

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 3 0 日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 三 友 哲 也

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 8 月 2 6 日から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 9 時 0 0 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 9 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 3 0 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	4, 970, 000 3, 976, 000	一括	994, 000	42, 273	10, 663
1	3, 960, 000				
2	1, 010, 000				



物 件 目 録

1 所 在 高崎市新町 (しんまち) 字中河原
地 番 1 3 8 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 0 8 平方メートル
所有者 A

2 所 在 高崎市新町 (しんまち) 字中河原 1 3 8 2 番地 1 1
家屋 番号 1 3 8 2 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 9 8 平方メートル
2 階 5 2 . 0 4 平方メートル
共有者 B 持分 8 分の 1
共有者 C 持分 8 分の 1
共有者 D 持分 8 分の 6



物 件 明 細 書

令和 7年 4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, 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(共有者)C及びD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 高崎市新町(しんまち)字中河原
地 番 1382番11
地 目 宅地
地 積 235.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市新町(しんまち)字中河原1382番地11
家屋 番号 1382番11
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 71.98平方メートル
2階 52.04平方メートル

共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
共有者 D 持分8分の6



令和 6 年(ケ)第 54 号
令和 7 年 1 月 24 日受理
令和 7 年 3 月 11 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 高崎市新町 (しんまち) 字中河原

地 番 1 3 8 2 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 3 5. 0 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 高崎市新町 (しんまち) 字中河原 1 3 8 2 番地 1 1

家屋 番号 1 3 8 2 番 1 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 1. 9 8 平方メートル
2 階 5 2. 0 4 平方メートル

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 6



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	(地番) 群馬県高崎市新町1382番地11 (住居表示未実施)			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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 2			
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(□主たる建物 □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	☒ 建物共有者C、D ☐ その他の者 上記の者らが居宅として使用している ☐ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B、C、D	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(物件2共有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成4年6月19日(登記記録上)	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者ら ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ D (物件 2 共有者)	(令和 7 年 2 月 5 日に電話で聴取した。) 1 物件 2 には私と子の共有者 C で住んでいます。 2 物件 1 の所有者 A は亡妻の母で、現在は老人ホームにいます。地代は払っていません。 3 物件 2 の共有者 B は私の娘です。私と C は、B に物件 2 の賃料を払っていません。
■ B (物件 2 共有者)	(令和 7 年 3 月 6 日に電話で聴取した。) 1 私は物件 2 の共有者です。C と D から物件 2 の賃料は貰っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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 2 の 2 階の廊下から折畳収納階段を利用した屋根裏に小屋裏収納（約 16.7 平方メートル）が存在する（添付写真 9 参照）。全体面積のうち、その半分以上を超える部分の天井の高さが 1.5 メートル以上はなく、人貨滞留性はない物置であるので階数・床面積には算入しない。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月3日 (月) 9:20-9:30	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和7年2月3日 (月) 10:10-10:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年2月3日 (月) 11:10-11:20	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和7年2月5日 (水) 11:15-11:20	■当庁	■Dから電話で事情聴取
令和7年2月13日 (木) 9:45-10:35	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年3月6日 (木) 16:35-16:40	■当庁	■Bから電話で事情聴取

(特記事項)

