

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 場 所	令和 7 年 9 月 9 日 午前 9 時 0 0 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 7 年 9 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 高崎市北新波町字諏訪 |
| | 地 番 | 1 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 8 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市北新波町字諏訪 1 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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 | 高崎市北新波町字諏訪 |
| | 地 番 | 1 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 8. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市北新波町字諏訪 1 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 5 6 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



令和7年（ケ）第6号

現況調査報告書（補充）

令和7年5月12日

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和

- 1 当庁令和7年（ケ）第6号事件について、下記のとおり補充調査を行った。
- 2 令和7年5月7日午前10時10分に物件所在地に赴き、物件1上の看板が撤去されているかどうか確認したところ、撤去されていた（添付写真1参照）。

以 上



1

令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 2 月 28 日受理
令和 7 年 3 月 31 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 | 高崎市北新波町字諏訪 |
| | 地 番 | 1 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 8. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市北新波町字諏訪 1 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 5 6 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



(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7年3月17日に電話で聴取した。) 1 物件2は現在空き家です。 2 物件1上の看板は、広告会社が間に入って設置しました。 3 令和4年10月に設置し、賃料は年2万円で、毎年10月末までに支払われます。賃借人とか詳しいことはわかりません。
■ B (看板設置者)	(令和7年3月27日に電話で聴取した。) 1 物件1上の看板は、私が勤務する広告会社が当該医院に頼まれて設置しました。看板の設置契約は、私個人とAとの契約です。 2 令和4年10月から看板を設置し、毎年10月末に年2万円の設置料を支払いました。来月には看板を撤去します。

(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上の看板は令和4年10月に設置された。貸主A、借主Bで、設置料は年2万円、毎年10月末日支払である。Bによれば、令和7年4月中に看板を撤去するとのことである。

(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7年3月4日 (火)	■当庁	■A宛照会書送付 (令和7年3月17日回答書到着)
令和7年3月6日 (木) 13:50-14:00	■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3月6日 (木) 15:00-15:10	■物件所在地	■基礎調査
令和7年3月17日 (月) 9:40-10:00	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年3月17日 (月) 13:40-13:45	■当庁	■Aから電話で事情聴取
令和7年3月27日 (木) 14:30-14:35	■当庁	■Bから電話で事情聴取

(特記事項)

