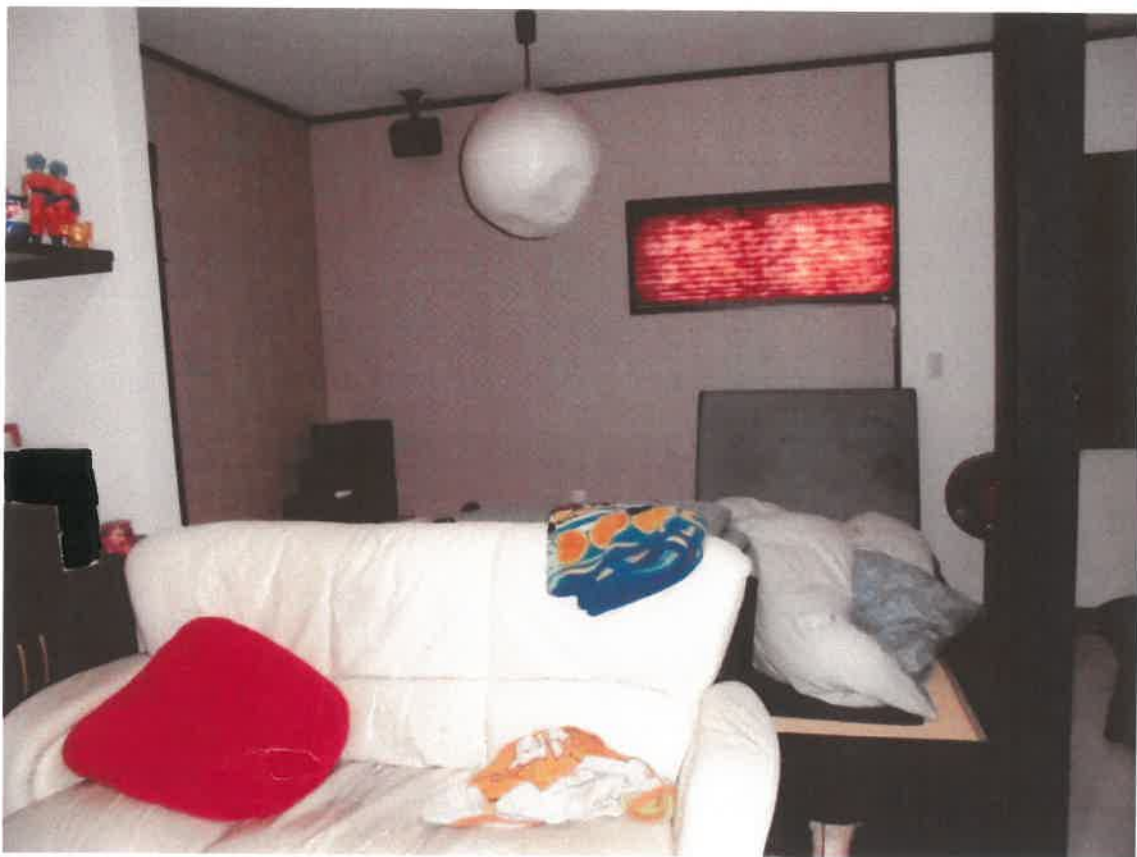
4



(11 枚目)