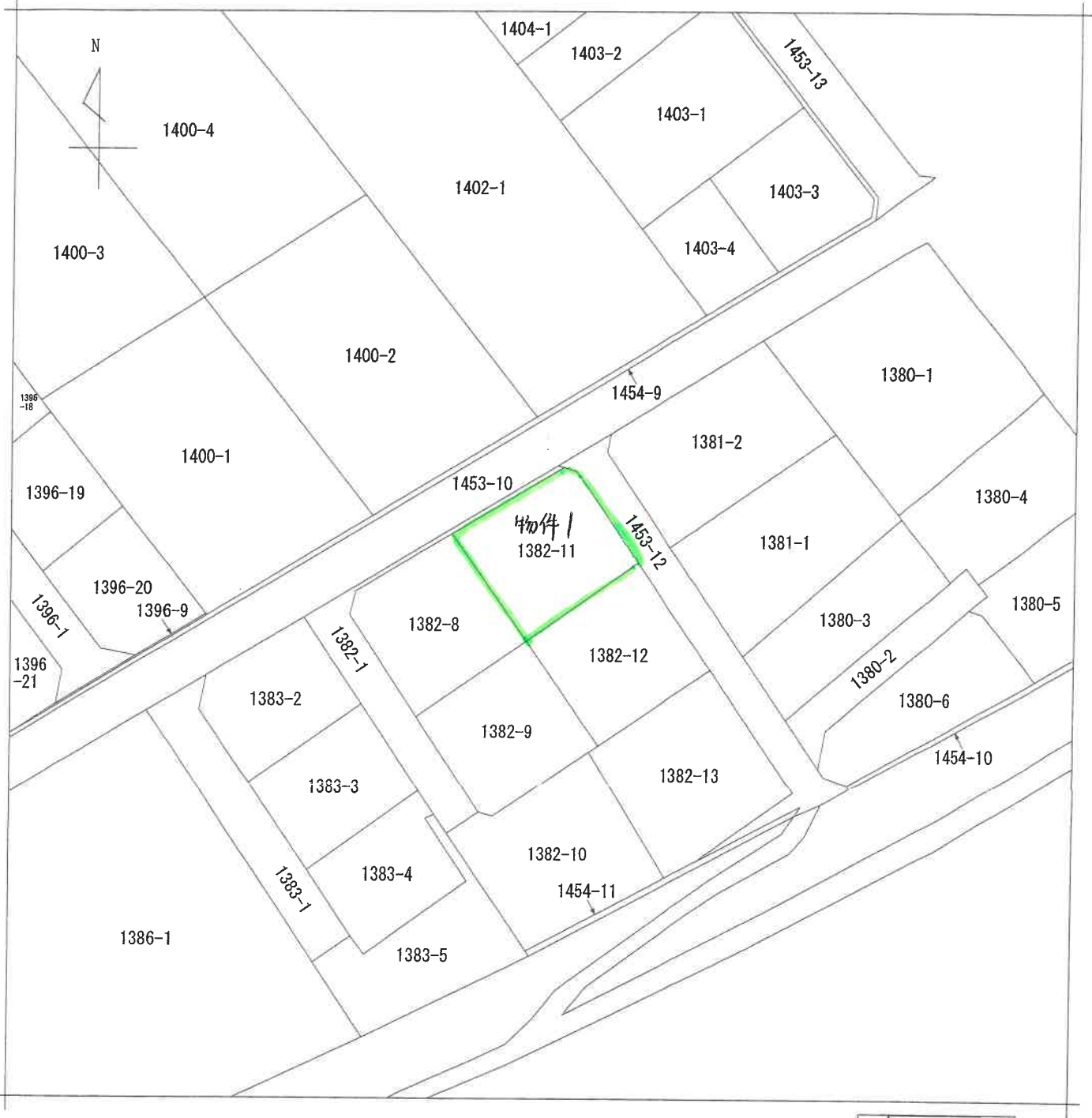
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

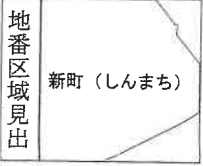
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年2月13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)



(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	高崎市新町（しんまち）字中河原				地番	1382番11			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和49年5月10日			備付年月日（原図）	昭和49年9月17日			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6年12月4日
前橋地方務局沼田支局
登記官

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6年12月4日

前橋地方方法務局沼田支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

建築物階平面図

家屋番号 1382-11

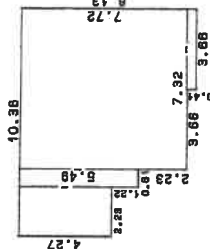
建築物の所在 多野郡新町字中河原1382-11

高崎市新町

201245

各階平面図

1 階

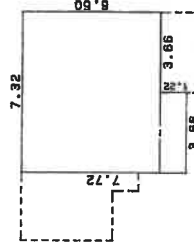


求積表

2.23 x 4.27 =	9.522100
0.81 x 5.49 =	4.446900
7.32 x 7.72 =	56.510400
3.66 x 0.41 =	1.500600
計	71.980000

