

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30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26日から 令和 7年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 9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 9月30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 9月11日 午前10時00分から 令和 7年 9月11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 7月30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 高崎市倉賀野町字中里前
地 番 4 7 2 4 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 1 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 高崎市倉賀野町字中里前 4 7 2 4 番地 1
家屋 番号 4 7 2 4 番 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 4 . 2 2 平方メートル
2 階 4 7 . 7 6 平方メートル
- (現況)
- 種 類 車庫・事務所・倉庫
床 面 積 1 階 約 1 2 6 . 1 7 平方メートル
2 階 4 7 . 7 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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 高崎市倉賀野町字中里前
地 番 4 7 2 4 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 1. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 高崎市倉賀野町字中里前 4 7 2 4 番地 1
家屋 番号 4 7 2 4 番 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 4. 2 2 平方メートル
2 階 4 7. 7 6 平方メートル
(現況)
種 類 車庫・事務所・倉庫
床 面 積 1 階 約 1 2 6. 1 7 平方メートル
2 階 4 7. 7 6 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 3 月 14 日受理
令和 7 年 4 月 8 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 | 高崎市倉賀野町字中里前 |
| | 地 番 | 4 7 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市倉賀野町字中里前 4 7 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 7 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4. 2 2 平方メートル
2 階 4 7. 7 6 平方メートル |



(土地・建物用)

(土地・建物用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(地番) 群馬県高崎市倉賀野町4724番地1 (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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 車庫、事務所、倉庫 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約126.17平方メートル 2階 47.76平方メートル
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空き車庫、空き事務所、空き倉庫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)

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4月2日に聴取した。) 1 物件2は現在使われていません。私が空き事務所、空き車庫、空き倉庫として占有しています。 2 雨漏りはありません。 3 物件1上の看板は、私が所有しています。 4 物件2の2階へは行けません。以前は階段があったのですが、今は階段がないからです。 5 物件2の2階の間取りは、1階から見て板で囲まれている部分が洋室となっています。

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の2階へは階段がないので行けなかった。
- 3 物件1上に土地の定着物である鋼製看板が存在する。前記看板は土地に強固に付着しているので土地の定着物とした。
- 4 物件1上に売却対象外動産である簡易トイレが存在する。前記簡易トイレは容易に搬出でき、定着性がない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7年3月18日 (火) 10:30-10:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年3月19日 (水) 13:55-14:05	■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19日 (水) 14:40-14:50	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和7年3月24日 (月)	■当庁	■A宛照会書送付 (令和7年3月31日回答書到着)
令和7年4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