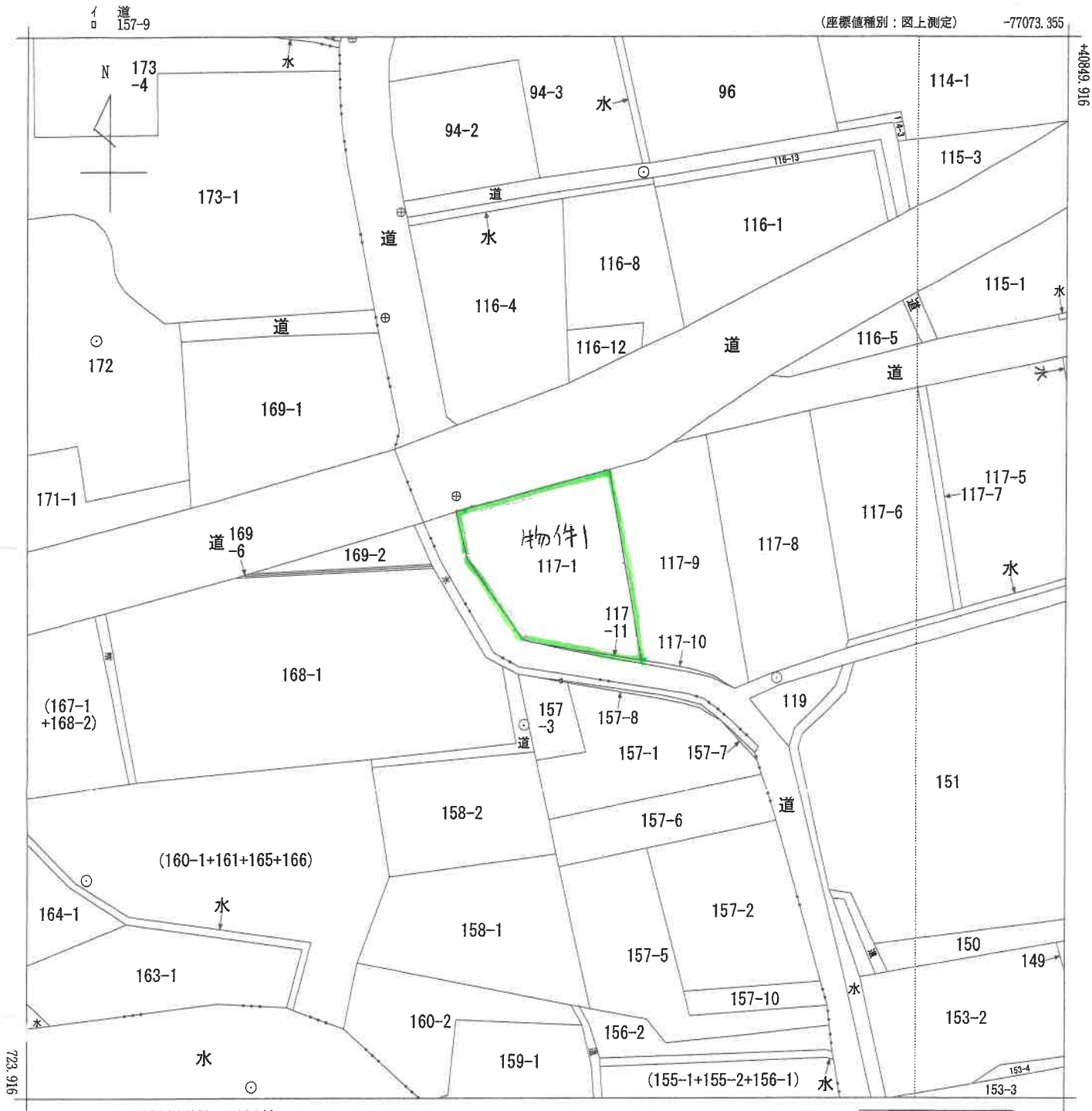
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年3月17日
目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち合わせ、管理している不動産会社から鍵を借りて解錠し、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3月17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) 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。

地番区域見出し
北新波町
南新波町

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	高崎市北新波町字諏訪					地番	117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					備付年月日(原図)				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。

登記年月日：令和4年3月29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7年1月23日 前橋地方法務局高崎支局

登記官

(枚目)