床面積 71.98㎡

2 階



求積表

7.32 x 6.60 =	47.580000
3.66 x 1.22 =	4.465200
計	52.045200

床面積 52.04㎡

作製者

作製年月日

平成 4 年 6 月 23 日

縮尺 1/250

申請人

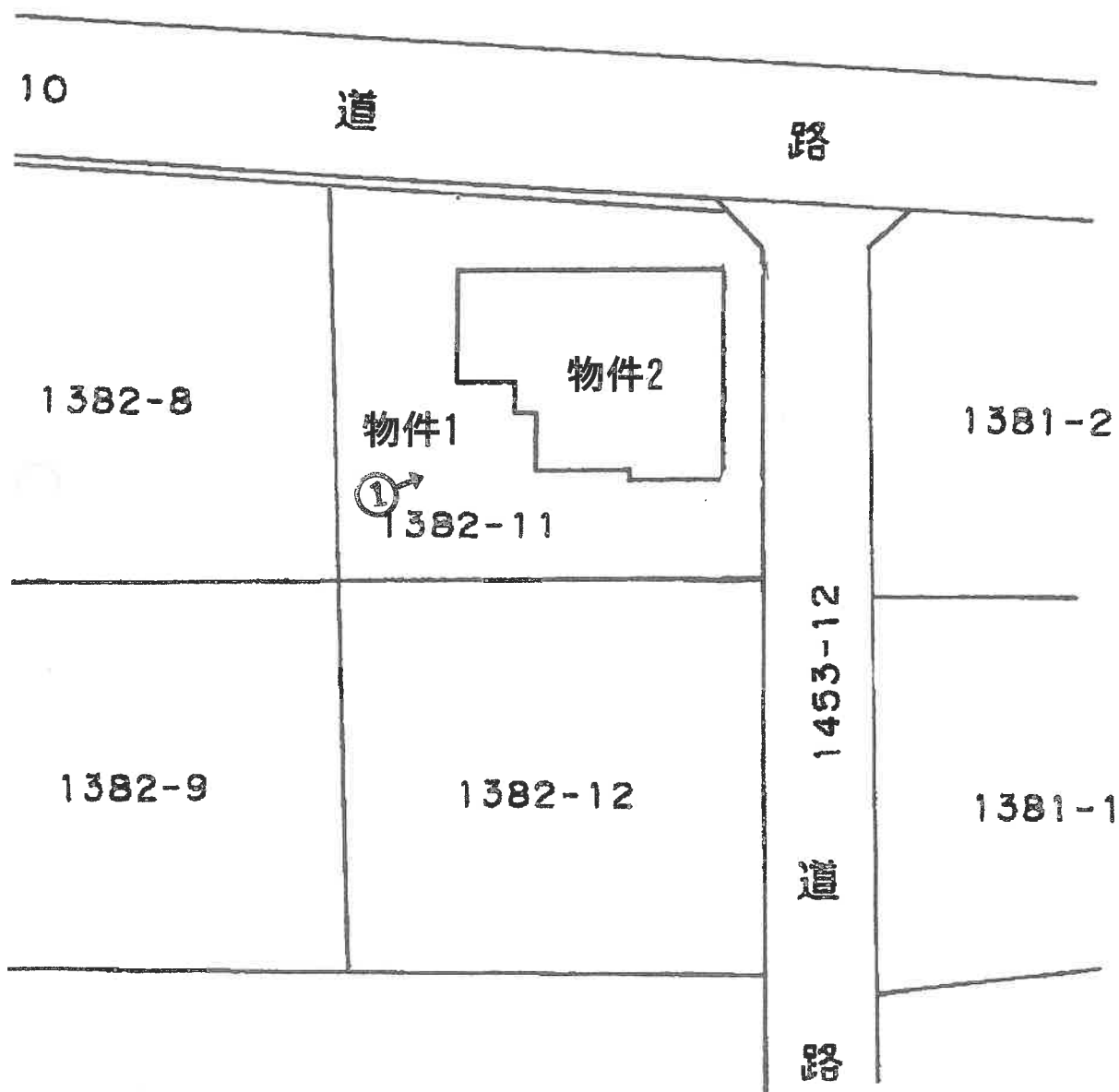
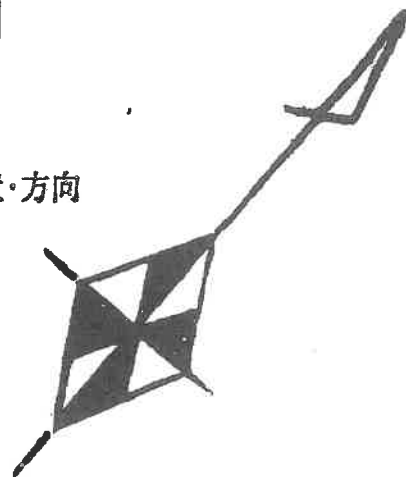
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

