

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 | 高崎市保渡田町字坂詰 |
| | 地 番 | 140番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市保渡田町字坂詰 |
| | 地 番 | 140番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市保渡田町字坂詰140番地4、140番地1 |
| | 家屋 番号 | 140番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 100.20平方メートル |



物件明細書

令和 6年12月25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

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 | 高崎市保渡田町字坂詰 |
| | 地 番 | 140番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市保渡田町字坂詰 |
| | 地 番 | 140番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市保渡田町字坂詰140番地4、140番地1 |
| | 家屋 番号 | 140番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 100.20平方メートル |



現況調査報告書（補充）（令和6年（ケ）第32号）

令和6年12月18日

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒澤美和

- 1 当庁令和6年（ケ）第32号事件について、令和6年12月17日午前10時30分に下記のとおり弁護士Cから電話で聴取した。

「Aは今年の7月に破産し、弁護士Bが破産管財人です。私はBと一緒に管財業務を行っていますが、物件1、2は破産財団から既に放棄しております。したがって、物件1、2の占有者はAです。」

以 上

令和 6 年(ケ)第 32 号
令和 6 年 9 月 6 日受理
令和 6 年 10 月 17 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 | 高崎市保渡田町字坂詰 |
| | 地 番 | 140番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市保渡田町字坂詰 |
| | 地 番 | 140番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 高崎市保渡田町字坂詰140番地4、140番地1 |
| | 家屋 番号 | 140番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 100.20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) 群馬県高崎市保渡田町140番地4 外 (住居表示未実施)														
土 地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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3														
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が異なる(<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; margin-left: 10px;"> <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 上記の者が空き家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; margin-left: 10px;"> <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、「■」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9月26日に電話で聴取した。) 1 物件3には誰も住んでいません。 2 調査日には立ち会えません。

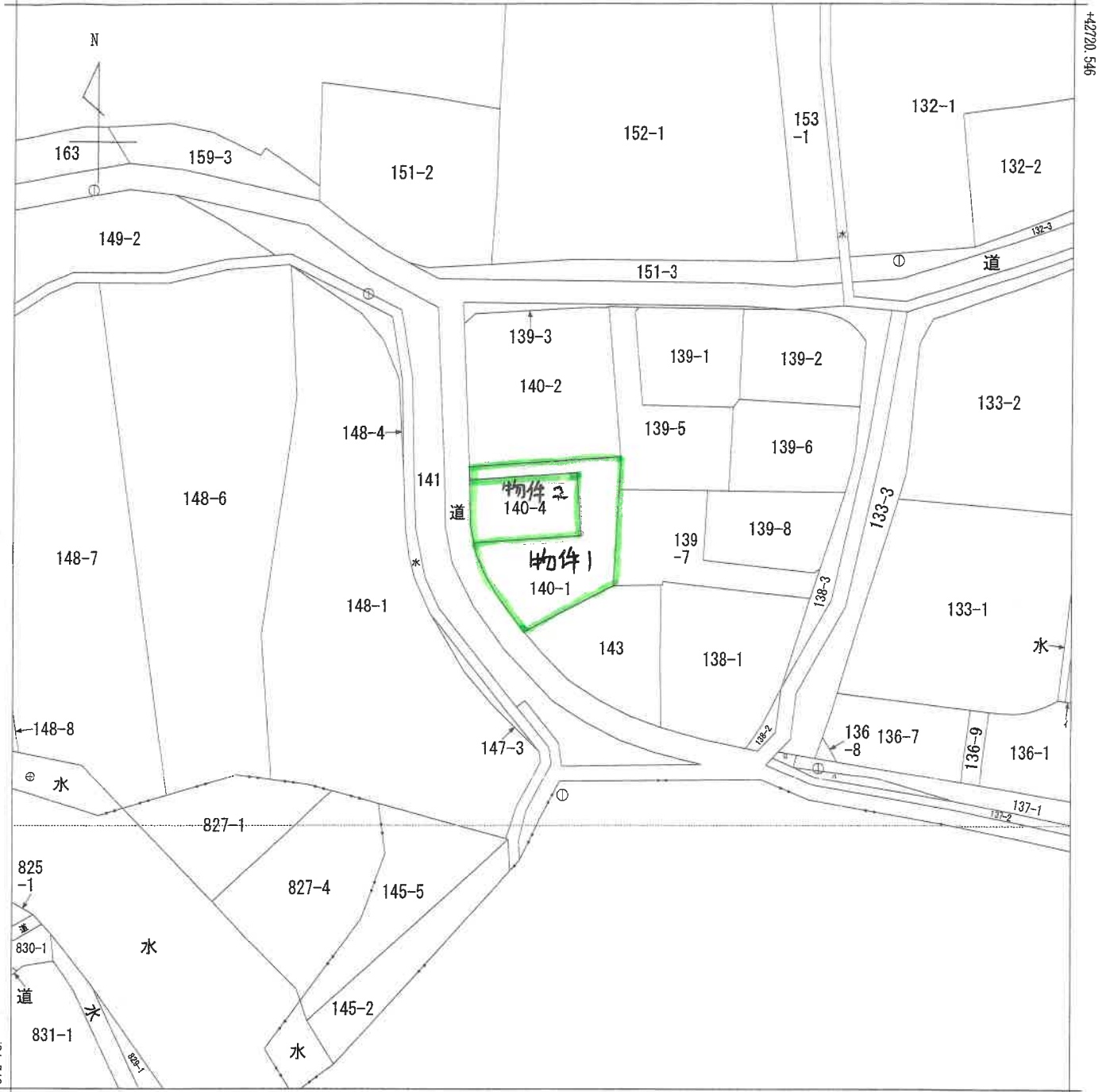
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 物件1及び2上に物件3以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1及び2は公道に面している。
- 3 物件3の建物内に残置動産はほとんど存在しない。
- 4 物件3はソーラーパネルぶきであり、ソーラー発電システムも物件3に附合している。