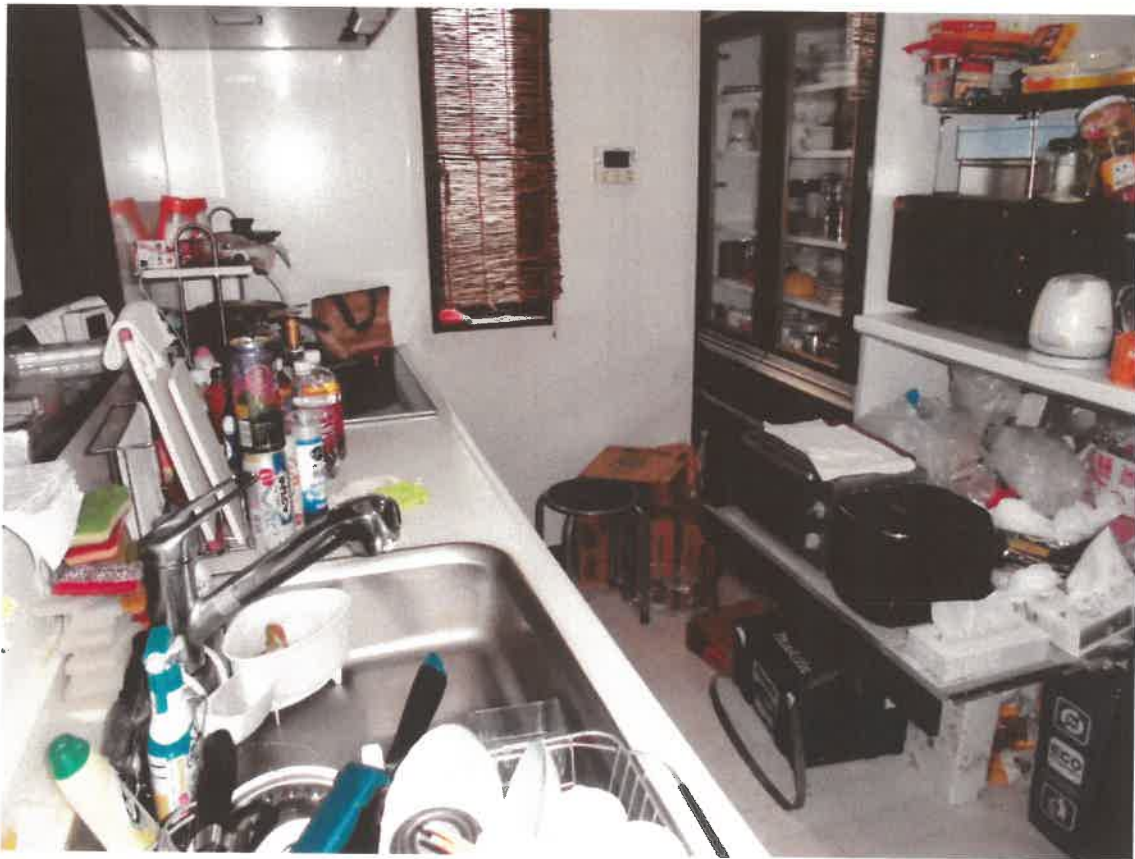
5



6



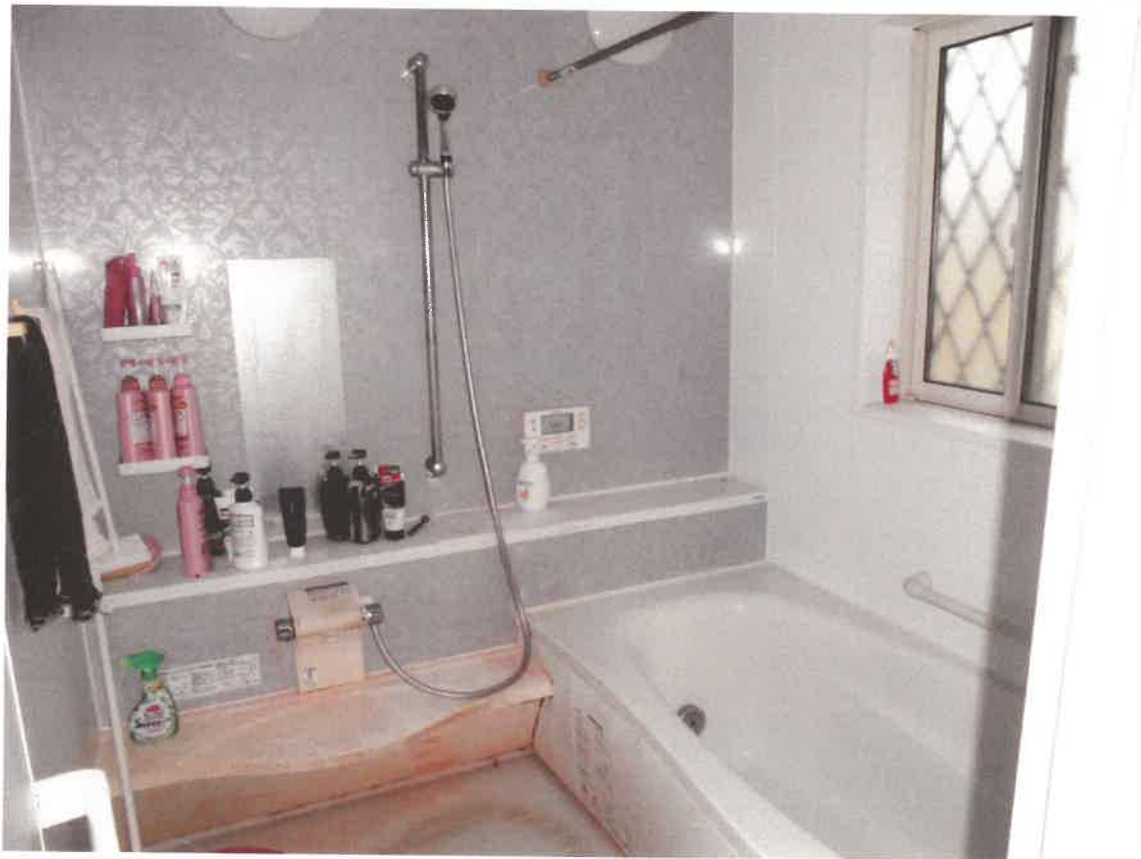
7



8



9



10



11



12

(15 枚目)

令和 6年 (ケ) 第 42号
令和 6年11月14日 現地調査
令和 6年12月 2日 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
岡田 忠彰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 6 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 1 5 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 4 7 0, 0 0 0 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合計価格である。
- 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 地目 地積	高崎市中大類町字安養寺 360番4 宅地 272.55㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市中大類町字安養寺360 番地4 360番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 61.60㎡ 2階 53.50㎡	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	JR高崎線「倉賀野」駅北東方・道路距離3,400m	
付近の状況	<p>本件不動産は一般住宅、アパート、事業所等が建ち並ぶ中、農地等も介在する、市街化調整区域内の住宅地域に存する。</p> <p>地域要因に影響を及ぼす要因は見受けられないことから、当分は現環境を維持しながら推移するものと予測される。</p>	
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	市街化調整区域 無指定 70% 200% － －