H 4 . 6 . 24

土地建物位置関係図

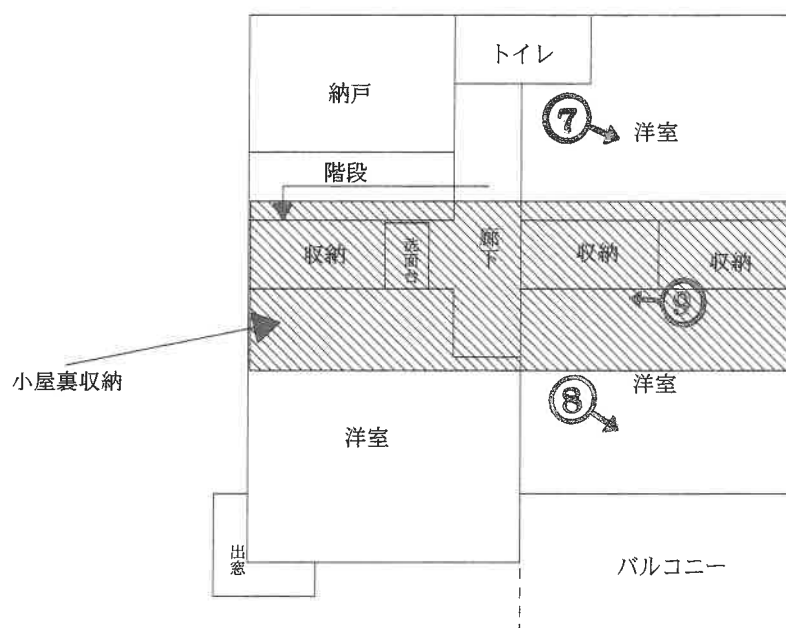
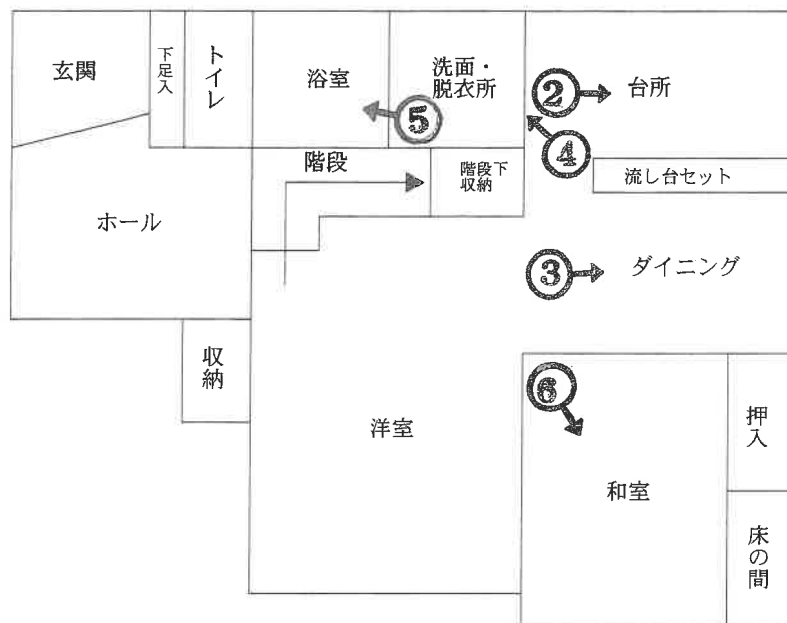
←○写真撮影位置・方向