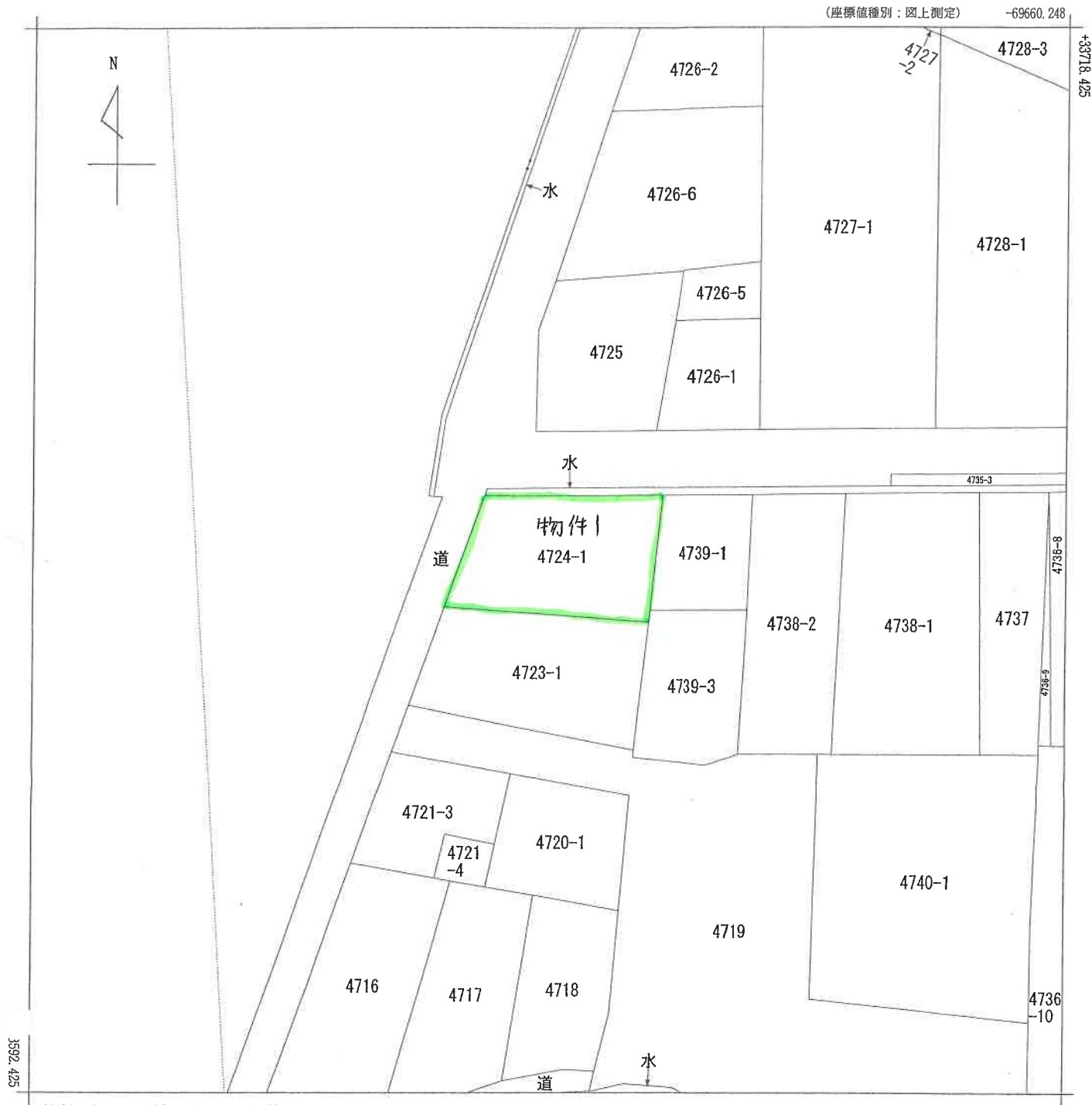
(特記事項)

☐ 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
目的物件は不在だったので、立会人 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。

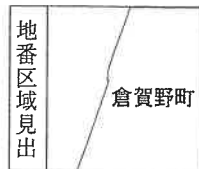
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年4月2日
評価人同行



(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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.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 分	所 在		高崎市倉賀野町字中里前				地 番		4724番1				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ		分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図	
作 成 年 月 日	平成22年3月23日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成22年3月23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。

令和7年2月13日
前橋地方法務局高崎支局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成1年8月14日

2081442

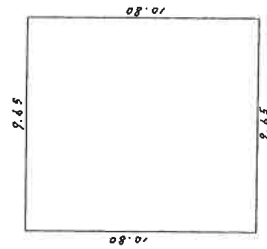
各階平面図

物図平面図

家屋番号
4724～1

建物の所在
高崎市倉賀野町字中里前 4724～1

1階

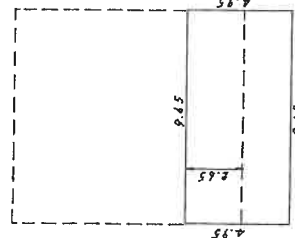


求積

$$9.65 \times 10.80 = 104.2200m^2$$

床面積 104.22m²

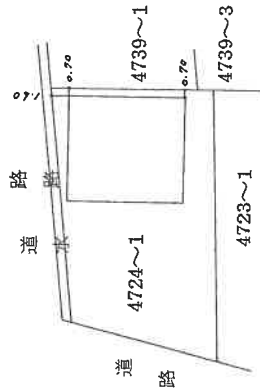
2階



求積

$$9.65 \times 4.95 = 47.7675m^2$$

床面積 47.76m²



22 平成1年8月14日

単位＝m

単位＝m

作製者
年月日

昭和 元年 8 月 11 日

縮尺
1 / 250

申請人

縮尺
1 / 500

(群馬土地家屋調査士会用品)