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9月10日 (火) 10:20-10:30	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和6年9月10日 (火) 11:10-11:20	■物件所在地	■基礎調査
令和6年9月26日 (木) 9:35-9:45	■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9月26日 (木) 16:45-16:50	■当庁	■Aから電話で事情聴取
令和6年10月2日 (水) 13:45-14:05	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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10月2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)



-77130.718 (座標値種別：測量成果)



A3をA4に縮小コピー

請求部分	所在 高崎市保渡田町字坂詰				地番	140番1	
出力縮尺	1/500	精度区	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	平成28年1月			備付年月日(原図)	平成29年12月1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。

令和6年7月10日
 前橋地方務局高崎支局
 登記官

請求番号：23-1
 (1/1)

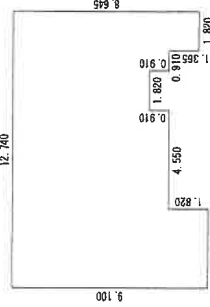
(6 枚目)

登記年月日：令和3年12月7日

建築物平面図

家屋番号	140番4
建物の所在	高崎市保渡田町字坂詰140番地4、140番地1

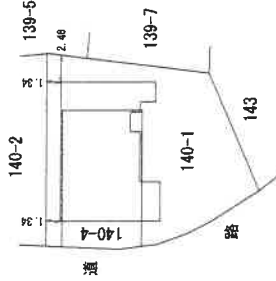
各階平面図



求積表

3.640 x 9.100	=	33.124000
4.550 x 7.280	=	33.124000
1.820 x 6.370	=	11.593400
0.910 x 7.280	=	6.624800
1.820 x 8.645	=	15.733900
合計		100.200100

