令和　７年（ケ）第　　１０号

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

<table>
<tr><td>入札期間</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>開札期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　９月　９日　午前　９時００分
前橋地方裁判所高崎支部売却場</td></tr>
<tr><td>売却決定期日</td><td>日　時
場　所</td><td>令和　７年　９月３０日　午前１０時００分
前橋地方裁判所高崎支部民事執行係</td></tr>
<tr><td>特別売却実施期間</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の保証の提供方法</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）</td><td>☆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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

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	9, 650, 000 7, 720, 000	一括	1, 930, 000	61, 861	0
1	1, 430, 000				
2	8, 220, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　高崎市足門町字石田

　　地　　番　　３８２番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．８６平方メートル

２　所　　在　　高崎市足門町字石田３８２番地７

　　家屋　番号　　３８２番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．８４平方メートル
　　２階　４６．９８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　7年　6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

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。

11

令和　７年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　高崎市足門町字石田

　　地　　番　　３８２番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．８６平方メートル

２　所　　在　　高崎市足門町字石田３８２番地７

　　家屋　番号　　３８２番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．８４平方メートル
　　２階　４６．９８平方メートル

令和７年（ケ）第１０号
令和７年３月２６日受理
令和７年５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　齋　藤　公　秀　㊞

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　７年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　高崎市足門町字石田

　　地　　番　　３８２番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．８６平方メートル

２　所　　在　　高崎市足門町字石田３８２番地７

　　家屋　番号　　３８２番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５１．８４平方メートル
　　２階　４６．９８平方メートル

（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）群馬県高崎市足門町 ３８２番地７（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（　　）□宅地（物件　　）
	形状	■概ね公図のとおり　■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： □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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を 住居（空き家） として占有している。 □「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　令和　年（ ）第　号 保管開始日　令和　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

執行官の意見

■以下のとおり

1　本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2　本件土地は北側が公道に面している。

3　現地に設置されたのぼり旗から管理会社が判明したため、当該管理会社を経由して建物の鍵を借り受けて立ち入り調査を実施した。

4　A（債務者兼所有者）と直接的に話をすることはできなかったが、本件物件の使用状況等について、管理会社の担当者から以下のとおり聴取した。

・現在、本件建物は空き家になっている。以前はAとその妻が二人で居住していた。

・室内で犬を二匹飼っていた。

・その他建物の不具合や近隣とのトラブルについては何も聞いていない。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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 27 日 14：05－14：15	前橋地方法務局 本局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■本件土地上の登記建物（本件建物以外）不存在確認
令和７年４月４日 11：30－11：40	高崎市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和７年４月４日 14：05－14：25	物件所在地	■物件調査　■占有調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和７年４月 22 日 13：15－13：35	物件所在地	■物件調査　■立入調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和　年　月　日 ：－：		

