

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 | 高崎市正観寺町字村前 |
| | 地 | 番 | 1 0 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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】

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1】

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	高崎市正観寺町字村前
	地	番	105番2
	地	目	雑種地
	地	積	147平方メートル



令和 7 年(ケ)第 4 号
令和 7 年 3 月 26 日受理
令和 7 年 4 月 21 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	高崎市正観寺町字村前
	地 番	105番2
	地 目	雑種地
	地 積	147平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(地番) 群馬県高崎市正観寺町105番2 (住居表示未実施)			
土地	物件 1			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 山林 (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 ☐ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地として使用し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	☒ 本土地上に売却対象外の自動車が数台存在する。			
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			
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)			
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 (債務者破産管財人弁護士)	(令和7年4月10日に電話で聴取した。) 1 私は債務者の破産管財人です。本件土地は私が管理、占有しています。 2 本件土地にある看板は、債務者の所有です。

執行官の意見

- 1 物件 1 上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 1 は公道に面している。
- 3 物件 1 上に土地の定着物である看板が存在する、前記看板は強固に土地に付着しているので、土地の定着物と認定した。

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31日 (月) 15:20-15:30	■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4月1日 (火) 14:00-14:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年4月10日 (木) 16:55-16:58	■前橋地方裁判所	■Aから電話で事情聴取
令和7年4月14日 (月) 10:50-11:00	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(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
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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4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)



A 正観寺町

請求部	所在	高崎市正観寺町字村前				地番	105番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和61年6月21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。

令和7年1月17日
前橋地方法務局高崎支局
登記官

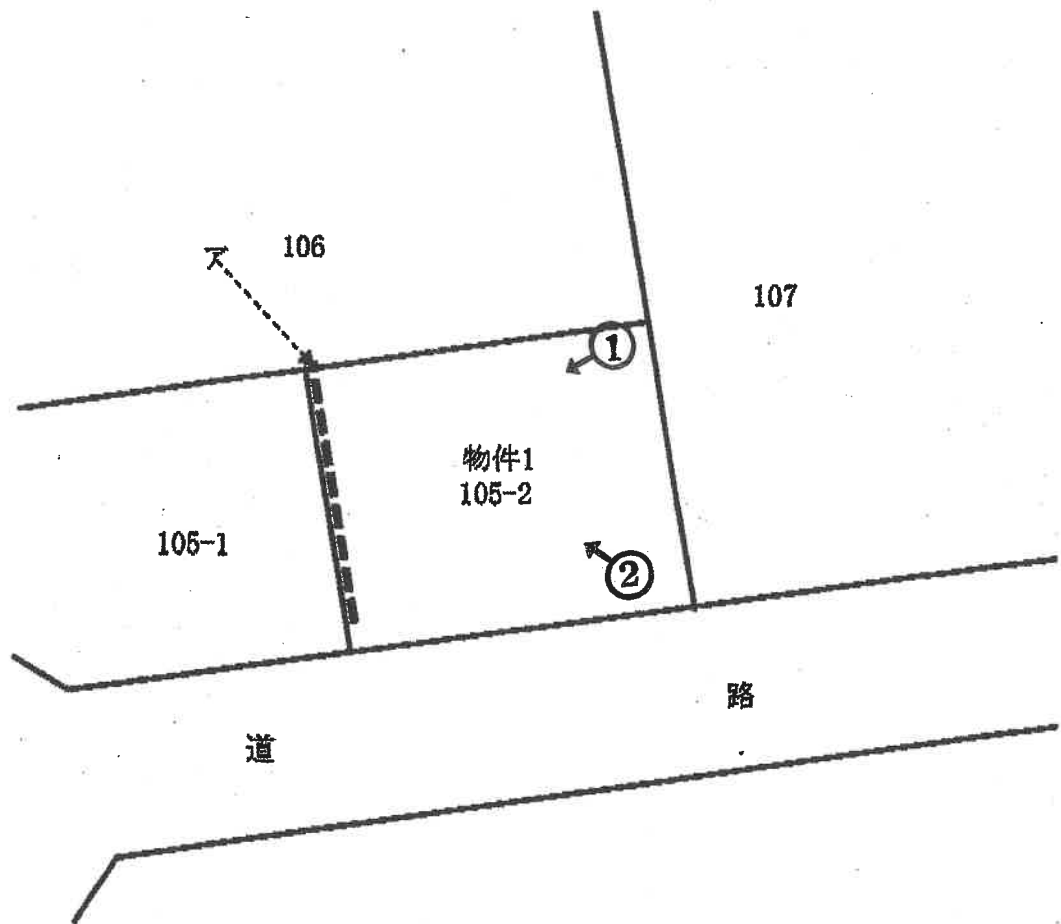
請求番号：19-1
(1/1)