床面積 100.20 m²



作成者	土地家屋調査士
作成年月日	令和3年12月3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

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7月10日

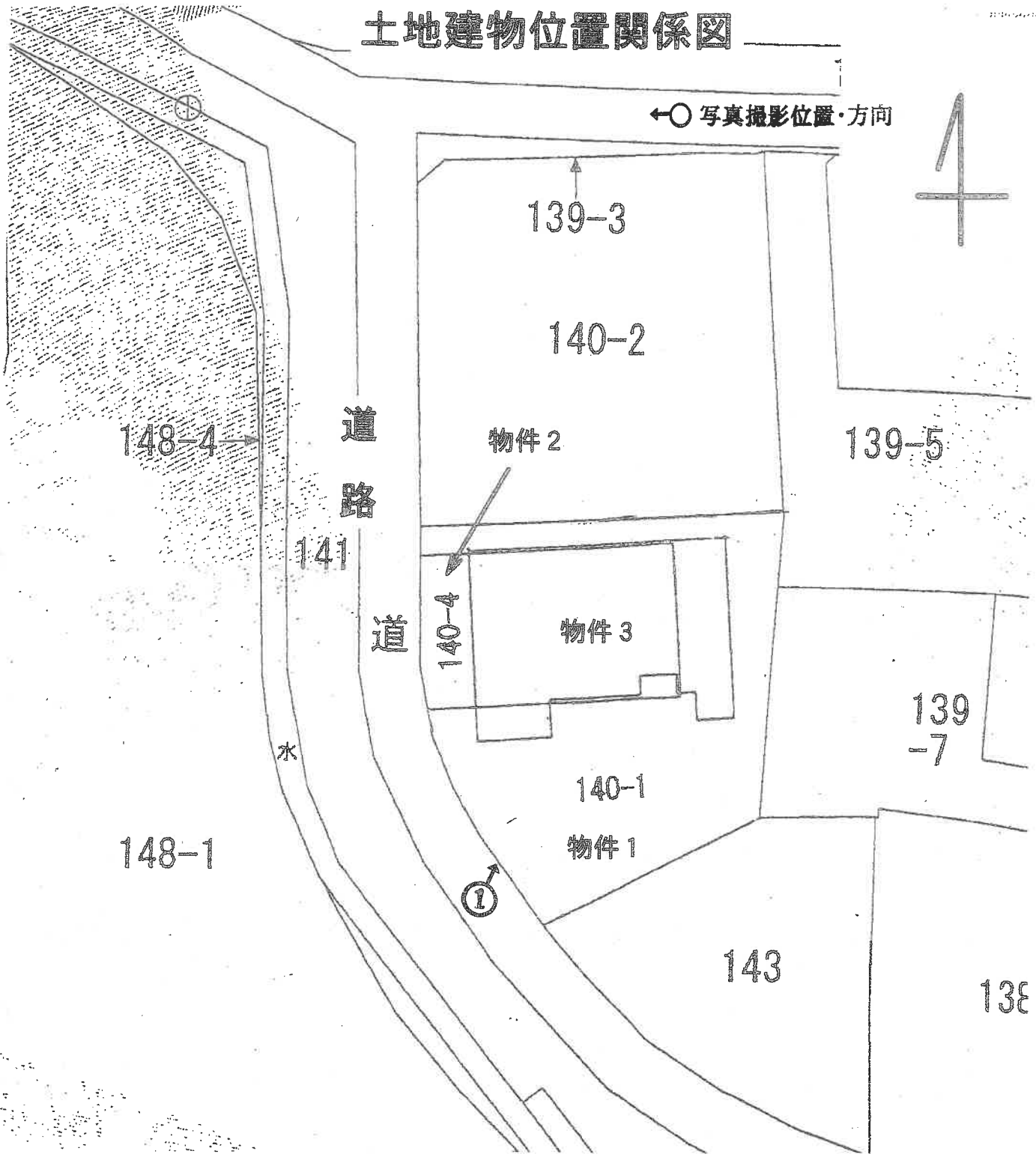
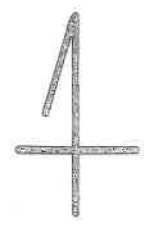
前橋地方方法務局高崎支局

登記官

(7枚目)