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和７年４月２２日

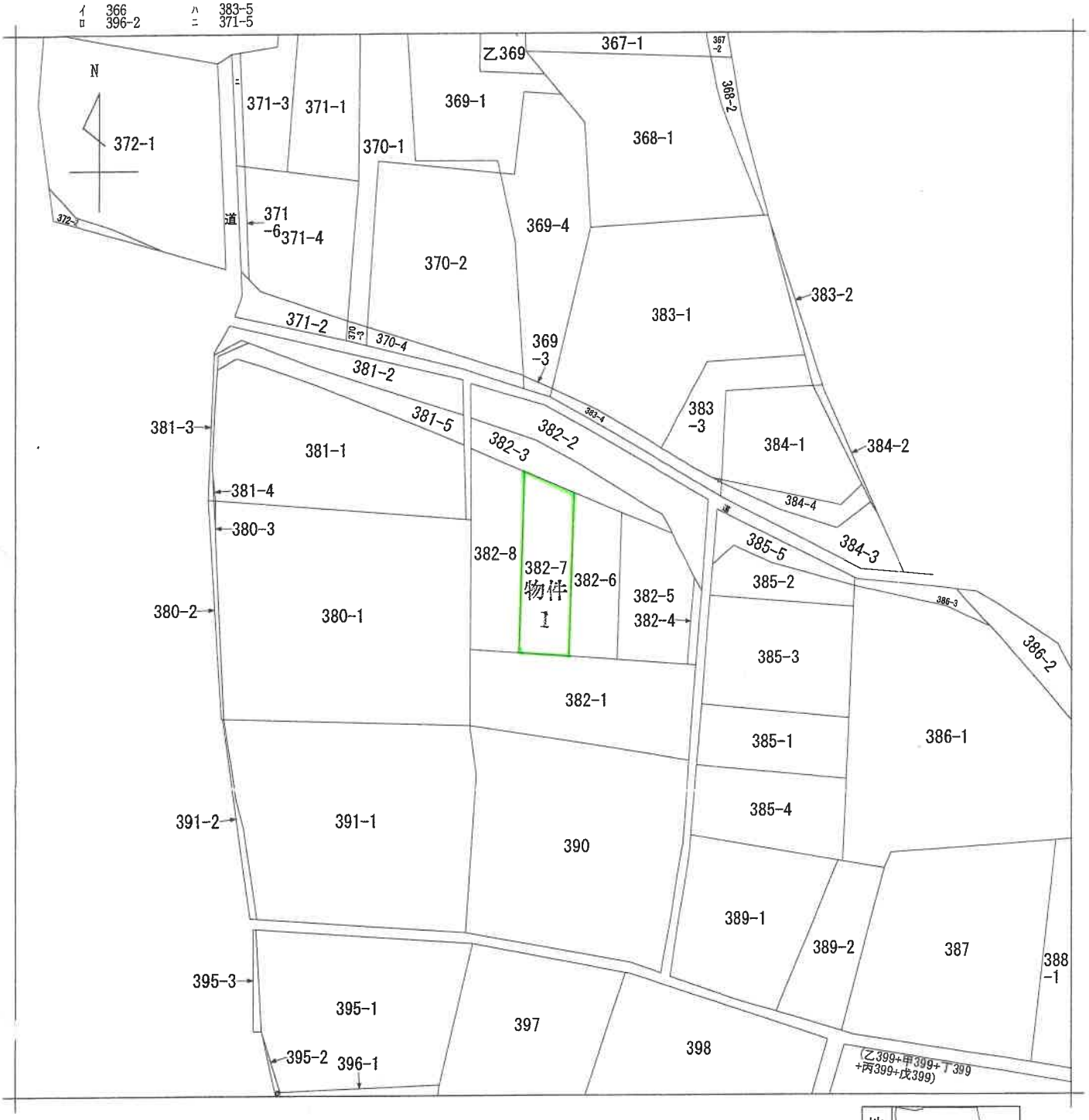
目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないことが確認できたため、管理会社から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。

□　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２２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



(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。

請求部分	所　在	高崎市足門町字石田				地　番	382番7		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		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。

（前橋地方法務局高崎支局管轄）

令和7年2月14日

福岡法務局

登記官

地図整理番号：M68712

(1/1)

A3をA4に縮小

（５枚目）

登記年月日： 令和4年3月14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。
（前橋地方法務局高崎支局管轄）
令和7年2月14日　福岡法務局
登記官