略 1/250

間取図

←○ 写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 6 年 (ケ) 第 54 号
令 7 年 2 月 13 日 現 地 調 査
令 7 年 3 月 11 日 評 価
評価書番号 第 2024-048 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 4,970,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,960,000 円
物件2（建物）	金 1,010,000 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 地番 地目 地積	高崎市新町（しんまち）字中河原 1382番11 宅地 235.08 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市新町（しんまち）字中河原 1382番地11 1382番11 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 71.98 m ² 2階 52.04 m ²	同左
特記事項			
	・土地は個人単独所有、建物は土地所有者以外の個人3者による共有持分（8分の1、8分の1、8分の6）所有である。		

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）

位置・交通	J R 高崎線「新町」駅の南東方道路距離約1,500m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶなかにアパート、県営住宅団地、認定こども園も見られる住宅地域。地勢は平坦。特段の変動要因はなく今後も現状維持で推移と思われる。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % — 立地適正計画（誘導区域外）。洪水浸水想定区域（0.0～0.5m未満、一部0.5～3m未満）。
画地条件	北西側で間口約16m、奥行約14～15mの規模が235.08㎡の形状がほぼ長方形地の角地。敷地内は概ね平坦で道路地より約0～0.4m高い。周辺隣地とも概ね等高。	
接面道路の状況	北西側で現況幅員約6.1～6.3mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、北東側で現況幅員約4.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にそれぞれ接面する形状がほぼ長方形地の角地。	
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。土地境界は確定されている。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、アパート、認定こども園等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	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	・最先抵当権設定時に物件2の建物は存在するが、土地所有者と建物所有者は異なるので主たる建物の敷地利用権は法定地上権は成立しないと思料される。なお、主たる建物の敷地利用権は使用借権に留まる。 ・高崎市教育委員会によれば、物件1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4年6月19日 新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 33 年 約 0 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 セメント瓦葺 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、フローリング等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 124.02 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	・2階の廊下から折畳式収納階段を利用し屋根裏に小屋裏収納（約16.7 m²）があるが全体面積のうち、半分を超える部分の天井の高さが1.5m以上なく、人貨滞留性はない物置と判断し、登記記録と同様に階数・床面積には算入しない。	

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)

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 (円) ア×イ×ウ×エ
1	38,200	1.02	235.08	0.80	7,328,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎-33

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

38,400 円/㎡ × 99.4 / 100 × 100 / 104.0 × 100 / 96 = 38,200 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

:

1.02

方位、角地、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	124.02	0.040	943,000
計				943,000

ウ 現価率 :

原則として耐用年数に基づく方法と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	7,328,000	0.10	使用借権	733,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は使用借権と判定し、その割合を10%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	7,328,000	-733,000	-	1.00	0.60	3,960,000
2	943,000	+733,000	1.00	1.00	0.60	1,010,000
一括価格 (合計)						4,970,000

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	(高崎 - 33)
所	在	: 群馬県高崎市新町字蛇場見1873番3
価	格	: 38,400 円/m ²
位	置	: J R 高崎線「新町」駅の南方道路距離約720m。
価	格	時 点
地	積	: 196 m ²
供給処理施設		: 水道、ガス、下水
接 面 街 路		: 南西 4.0 m 市道
用 途 指 定 等		: 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要		: 中規模の一般住宅、市営住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