土地建物位置関係図

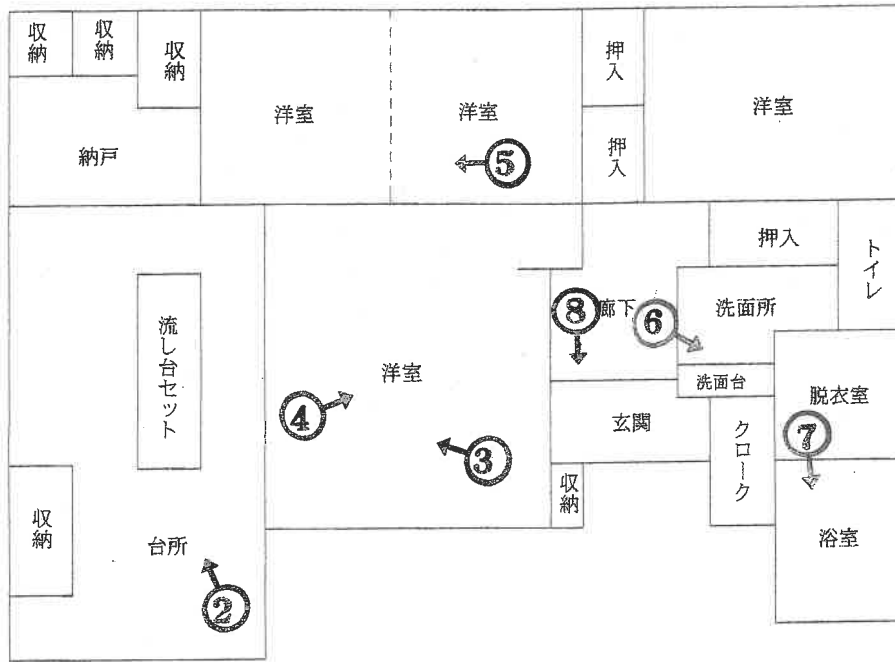
←○写真撮影位置・方向



略 1/250

間取図

←○写真撮影位置・方向



1階



1



2



3



4

(11枚目)



5



6

(12 枚目)



7



8

(13 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 32 号
令 6 年 10 月 2 日 現地 調 査
令 6 年 10 月 17 日 評 価
評価書番号 第 2024-022 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 10,830,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,030,000 円
物件2 (土地)	金 510,000 円
物件3 (建物)	金 9,290,000 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, 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1, 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	高崎市保渡田町字坂詰 140番1 宅地 186.00 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	高崎市保渡田町字坂詰 140番4 宅地 92.31 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市保渡田町字坂詰140番地4、140番地1 140番4 居宅 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建 100.20 m ²	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、2）

位置・交通	J R 上越線「井野」駅の北西方道路距離約6,500m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中に太陽光発電パネル敷地、農地等が介在する住宅地域。地勢は南方にかけ緩やかに下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	市街化調整区域
	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	立地適正化計画（誘導区域外）
画地条件	間口約20m、奥行約12～18mの規模が278.31㎡の形状がほぼ台形地の中間画地。敷地内は概ね平坦だが、東方がやや高い。西側道路地より約0～0.5m高く、東側及び南側隣地とは概ね等高、北側隣地より約0～0.4m高い。	
接面道路の状況	西～南西側で現況幅員約5.9～6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面するほぼ台形地の中間画地。	
土地の利用状況等	物件1, 2は物件3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、太陽光発電パネル敷地等。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	なし
	(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。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・ 物件1, 2の抵当権設定時に物件3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。・ 高崎市の開発指導課によれば、物件1, 2は都市計画法第29条の開発許可を取得している。都市計画法第34条11号自己の居住の用に供する住宅の要件を充足しているものであれば再建築の際に許可不要。・ 高崎市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。・ 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。
------	--

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等	建築年月日（登記記載）	令和3年11月30日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 3 年 約 27 年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート・ソーラーパネルぶき 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、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 100.20 m ²	
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	普通	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・現況は空家である。 ・高崎市建築指導課で建築確認申請及び検査済証の交付履歴を確認した。 	