（6 校目）

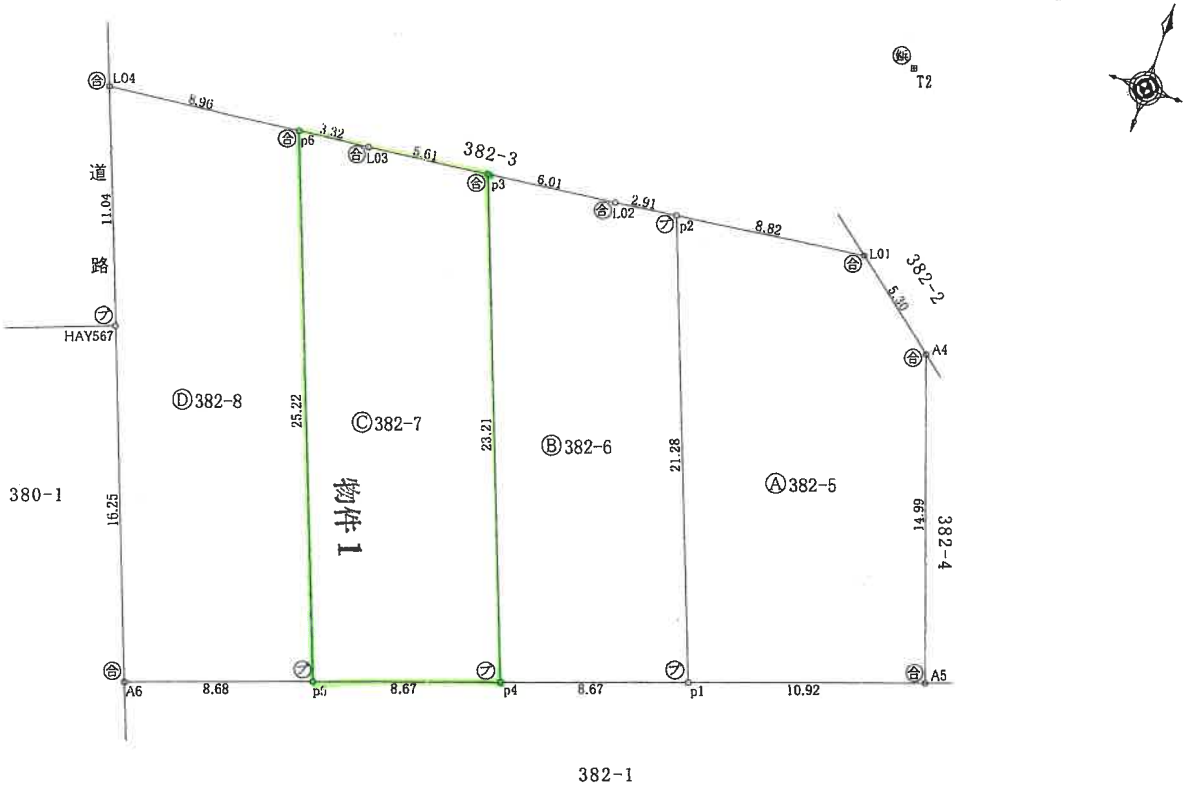
A3をA4に縮小

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	キ	刻ミ	合	プラスチック杭	プ	金属標	コ	コンクリート	鋲	金属鋲

地　番	382-5 382-6ないし382-8
土地の所在	高崎市足門町字石田

地積測量図

1/2



令和4年3月4日測量

作成者	土地家屋調査士	（令和4年3月6日作成）	申請人		縮尺 1/250

地図整理番号：M68713　(1/2)

登記年月日： 令和4年3月14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。
（前橋地方法務局高崎支局管轄）
令和7年2月14日　福岡法務局
登記官

（7 枚目）

A3をA4に縮小

凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	キ	刻ミ	合	プラスチック板	プ	金属標	コ	コンクリート	鋲	金属鋲

地番	382-5 382-6ないし382-8
土地の所在	高崎市足門町字石田

地積測量図

2/2

世界測地系（測地成果2011）IX系
求積表

地番	Ⓐ 382-5			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
A5	44553.039	-75907.041	5.362	238893.395118
A4	44567.199	-75911.953	-9.106	-405828.914094
L01	44570.435	-75916.147	-12.930	-576295.724550
p2	44569.215	-75924.883	-1.168	-52056.843120
p1	44549.331	-75917.315	17.842	794849.163702
			合計	-438.922944
			合計面積	219.4614720
			地積	219.46 ㎡

地番	Ⓑ 382-6			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
p2	44569.215	-75924.883	-10.446	-465570.019890
L02	44568.813	-75927.761	-8.845	-394211.150985
p3	44568.080	-75933.728	2.289	102016.335120
p4	44546.388	-75925.472	16.413	731139.866244
p1	44549.331	-75917.315	0.589	26239.555959
			合計	-385.413552
			合計面積	192.7067760
			地積	192.70 ㎡