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

117番1

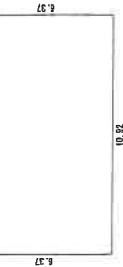
家屋番号

建物の所在
高崎市北新波町字諏訪117番地1

1 階

求積表

10.92 x 6.37 = 69.5604



床面積

69.56 m²

2 階

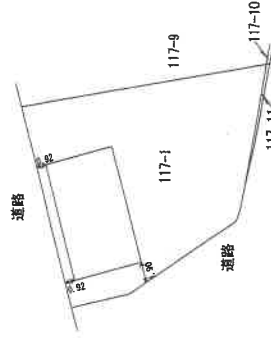
求積表

9.10 x 5.46 = 49.6860



床面積

49.68 m²



作成者

作成
年月日

令和4年3月24日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

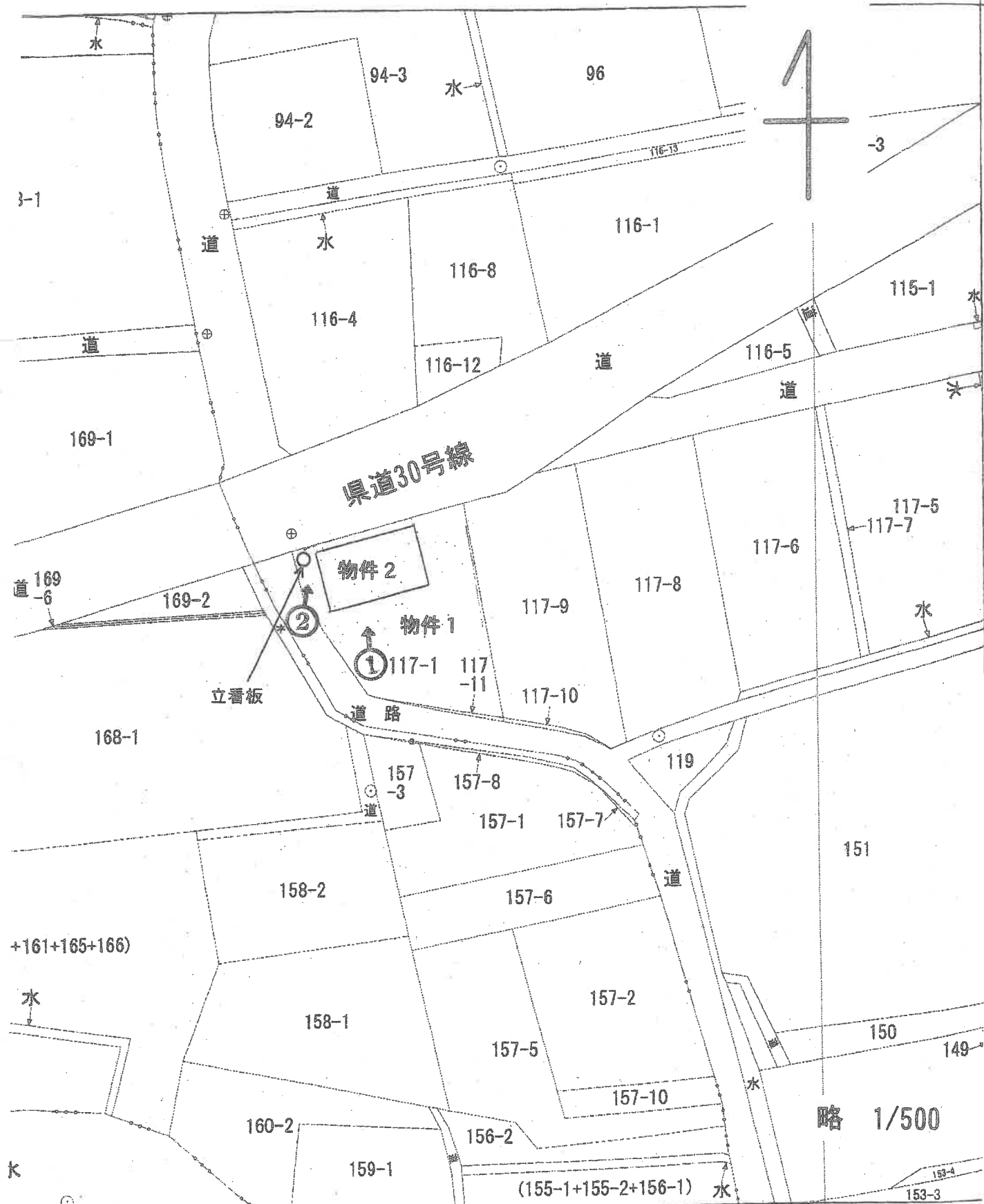
(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号：M44713