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, 2)

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格または更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	19,700	0.95	186.00	0.90	3,133,000
2	19,700	0.95	92.31	0.90	1,555,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎-37

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, 2 20,000 円/m² × 99.6 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 101 = 19,700 円/m²

- ◇ 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, 2 : 0.95 方位、形状、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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	200,000	100.20	0.667	13,367,000
計				13,367,000

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	3,133,000	0.45	法定地上権	1,410,000
2	1,555,000	0.45	法定地上権	700,000

イ 土地利用権等割合：

・物件1,2 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	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,133,000	-1,410,000	-	1.00	0.60	1,030,000
2	1,555,000	-700,000	-	1.00	0.60	510,000
3	13,367,000	+2,110,000	1.00	1.00	0.60	9,290,000
一括価格 (合計)						10,830,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

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

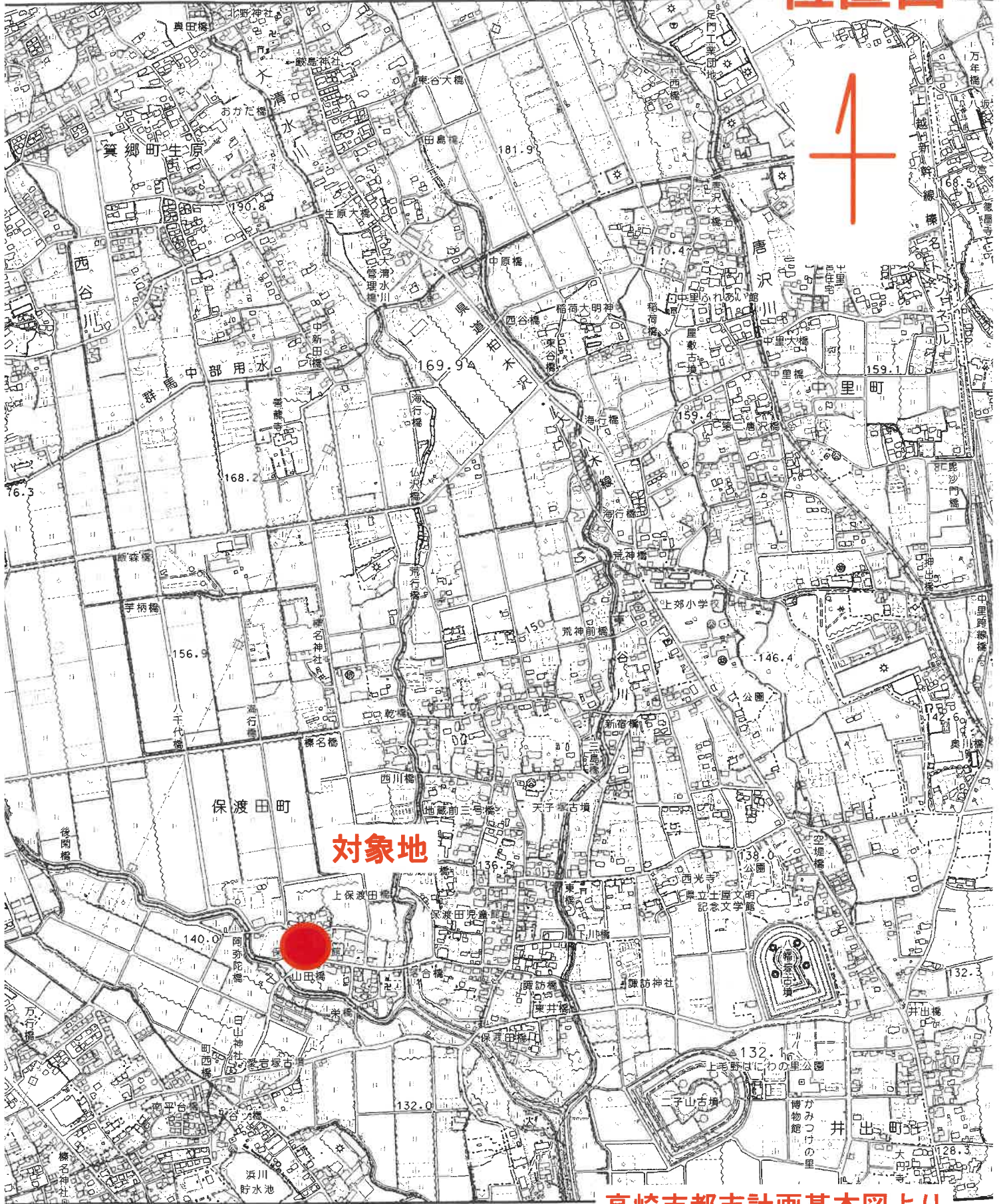
- 1 地価調査価格 (高崎 - 37)
所在地 : 群馬県高崎市中里町字薬師259番3
価格 : 20,000 円/m²
位置 : JR上越線「群馬総社」駅の南西方道路距離約6,900m
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 319 m²
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北 4.2 m 市道 西側道
用途指定等 : 市街化調整区域 用途指定なし
(建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地域の概要 : 農地も見られる農家集落の中に一般住宅が介在する住宅地域