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7年2月13日 前橋地方方法務局高崎支局

登記官

(7枚目)

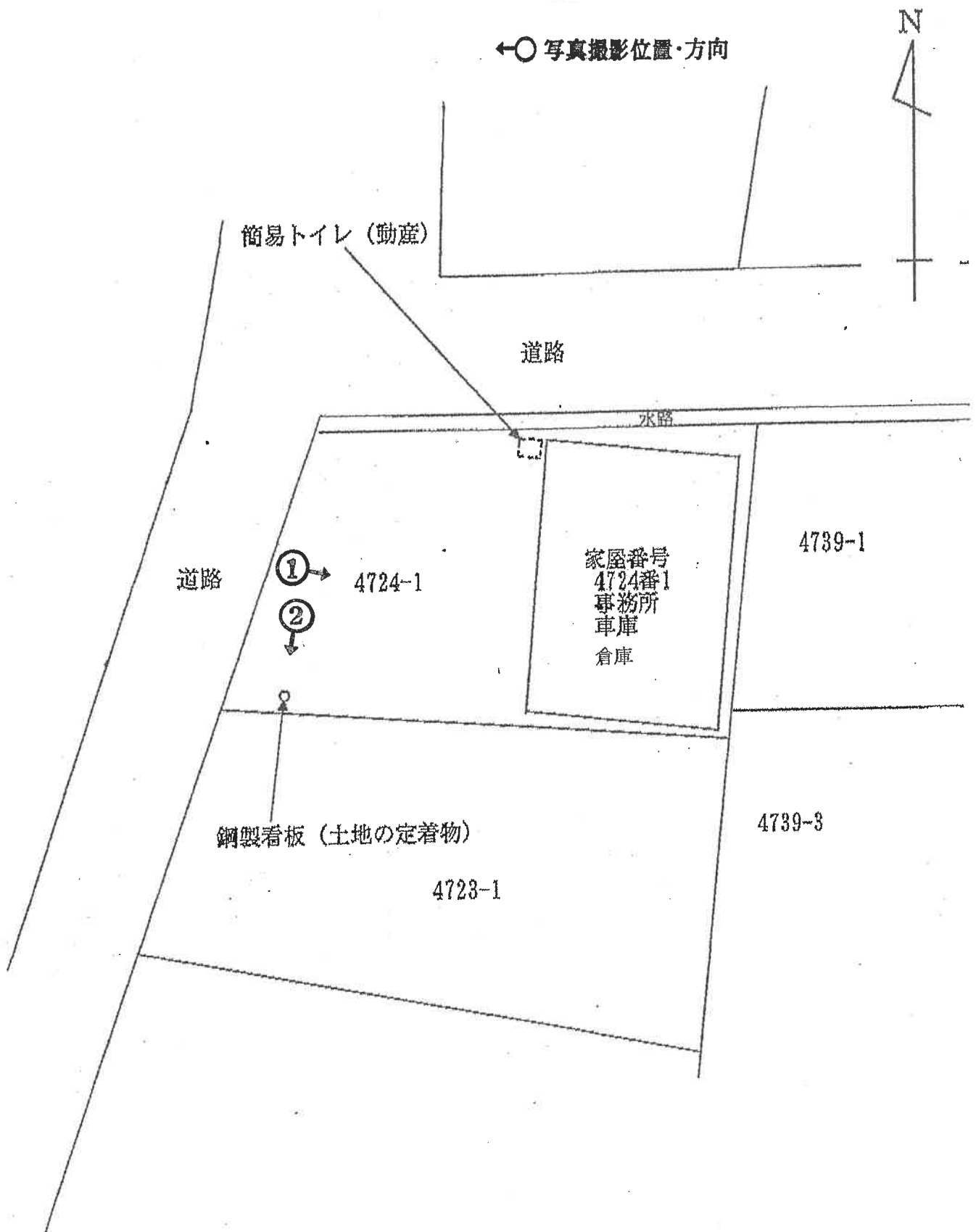
請求番号：18-2

土地建物位置関係図

縮尺1/250

←○写真撮影位置・方向

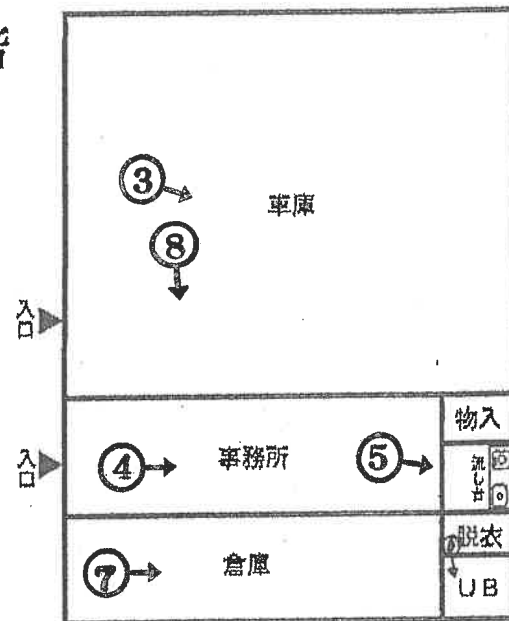
N



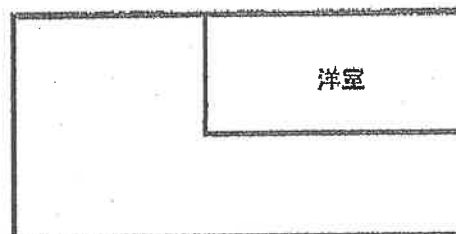
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



1



2





3



4



5



6



7



8

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 4 月 2 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 8 日 評 価
評価書番号 第 石評 3646 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

石 田 寛 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,860,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,990,000 円
物件2 (建物)	金 3,870,000 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	高崎市倉賀野町字中里前 4 7 2 4 番 1 宅地 331.00 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市倉賀野町字中里前 4 7 2 4 番地 1 4 7 2 4 番 1 車庫 軽量鉄骨造 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 104.22 m ² 2階 47.76 m ²	車庫、事務所、倉庫 1階 約 126.17 m ²
番号	特 記 事 項		
	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 高崎線「倉賀野」駅の東方・道路距離約 1.0 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は高崎市倉賀野町に所在し、国道 17 号背後に工場及び事業所を中心に一般住宅も介在する混在地域である。ショッピングセンターが隣接しており生活利便性は良好であるが、大型自動車等が通り、工業系用途が多い地域であることに留意が必要である。地域要因に特段の変動が見られないことから今後とも概ね現状維持傾向にて推移するものと予測する。	
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	市街化区域
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60 %
	容積率	200 %
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	地積	331.00 m ²
	間口・奥行	間口約 14 m、奥行約 23 m
	形状	台形地
	接道状況	角地
	その他	ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約 6.0m 舗装市道（市道 H850 号線・認定幅員 5.7m～6.0m・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）にほぼ等高に接面し、北側幅員約 7.1m 舗装市道（市道 H844 号線・認定幅員 7.0m・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に 0～約 0.4m 高く接面する角地。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地上に物件 2 の建物を所有し占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	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き込み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、敷地内に引き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は不明な場合をいう。	
特記事項	1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：矢中 40 遺跡 時代：古墳、奈良、平安、中世）に該当する。土木工事の際は文化財保護法第 93 条の届出が必要であるが、当該不確定要素は当職の予測の範囲を超えるものとされるため評価からは除外する。 2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時届出区域の指定の事実はなく有害物質特定施設の届出もない。よって土壌汚染の端緒は確認できなかった。 3. 本件土地の南西端付近に土地の定着物である鋼製看板が存する。 4. 物件 2 の北西側に売却対象外である動産の簡易トイレが設置されている。	