A3をA4に縮小コピー

←○ 写真撮影位置・方向

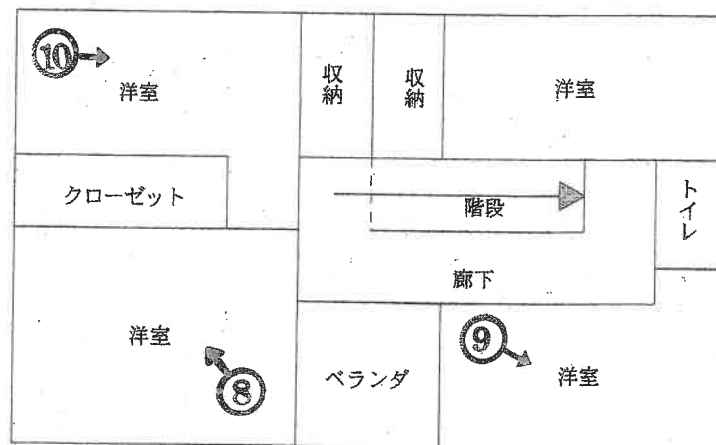
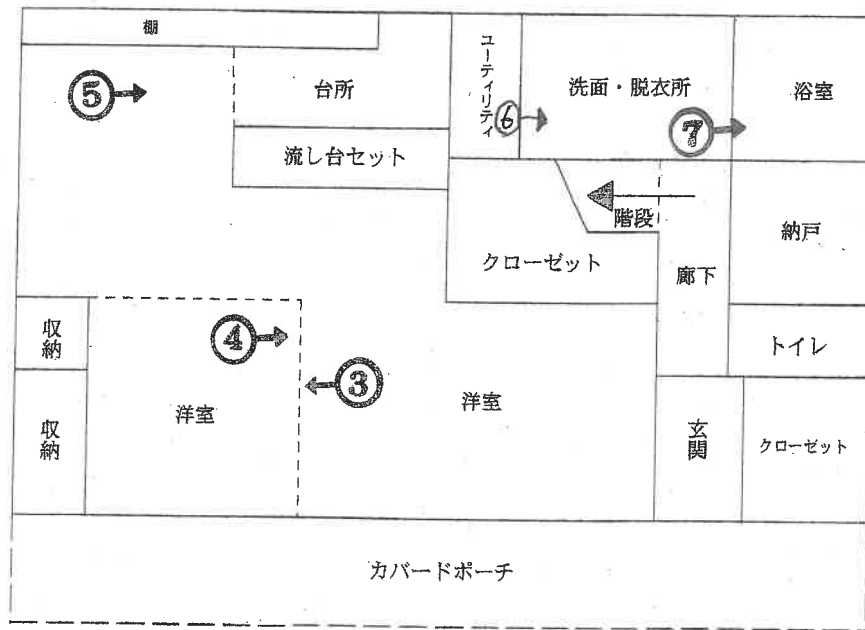
-77073.355



(8 枚目)

間取図

←○写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 3 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 31 日 評 価
評価書番号 第 2025-001 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 15,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,340,000 円
物件2（建物）	金 12,300,000 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	高崎市北新波町字諏訪 117番1 宅地 328.19 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市北新波町字諏訪 117番地1 117番1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 69.56 m ² 2階 49.68 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）

位置・交通	J R 信越本線「群馬八幡」駅の北東方道路距離約4,000m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道10号線沿いの一般住宅が建ち並ぶなかに店舗も見られる街路幅員のやや狭い箇所もある郊外の住宅地域。地勢は概ね平坦。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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % — 立地適正計画（誘導区域外）
画地条件	北西側で間口約19m、奥行約17～23mの規模が328.19㎡の形状がほぼ台形地の角地。敷地内は概ね平坦だが、東側隣地より約0～0.5m低い。北西側道路地より約0.4～0.5m低く、西～南西側道路地より約0～0.4m低い。	
接面道路の状況	北西側で現況幅員約8.2～8.3mの片側歩道付の舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）に、西～南西側で現況幅員約3.3～4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路および建築基準法第42条2項道路）にそれぞれ接面する形状がほぼ台形地の角地。高崎市建築指導課によれば、南西側市道のうち建築基準法第42条2項道路部分は既に道路後退として分筆され、再建築に際してセットバックは不要との事である。	
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。北西側道路地とは高低差があるため車両等出入は南西側道路を利用している。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、店舗等。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 なし なし (特記事項参照)
	(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	・建物最先抵当権設定時に物件2の建物は存在し、所有者は同一であるので主たる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。 ・高崎市開発指導課によれば物件1は都市計画法第34条11号の専用住宅として開発許可（令和3年8月4日、第116号）を取得している。第三者が再建築する際には改めて許可が必要との事である。 ・高崎市水道局工務課によれば物件1は下水道整備予定区域内であるが、実施時期は未定である。 ・物件1の北西端に評価対象外の動産である立看板が1本存在するが、立看板設置者への聴聞では、令和7年4月中に看板を撤去するとの事である。 ・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）	令和4年3月12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 ルーフィングぶき 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 構造用合板、タイル、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 119.24 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	・ 空家である。 ・ 高崎市建築指導課で建築確認申請および検査済証の交付は確認した。	

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)

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	34,600	0.99	328.19	0.90	10,118,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎-6

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 31,400 円/㎡ × 99.8 / 100 × 100 / 104.0 × 100 / 87 = 34,600 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 : 0.99 方位、角地、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	119.24	0.704	15,950,000
計				15,950,000