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

高崎市都市計画基本図

位置図



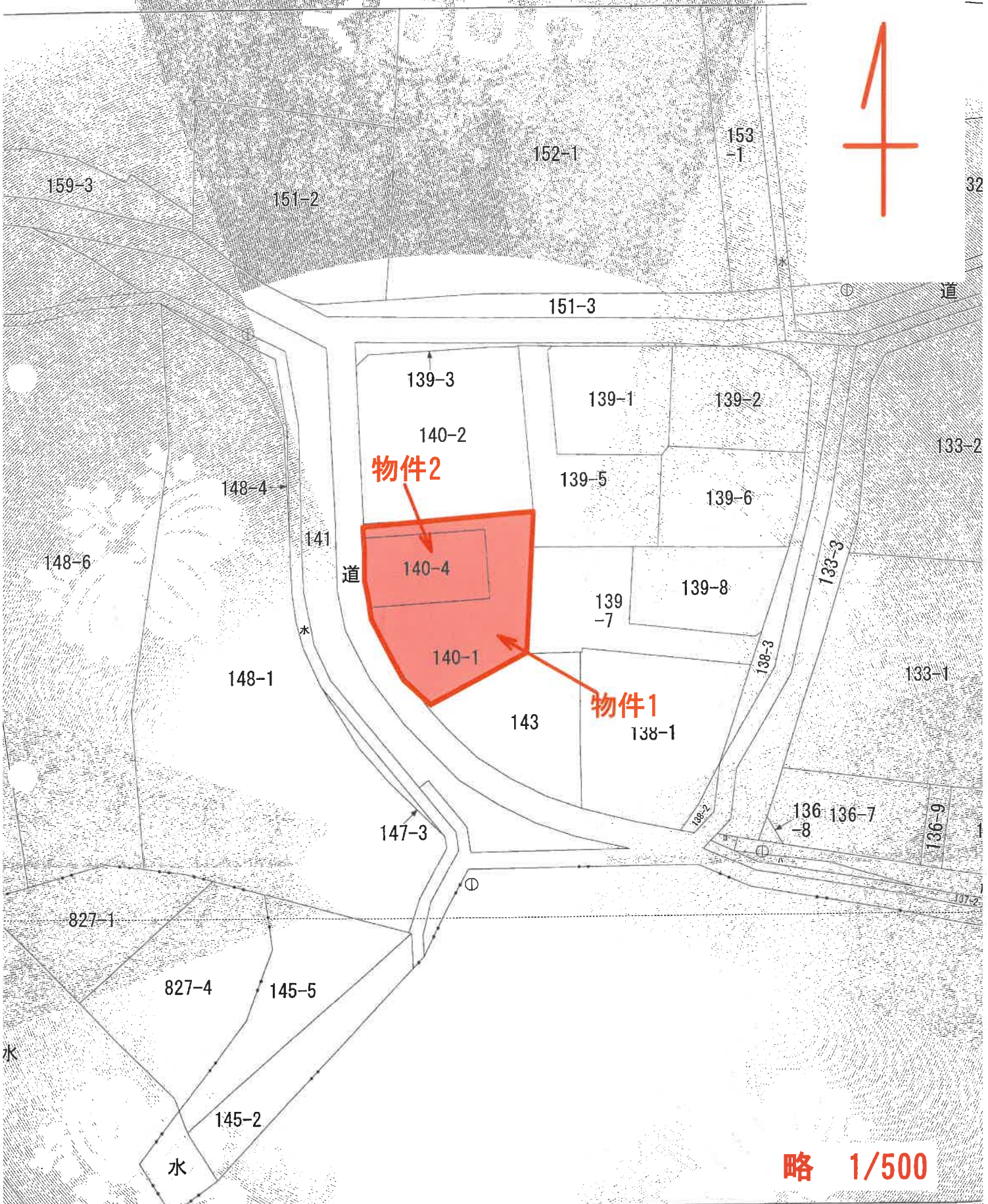
高崎市都市計画基本図より
縮尺 1/10000

示第9号0

国際航業株式会社調整
この図は、高崎市統合型地理情報システムを利用し、出力されたものです。

平成18年測量 「この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平18関公第48号」
平成21年修正 「この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平21関公第95号」
平成24年修正 「この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平24関公第156号」
平成30年修正 「この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平30関公第401号」