(6 枚目)

土地位置関係図

令和7年(ケ)第4号

←○ 写真撮影位置・方向



ア:土地の定着物・看板



1



2

令和 7年（ケ）第 4号
令和 7年 4月14日 現地調査
令和 7年 4月25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

番号	評 価 額
物件1	金 1, 270, 000円

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	高崎市正観寺町字村前 105番2 雑種地 147m ²	同左
特記事項			
特にない			

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上越線「井野」駅北西方・道路距離1,600m	
付 近 の 状 況	本件不動産は一般住宅、事業所、店舗、牛舎等が建ち並ぶ地域に存する。 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。	
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	地 積 : 147㎡ 間 口 : 約13.0m 奥 行 : 約11.0m 形 状 : 長方形 接道状況: 中間画地、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	南側6.8m舗装市道(D1109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	◆土地の利用状況 土地所有者が更地として使用し、占有している。 ◆隣接地の状況 ・西側: 居宅の敷地であり、等高に接面している。看板のラインがほぼ境界と思われる。 ・北側及び東側: 駐車場であり、等高に接面している。本件土地北東端にコンクリート杭が認められるが、本件土地と一体で駐車場利用されている。 ※地積測量図があり、物件1の間口・奥行に関しては、ウォーキングメジャーでの概測を行った。	
供給処理施設	上 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。	

特 記 事 項	① 本件対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地(04A05遺跡、小八木4遺跡)に該当する。工事等の際は、文化財保護法93条に基づく届け出が必要である。 ② 土壌汚染の可能性について調査したところ、現況更地であり、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と判断される。 ③ 物件1西側の境界付近に沿って、土地の定着物である看板が存在する。 ④ 本件土地から東方約25m以遠に、「正観寺酪農法人組合牛舎」が存する。調査日においては、さほど臭気は感じられず、牛等の鳴き声等も聞こえなかった。 ⑤ 本件土地上に売却対象外の自動車が数台存在する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	31,900	0.45	147	2,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高崎(県)-37

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/62 = 31,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和6年7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、規模小、画地未整備)、行政条件(調整区域内の雑種地)、環境条件(嫌悪施設の存在)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

※ 看板については土地の定着物であり、土地に含めて評価し、別途の価値はない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	2,110,000			1.00	0.60	—	1,270,000
一括価格（合計）							1,270,000

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 地価調査価格 高崎(県)-37

所 在：高崎市中里町字薬師259番3

地 目：宅地

価 格：20,000円／ m^2

位 置：JR上越線「群馬総社」駅南西方・道路距離4,200m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：319 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側4.2m市道、西側道に接面

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：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 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図