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	10,118,000	0.45	法定地上権	4,553,000

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	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	10,118,000	-4,553,000	-	1.00	0.60	3,340,000
2	15,950,000	+4,553,000	1.00	1.00	0.60	12,300,000
一括価格 (合計)						15,640,000

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

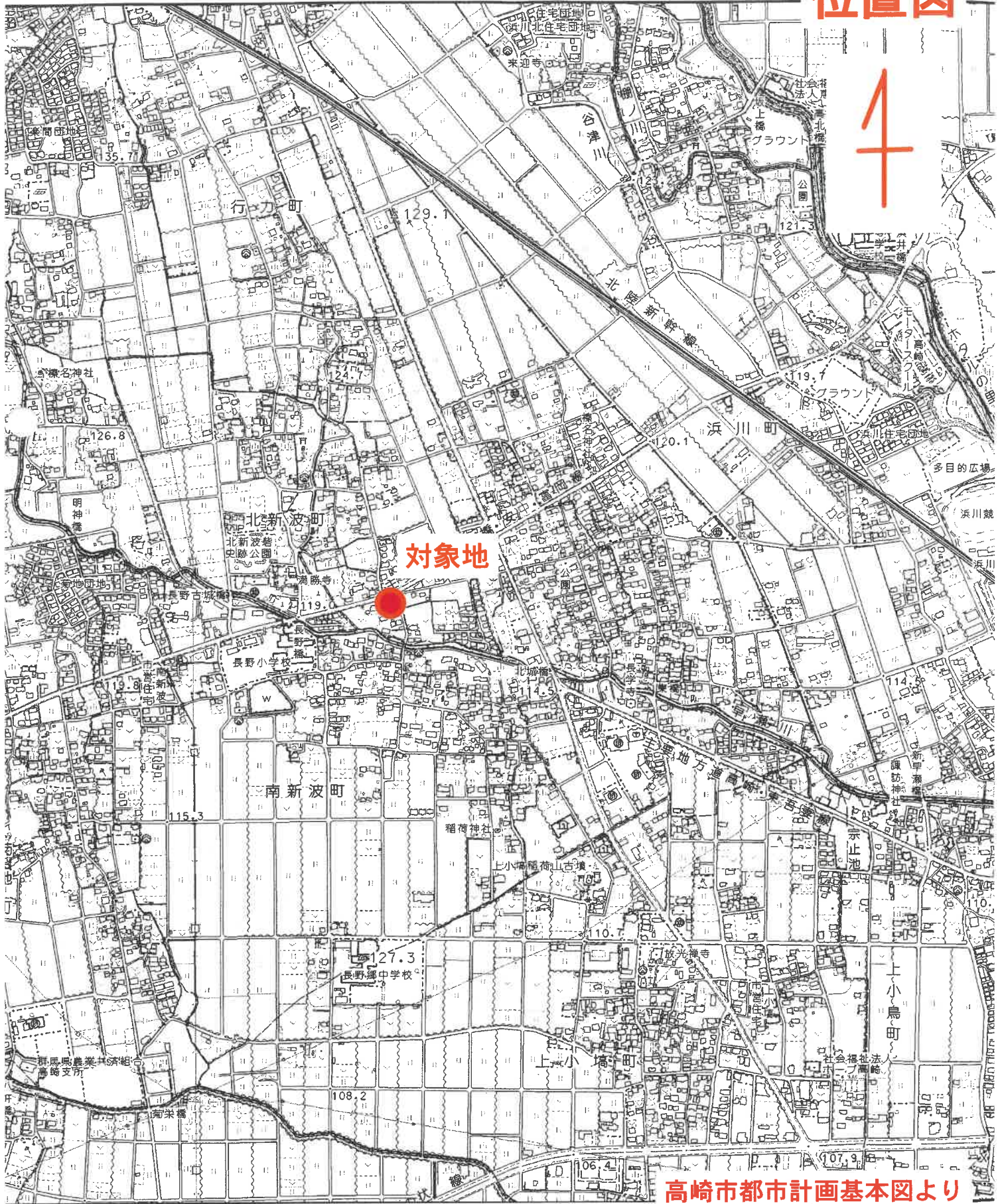
1 地価公示価格 (高崎 - 6)
所 在 : 群馬県高崎市菊池町字大明神261番3外
価 格 : 31,400 円/m²
位 置 : JR信越本線「群馬八幡」駅の北南方道路距離約4,100m。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 197 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東 5.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 用途指定なし
(建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