地番	Ⓒ 382-7			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
p3	44568.080	-75933.728	-13.828	-616287.410240
L03	44567.396	-75939.300	-8.872	-395401.937312
p6	44567.018	-75942.600	5.672	252784.126096
p5	44543.445	-75933.628	17.128	762940.125960
p4	44546.388	-75925.472	-0.100	-4454.638800
			合計	-419.734296
			合計面積	209.8671480
			地積	209.86 ㎡

地番	Ⓓ 382-8			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
p6	44567.018	-75942.600	-17.875	-796635.446750
L04	44566.000	-75951.503	-4.976	-221760.416000
HAY567	44555.681	-75947.576	9.706	432457.439786
A6	44540.497	-75941.797	13.948	621250.852156
p5	44543.445	-75933.628	-0.803	-35768.386335
			合計	-455.957143
			合計面積	227.9785715
			地積	227.97 ㎡

基準点

点名	X座標	Y座標
T1	44564.253	-75969.853
T2	44579.414	-75916.850

作成者	土地家屋調査士	（令和4年3月6日作成）

申請人		縮尺	1/

地図整理番号：M68713　(2/2)

登記年月日：令和4年11月8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。
（前橋地方法務局高崎支局管轄）
令和7年2月14日　福岡法務局

登記官

（8 枚目）

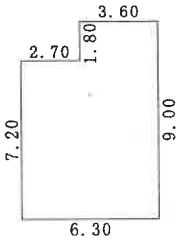
A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号	382番7
建物の所在	高崎市足門町字石田382番地7