画地条件	<p>地積：272.55㎡ 間口：約4.5m 奥行：約30.0m 形状：不整形 接道状況：中間画地、等高に接面 その他：平坦地、公団上水路が介在するが、蓋がされており、道路と一体となっている。道路台帳上は認定幅員に含まれていない。</p>	
接面道路の状況	南東側4.5m舗装市道(F674号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面	
土地の利用状況等	<p>◆土地の利用状況 物件1土地所有者が、物件2建物を所有し占有している。</p> <p>◆隣接地の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北側：個人所有の通路であり、等高に接面している。 ・西側：居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・南側：NTT大類電話センターの敷地であり、等高に接面している。 	
供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし</p> <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出来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。</p>	

特記事項	<p>① 当該対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地(中大類26-2遺跡)に該当する。建築等に当たっては、文化財保護法に基づく届出等が必要となる。</p> <p>② 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届け出はなく、過去に工場等があった形跡もないため、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはない判断される。</p> <p>③ 物件1土地上下に下記土地の定着物が存する。別途価値はないものと判定した。 ア：カーポート・約30㎡</p> <p>④物件1土地上下に下記売却対象外動産が存する。 イ：スチール製物置・約3.7㎡</p> <p>⑤開発許可を取得し、建物を建築している。台帳によれば、法34条11号(条例3条3号)「自己の居住の用に供する住宅」によるもので、許可については属人性を有することである。</p>
------	---