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



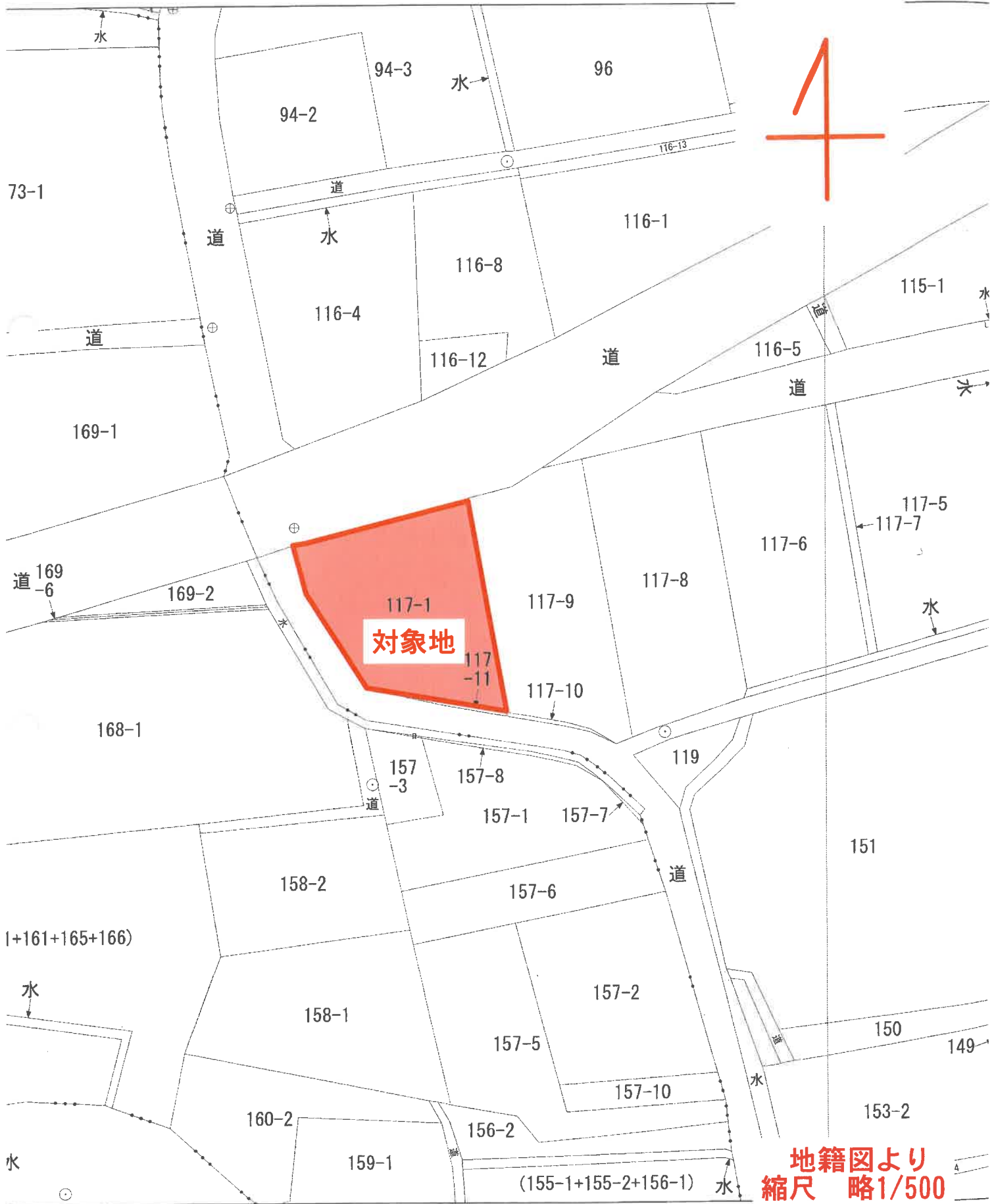
高崎市都市計画基本図より
縮尺 1/10000

- ・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

(座標値種別：図上測定)