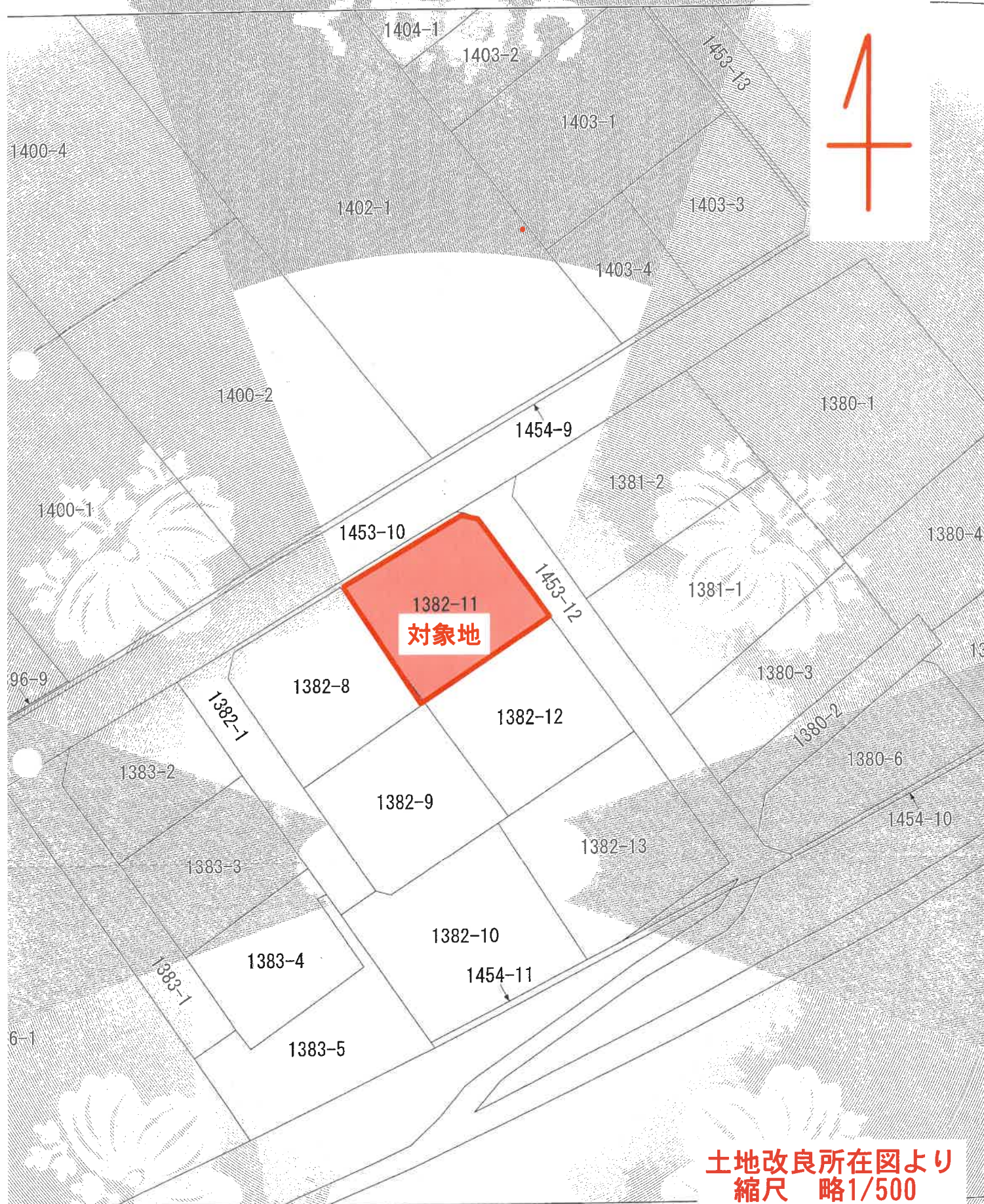
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