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	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成25年 4月18日新築 約12年 約13年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、塩ビタイル等 設 備 電気、水道等 その他 ソーラー発電システム	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物件2建物所有者が、居宅として使用している。	
特 記 事 項	①附属設備としてソーラー発電システムが設置されている。ローンの残債があるとのことであるが、所有権留保が付いていないとのこと。よって、ソーラー発電システムを建物価格に含めて査定する。 ②室内に猫を一匹飼育しているとのことである。	

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	31,100	0.81	272.55	0.95	6,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等 高崎-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,300\text{円}/\text{m}^2 \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/112 = 31,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点（令和6年1月1日）から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（方位、形状）等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

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）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	187,000	115.10	0.21	4,520,000

ウ 現 価 率

経過年数12年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.237)と観察減価法（10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.237×(1-10%)≒0.21

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権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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,520,000	0.45	法定地上権	2,930,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	6,520,000	-2,930,000	/	1.00	0.60	—	2,150,000
2	4,520,000	+2,930,000	1.00	1.00	0.60	0	4,470,000
一括価格 (合計)							6,620,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

オ 競売市場修正：第2の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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

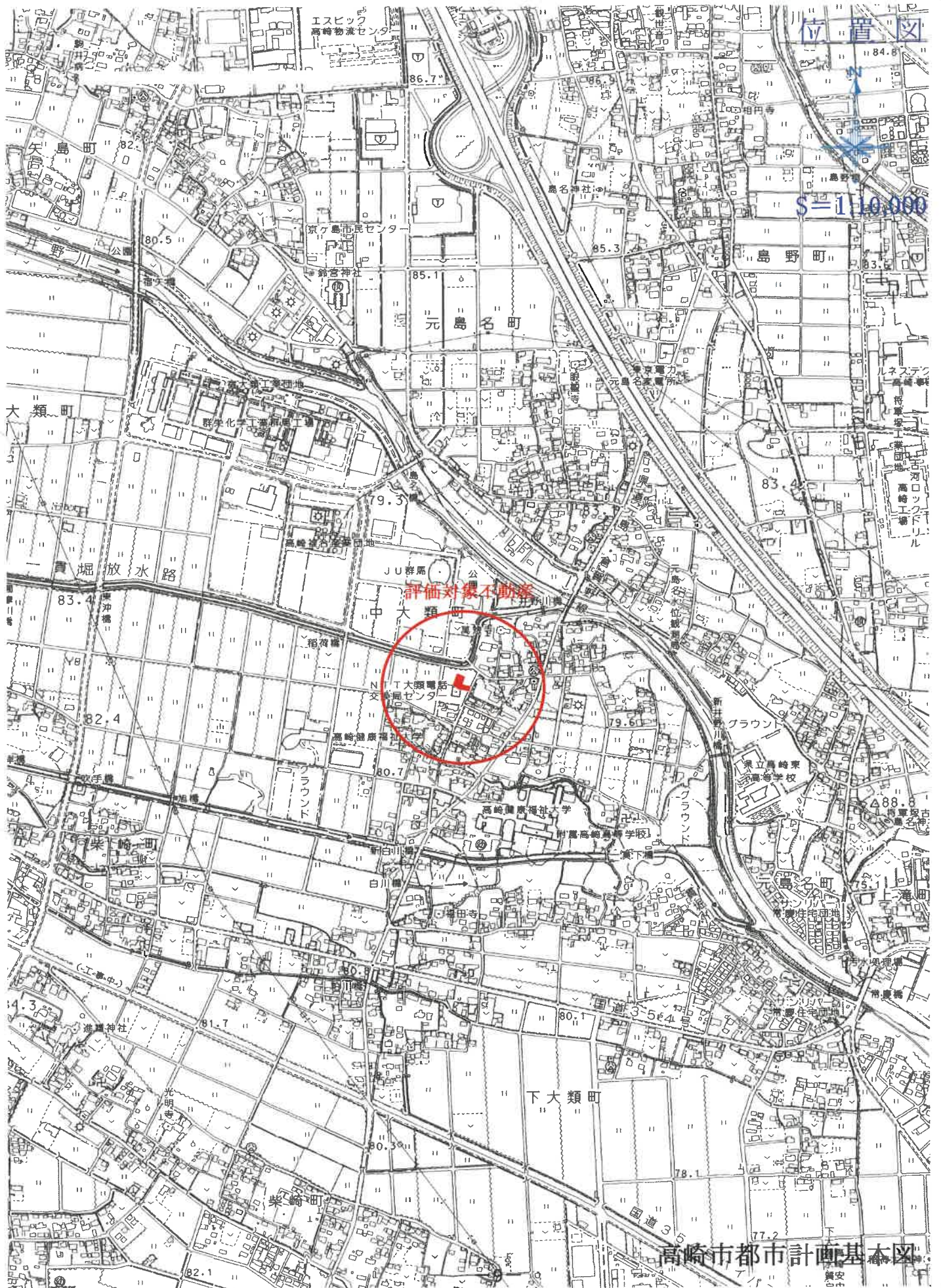
1 地価公示価格 高崎-13

所 在：高崎市矢島町字竹ノ内435番4
地 目：宅地
価 格：35,300円／㎡
位 置：JR高崎線「高崎」駅北東方・道路距離5,000m
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：283㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北側7.0m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率70%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅のほか畑地等が見られる住宅地域

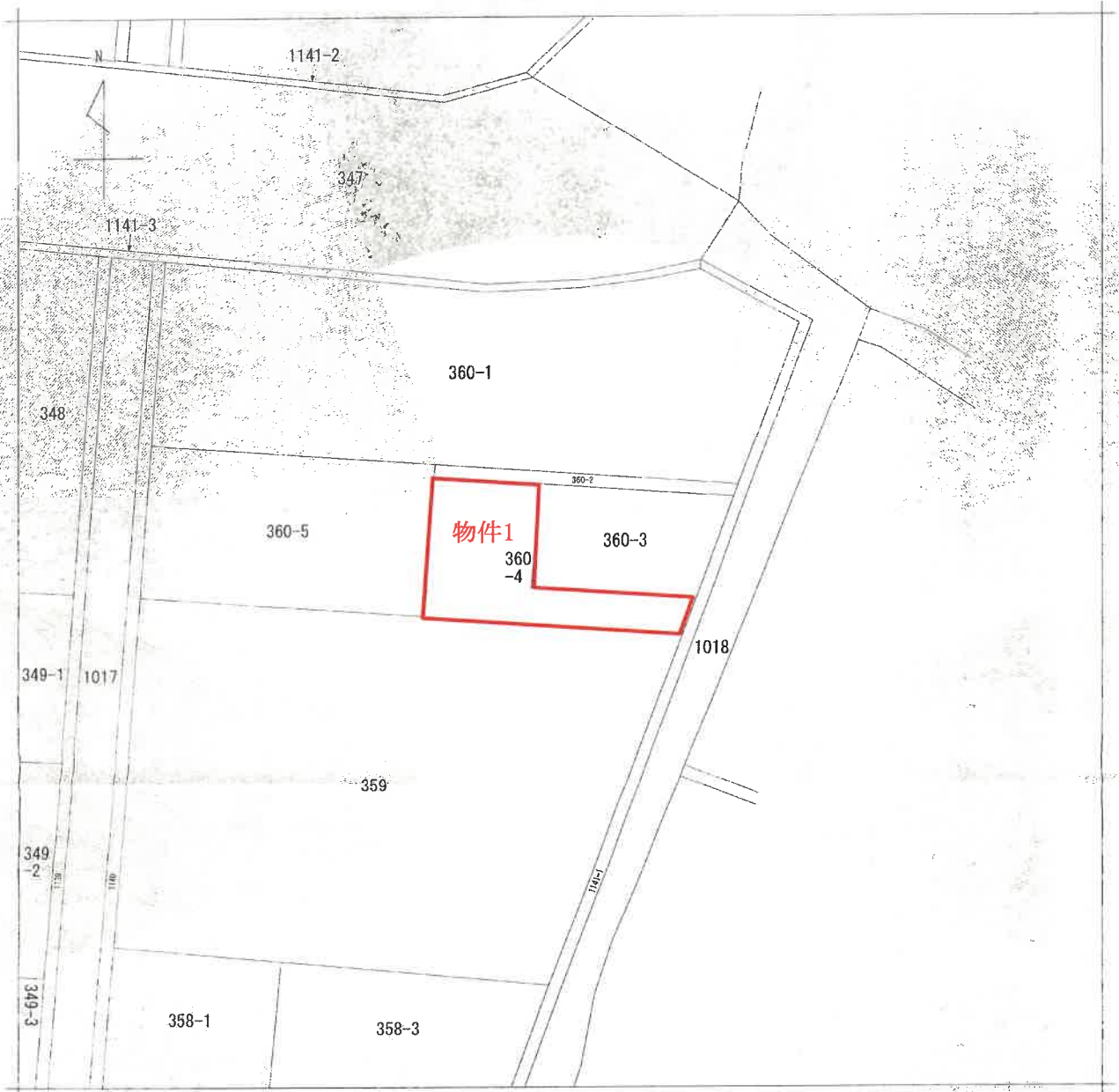
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上