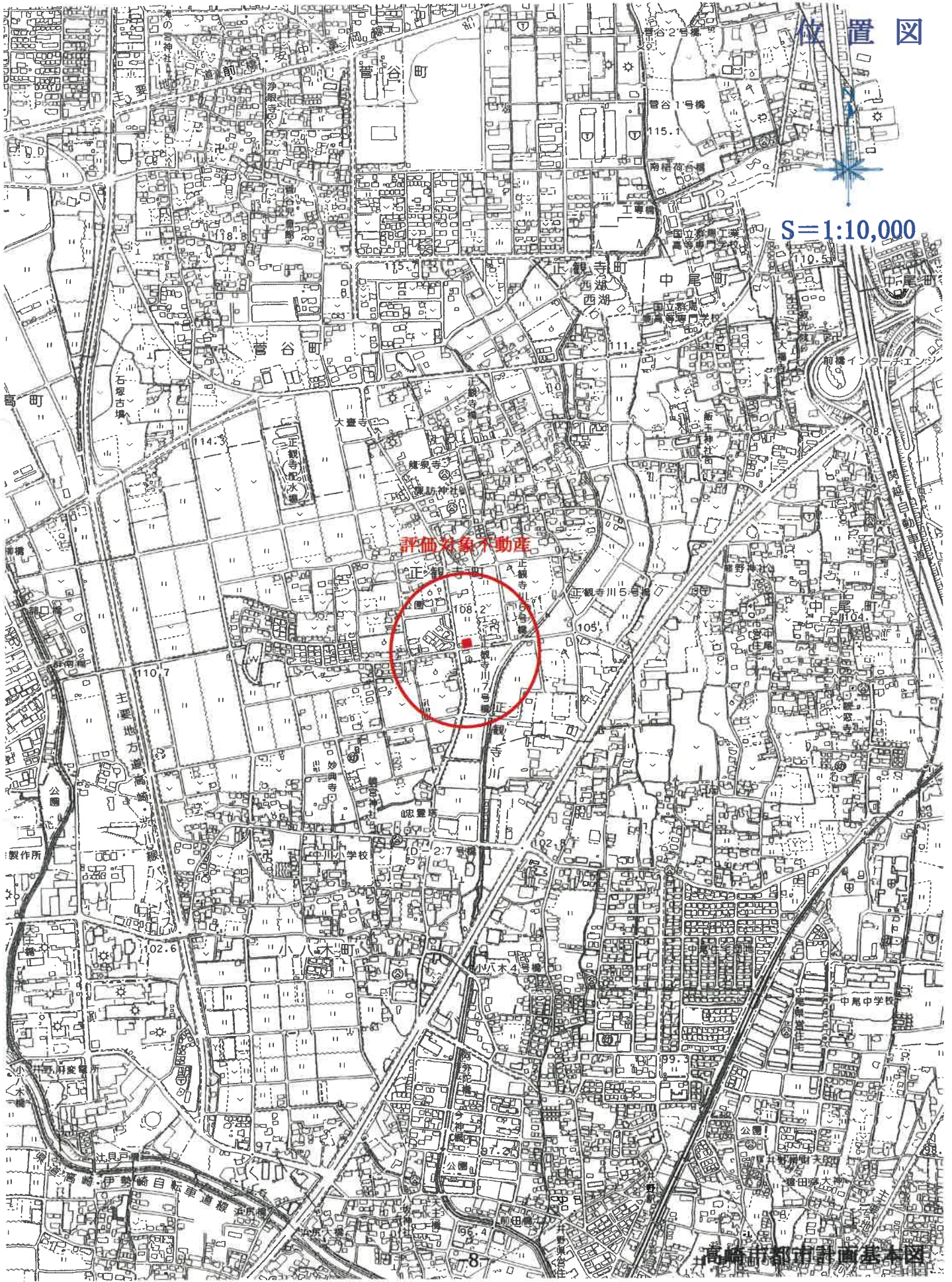
以 上

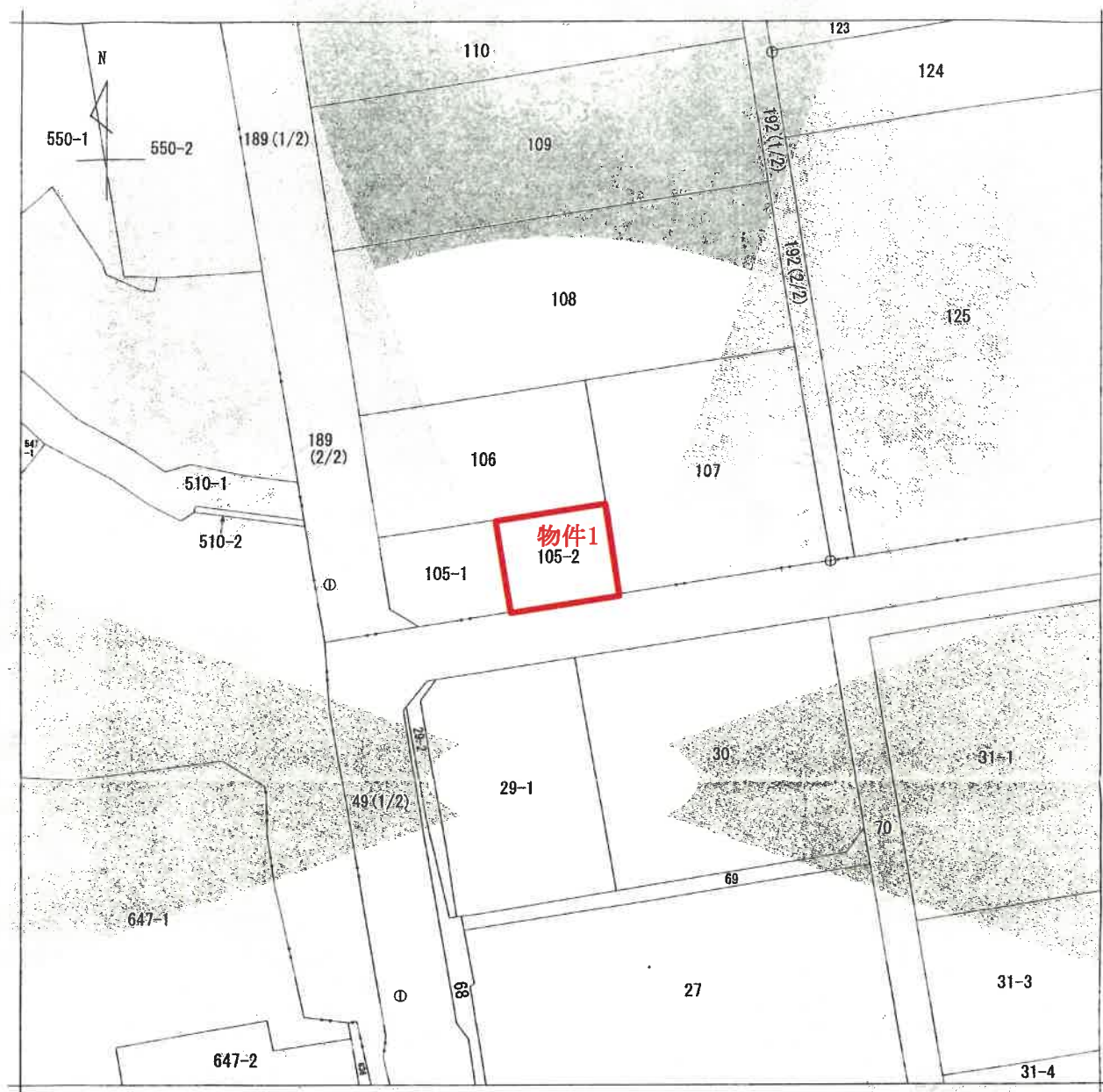
位置図

S=1:10,000

評価対象不動産

高崎市都市計画基本図





A 正観寺町

請求部	所 在 高崎市正観寺町字村前					地 番	105番2			
出力縮	1/500	精 度 区 分	甲 三	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成 年月日	昭和61年6月21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。

A3をA4に縮小

令和7年1月17日
前橋地方方法務局高崎支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

登録年月日：平成6年4月26日

表示年月日：2025/04/28

0238013