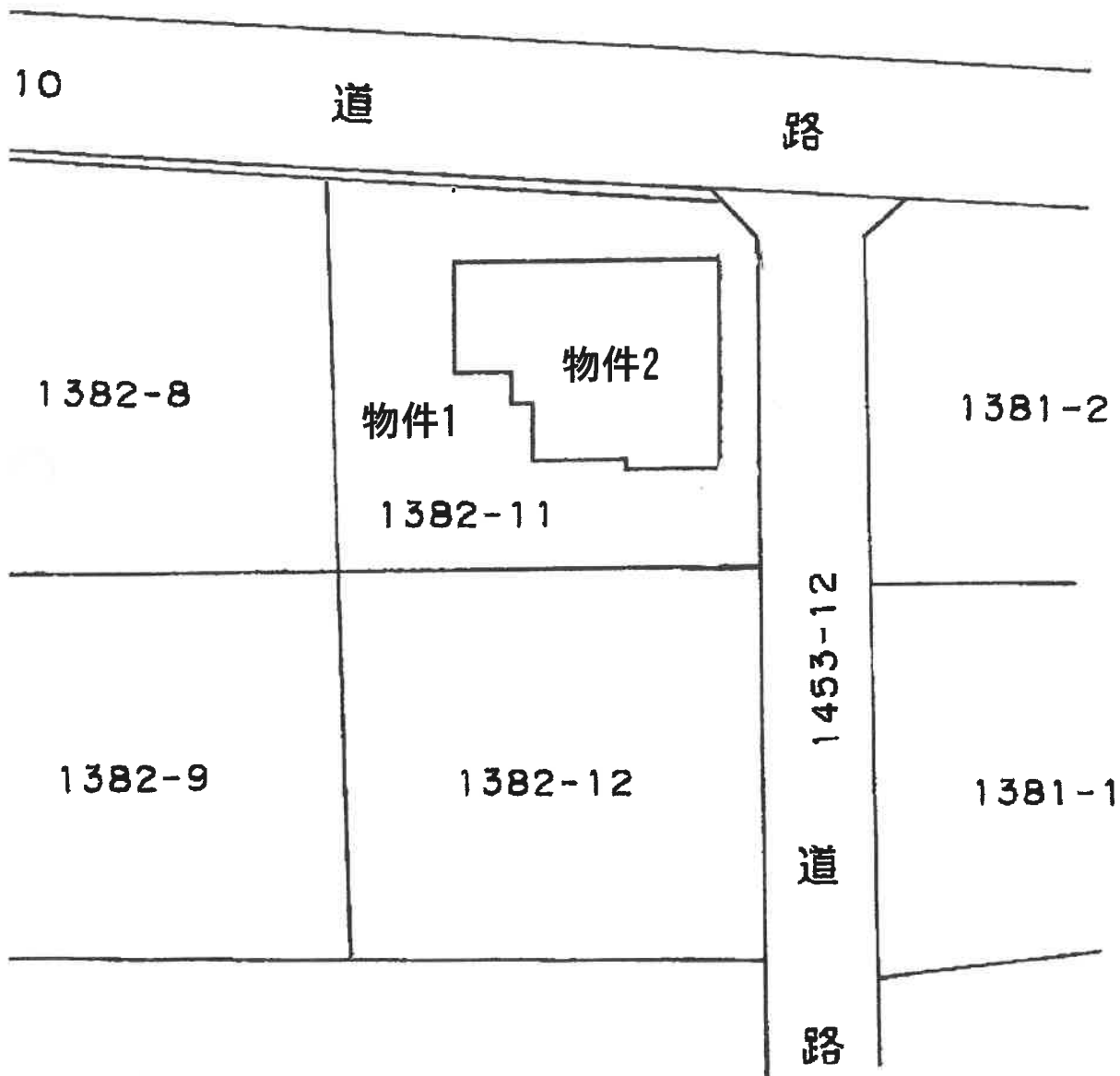
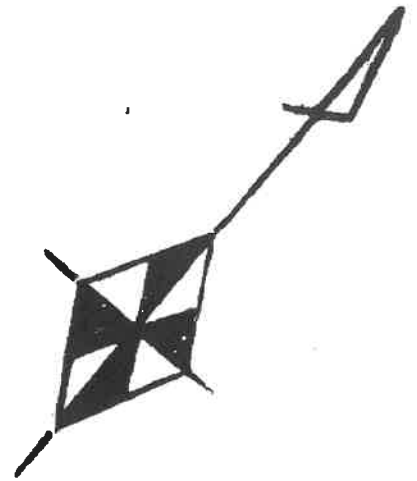
- ・座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定によ
- ・投影は横メルカトル図法
- ・高さの基準は東京湾の平均海面
- ・等高線の間隔は2メートル