高崎市都市計画基本図



(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。



請求部分	所在		高崎市中大類町字安養寺		地番	360番4		
出縮	力尺	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	土地改良所在図
作成年月日	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。

A3をA4に縮小

令和6年8月27日
前橋地方方法務局高崎支局
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

各階平面図

家屋番号 360番4
建物の所在 高崎市中大鏡町字安養寺360番地4

各階平面図

登記年月日：平成25年5月1日

階	床面積	延床面積
1階	8.00 x 5.80 = 46.4000 3.00 x 1.70 = 5.1000 3.00 x 1.50 = 4.5000 1.00 x 0.70 = 0.7000 計 56.7000	52.2000 5.1000 3.6000 0.7000 計 61.6000
2階	6.00 x 6.00 = 36.0000 4.00 x 1.00 = 4.0000 3.00 x 4.50 = 13.5000 計 53.5000	36.0000 4.0000 13.5000 計 53.5000

縮尺 1/250

申請人

作成者

作成年月日

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：平成25年5月1日

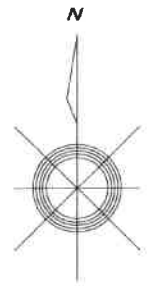
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月27日 前橋地方方法務局 法務支局 登記官

A3をA4に縮小

建物間取図

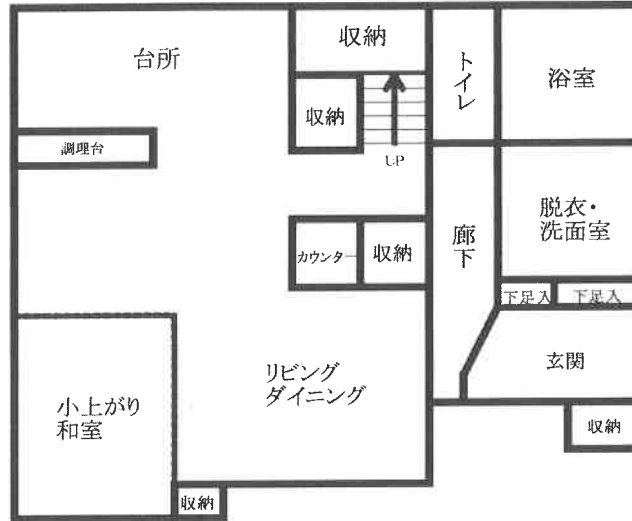
令和6(ケ)第42号

物件2



S=1/100

1階



2階