凡例		測量の種別	記号	測量の種別
①	石杭	①	合成杭	
②	コンクリート杭	②	金属杭	
③	銅ミ			

地番 105

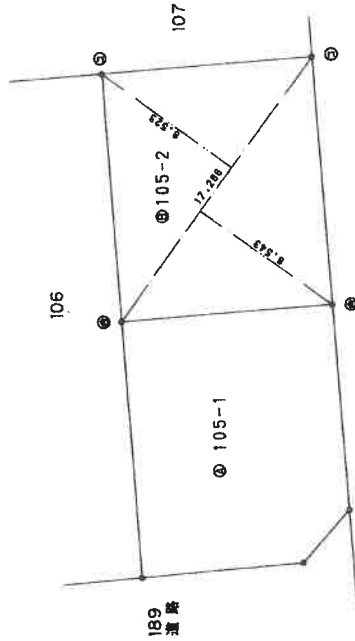
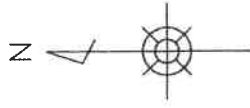


地積測量図

地番 105-2 105-1

土地の所在 高崎市正観寺町字村前

平成 六年 四月 廿六日



求積表

地番 105-2			
底辺	高さ	面積	
17.286	8.523	147.328578	
17.286	8.543	147.674298	
合計		295.002876	
合計面積		147.5014380	m ²

地番 105-1			
底辺	高さ	面積	
297	147.5014380	149.4985620	
合計		149.49	m ²

作製者

土地家屋調査士

月 18 日 作製

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小