・等高線の間隔は2メートル

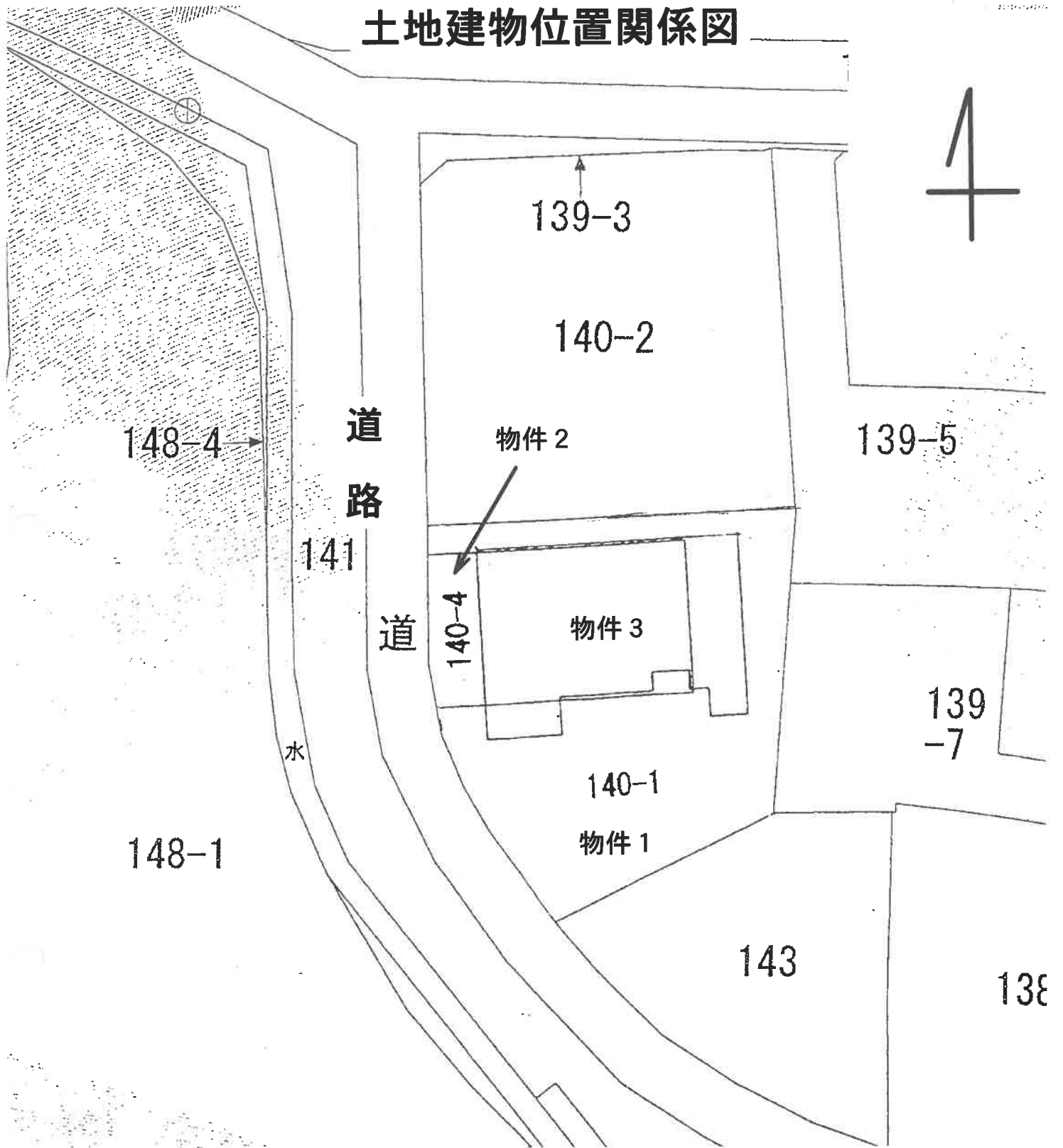


物件2