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）	昭和58年12月30日 新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 41 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	軽量鉄骨造 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 トタン板 仕上げなし、ビニールクロス、P合板等 仕上げなし、ビニールクロス等 土間コンクリート、クッションフロア等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 ユニットバス、シャッター等
床面積（現況）	1階 2階 延	126.17 m ² 47.76 m ² 173.93 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	2 階 車庫、事務所、倉庫 執行官現況調査報告書参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き車庫、空き事務所、空き倉庫として使用している。	
特 記 事 項	1. 本建物の2階へは階段がなく2階の室内は目視できなかった。 2. 年月日不詳にて増改築がなされている。	

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	38,300	0.97	331.00	0.90	11,067,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -31

番号 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 43,000 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 102 × 100 / 110 = 38,300 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1 : 0.97 方位、形状、規模過大、角地、土地の定着物等含む。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	建物等価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	70,000	173.93	0.030	365,000

ウ 現価率 (減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法 (定率法) 観察減価法 現価率
2 (主) : 残価率 経過 経過 残存
(3.0%) { 41 / (41 + 0) } × (1 - 0.00) = 0.030

観察減価 : 経年相応と査定

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	11,067,000	0.55	法定地上権	6,087,000
土地利用権等価格（合計）				6,087,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	11,067,000	-6,087,000	-	1.00	0.60	2,990,000
2	365,000	+6,087,000	-	1.00	0.60	3,870,000
一括価格（合計）						6,860,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価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

地 価 公 示 : 高崎 - 31
所 在 : 高崎市倉賀野町字原東2841番
価 格 : 43,000 円/m²
位 置 : J R 高崎線「倉賀野」駅の東方道路距離約2.5 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 197 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西 4.4 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
(建蔽率 60 % 、 容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかアパートや空地もある住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

高崎市役所 白図
1 : 20,000



評価対象不動産



公 図 写

1 : 5 0 0

(座標値)

+33718.425



4727-2

4726-2

水

4726-6

4727-1

4

4726-5

4725

4726-1

水

4735-3

道

4724-1

物件 (1)

4739-1

4738-2

4738-1

4737

4723-1

4739-3

4736-8

4736-9

4721-3

4721-4

4720-1

4716

4717

4718

4719

4740-1

水

道

4736-10

登記年月日：平成1年8月14日

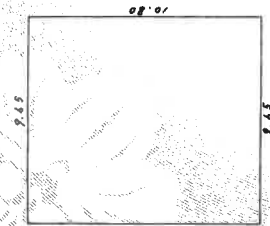
2081442

各階平面図

家屋番号
4724～1

建物の所在
高崎市倉賀野町字中里前 4724～1

1階

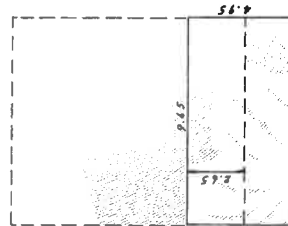


求積

$$9.65 \times 10.80 = 104.2200m^2$$

床面積 104.22m²

2階

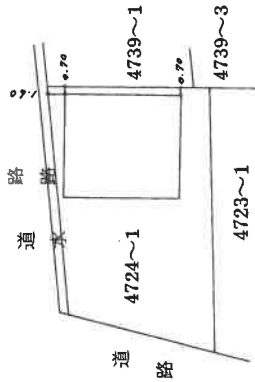


求積

$$9.65 \times 4.95 = 47.7675m^2$$

床面積 47.76m²

A3をA4に縮小



単位＝m

縮尺
1/500

単位＝m

縮尺
1/250

土地家屋調査士
平井 隆和

作製者
作製年月日
昭和 元 年 8 月 11 日

申請人

(群馬土地家屋調査士会用紙)

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2月13日 前橋地方方法務局高崎支局 登記官