公図写

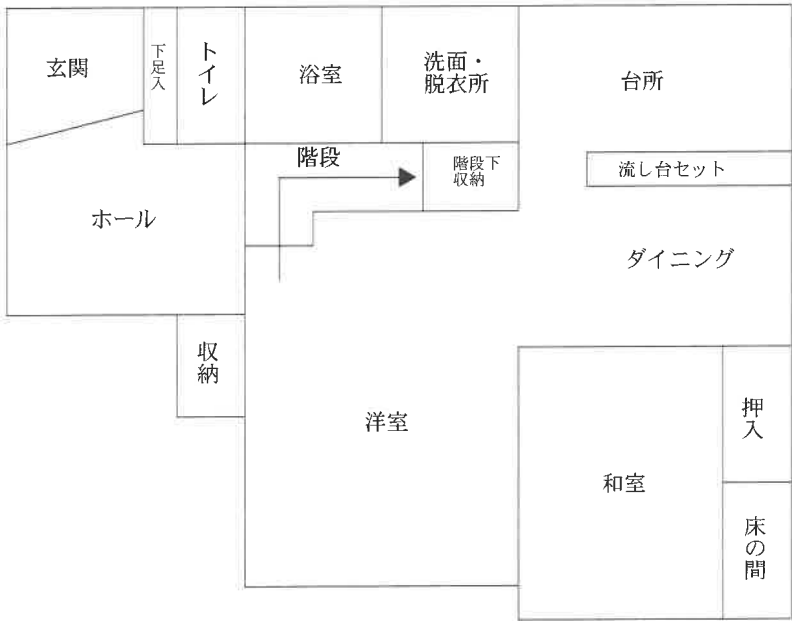


土地改良所在図より
縮尺 略1/500

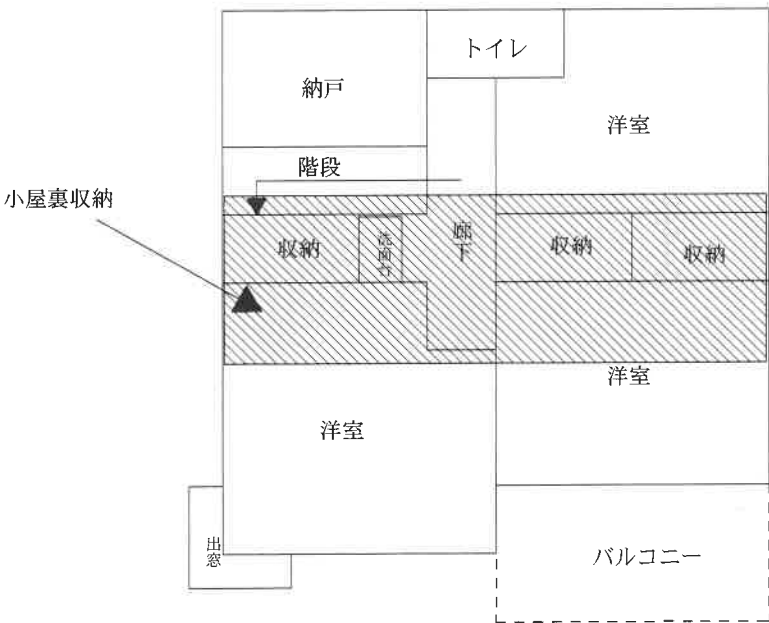
土地建物位置関係図



間取図



1 階



2 階