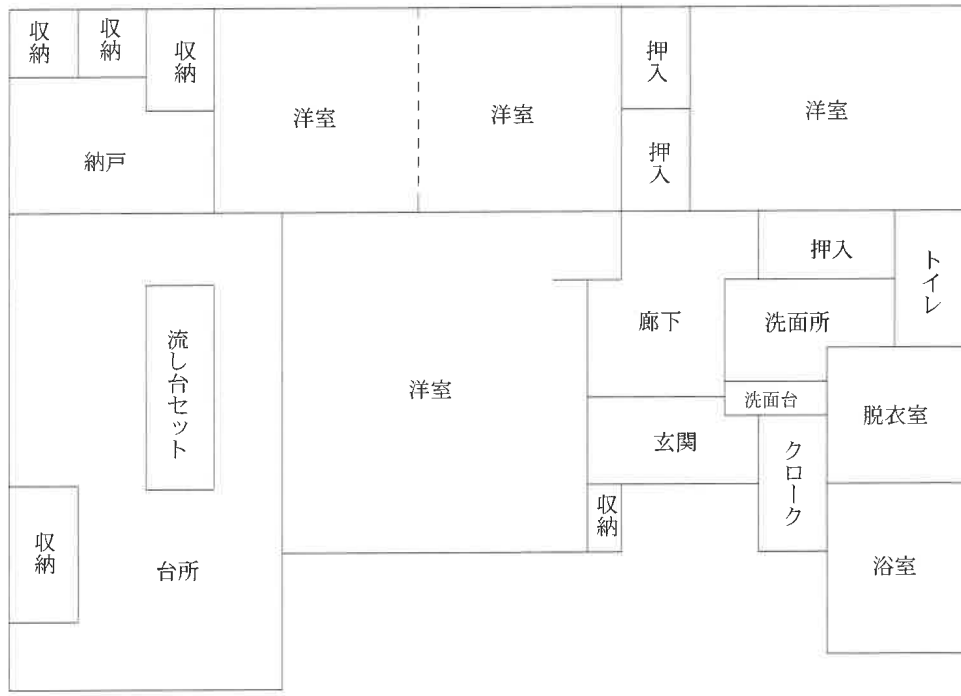
物件1

略 1/500

土地建物位置関係図



間取図



1階