-77073.355

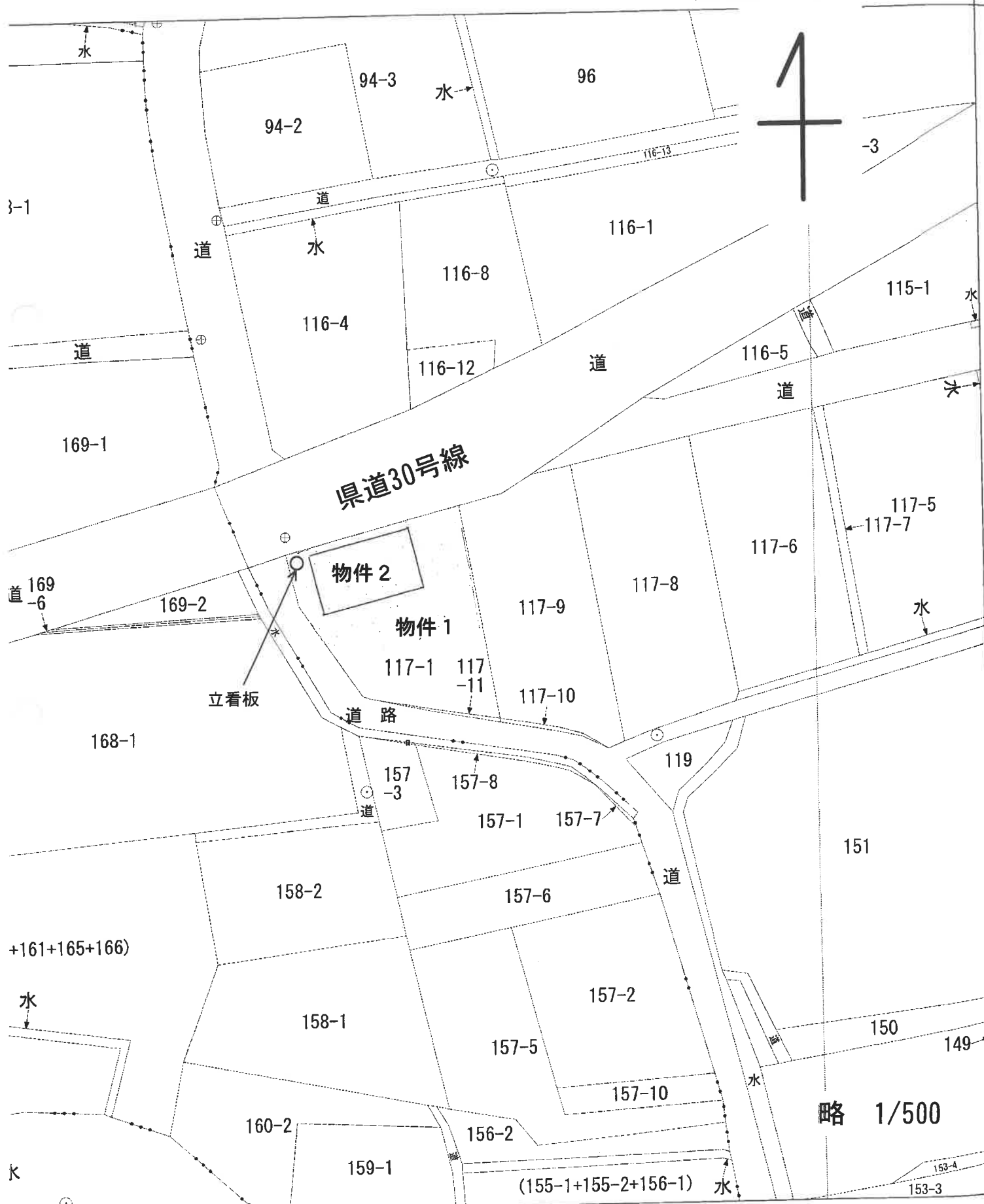


地籍図より
縮尺 略1/500

土地建物位置関係図

(座標値種別：図上測定)

-77073.355



間取図