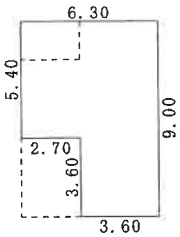
建物図面
各階平面図

1階

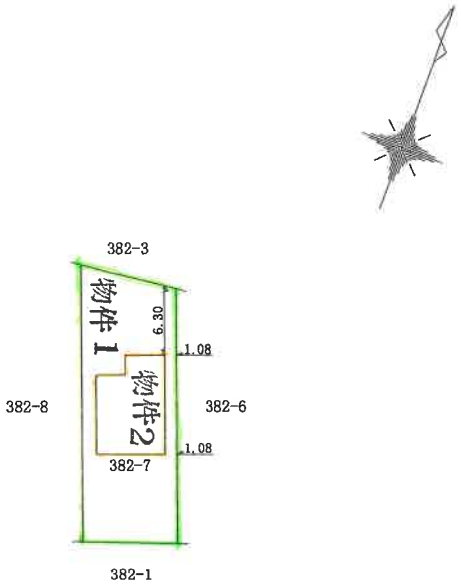


求積表			
6.30 ×	7.20	=	45.3600
3.60 ×	1.80	=	6.4800
	合計		51.8400
	床面積		51.84 ㎡

2階



求積表			
3.60 ×	3.60	=	12.9600
6.30 ×	5.40	=	34.0200
	合計		46.9800
	床面積		46.98 ㎡



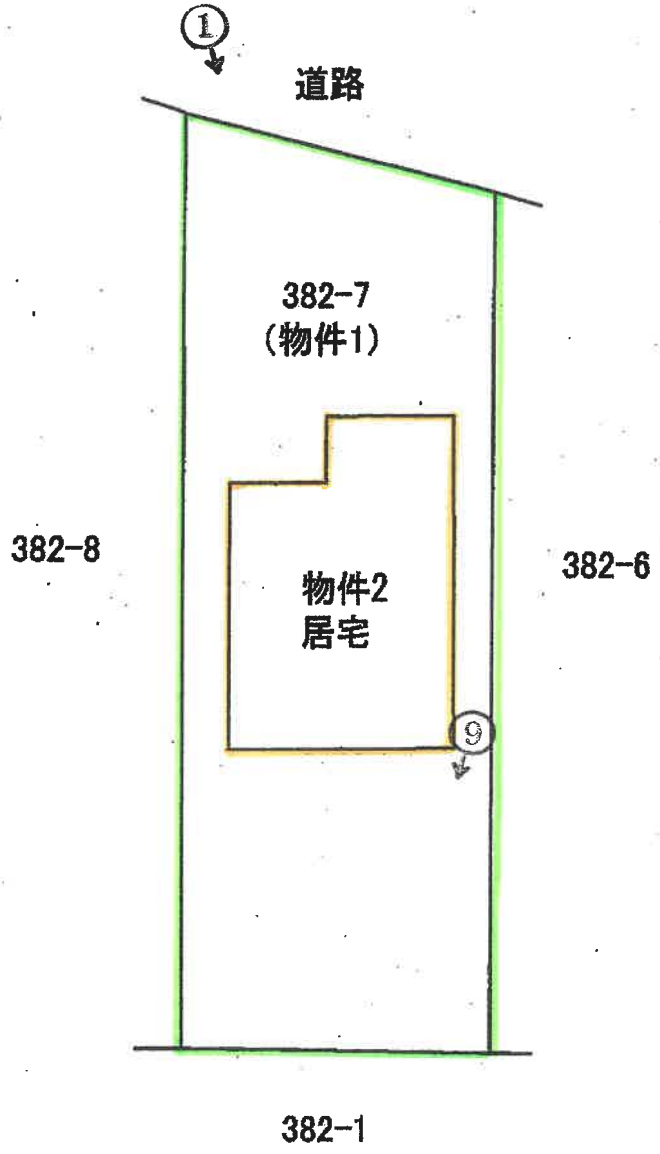
単位：m

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
作成年月日	令和　4年　11月　7日						

地図整理番号：M68714

土地建物位置関係図

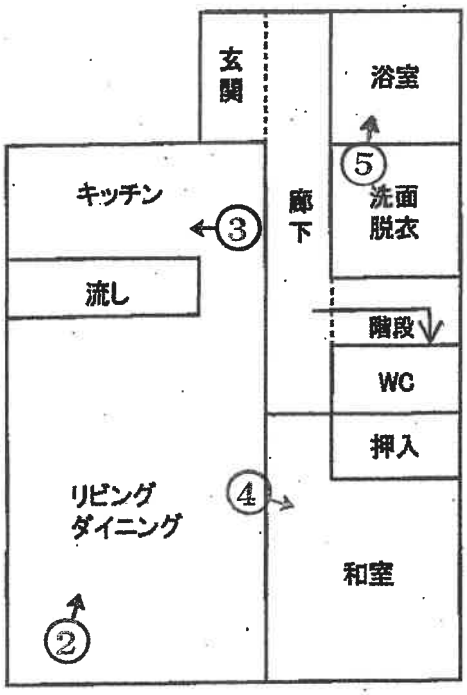
令和7年(ケ)第10号



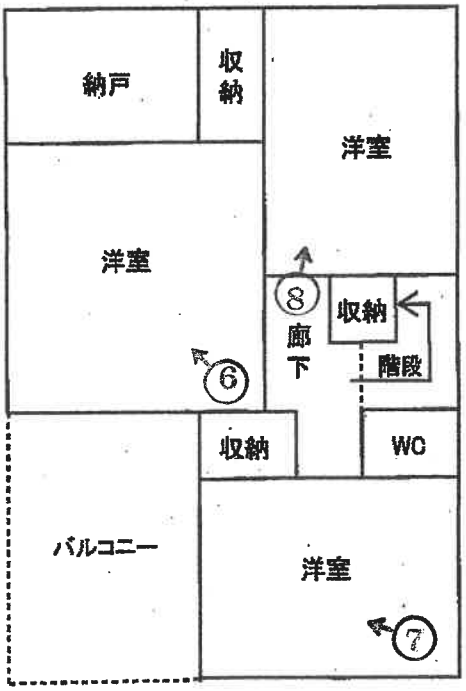
←◯ 写真撮影位置・方向

間取図

令和7年(ケ)第10号



1階



2階

←○ 写真撮影位置・方向

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 4 月 22 日現地調査
令和 7 年 5 月 9 日評価
評価書番号 第 2507 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

菅 谷 隆 雄 印

第１　評価額

一　括　価　格		
金 9,650,000 円		
内　訳　価　格		
物件１	（土地）	金 1,430,000 円
物件２	（建物）	金 8,220,000 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　土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	高崎市足門町字石田	同左
	地　　番	382番7	
	地　　目	宅地	
	地　　積	209.86 ㎡	
2	所　　在	高崎市足門町字石田382番地7	同左
	家屋番号	382番7	
	種　　類	居宅	
	構　　造	木造ルーフィングぶき2階建	
	床面積	1階　51.84 ㎡ 2階　46.98 ㎡	

番号	特　記　事　項

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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="5">ＪＲ上越線「群馬総社」駅の南西方約6,200m（道路距離）
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="5">一般住宅、物流施設等の中に農地も多く残る市街化調整区域内の住宅地域</td></tr>
<tr><td>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）</td><td colspan="5">都市計画区分　市街化調整区域
用途地域　指定なし
建ぺい率　70　%
容積率　200　%
防火規制　－
その他の規制</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="5">北側間口約9m、奥行約23～25mのほぼ長方形の中間画地。画地内は概ね平坦。</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="5">北側で幅員約12～12.5m舗装市道（4071号線・建築基準法第42条1項1号）に等高に接する。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地の利用状況等</td><td colspan="2">範囲</td><td>利用状況</td><td>占有者</td><td>利用権原</td></tr>
<tr><td>物件1</td><td>209.86 ㎡</td><td>物件2建物の敷地</td><td>土地所有者</td><td>法定地上権</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td colspan="5">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、通常の費用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。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="5">①物件1の土地は市街化調整区域内に存するが、令和4年3月14日第384号により都市計画法第34条14号（既存宅地内建物）として開発許可を受けている。この許可には属人性はないので買受人は本件土地建物の利用は可能とのことである。（高崎市役所開発指導課）
②本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
③土壌汚染の可能性について高崎市役所環境部環境政策課で調査したところ、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要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も住宅であることから、土壌汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。</td></tr>
</table>

2　建物の概況及び利用状況等（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）：　令和4年7月4日　新築 経　過　年　数　：　約　3　年 経済的残存耐用年数　：　約　22　年
仕　　様	構　造　：　木造 屋　根　：　ルーフィングぶき 外　壁　：　サイディング　等 内　壁　：　ビニールクロス 等 天　井　：　ビニールクロス 等 床　：　フローリング、畳　等 設　備　：　電気、給排水設備、衛生設備 等 その他　：
床面積（現況）	1階　51.84 ㎡ 2階　46.98 ㎡ 延　98.82 ㎡
現況用途等	階　層：　2 階 現況用途：　居宅 間取り：　別添「間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	室内で犬を2匹飼っていたとのことであるが、動物臭はしなかった。

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）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	20,400	0.95	209.86	0.90	3,660,000

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

物件	基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
1	20,000 円/㎡	×	98.8	/ 100	× 100	/ 100	× 100	/ 97	＝20,400 円/㎡

◇ 時点修正　：　基準地価格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：　北方位　等

◇ 地域格差　：　街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1　：　0.95　北方位、奥行長大　等

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	建物価格（円）ア×イ×ウ
2	180,000	98.82	0.698	12,416,000

ア 再調達原価　：　類似の建設事例等を参酌し、消費税をも考慮して査定

ウ 現価率（減価修正）

番号		耐用年数に基づく方法（定率法） 残価率	経過	経過	残存	観察減価法	現価率
2	：	(5.0%)^{	3	/ (3	+ 22) }	×(1- 0.00) =	0.698

観察減価　：　特になし

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、下記の通り評価額を求めた。

(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	3,660,000	0.35	法定地上権	1,281,000

イ 土地利用権等割合：　土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

(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	3,660,000	-1,281,000	-	1.00	0.60	1,430,000
2	12,416,000	+1,281,000	1.00	1.00	0.60	8,220,000
一括価格（合計）						9,650,000

ウ 占有減価　：　特にない

エ 市場性修正　：　特にない

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

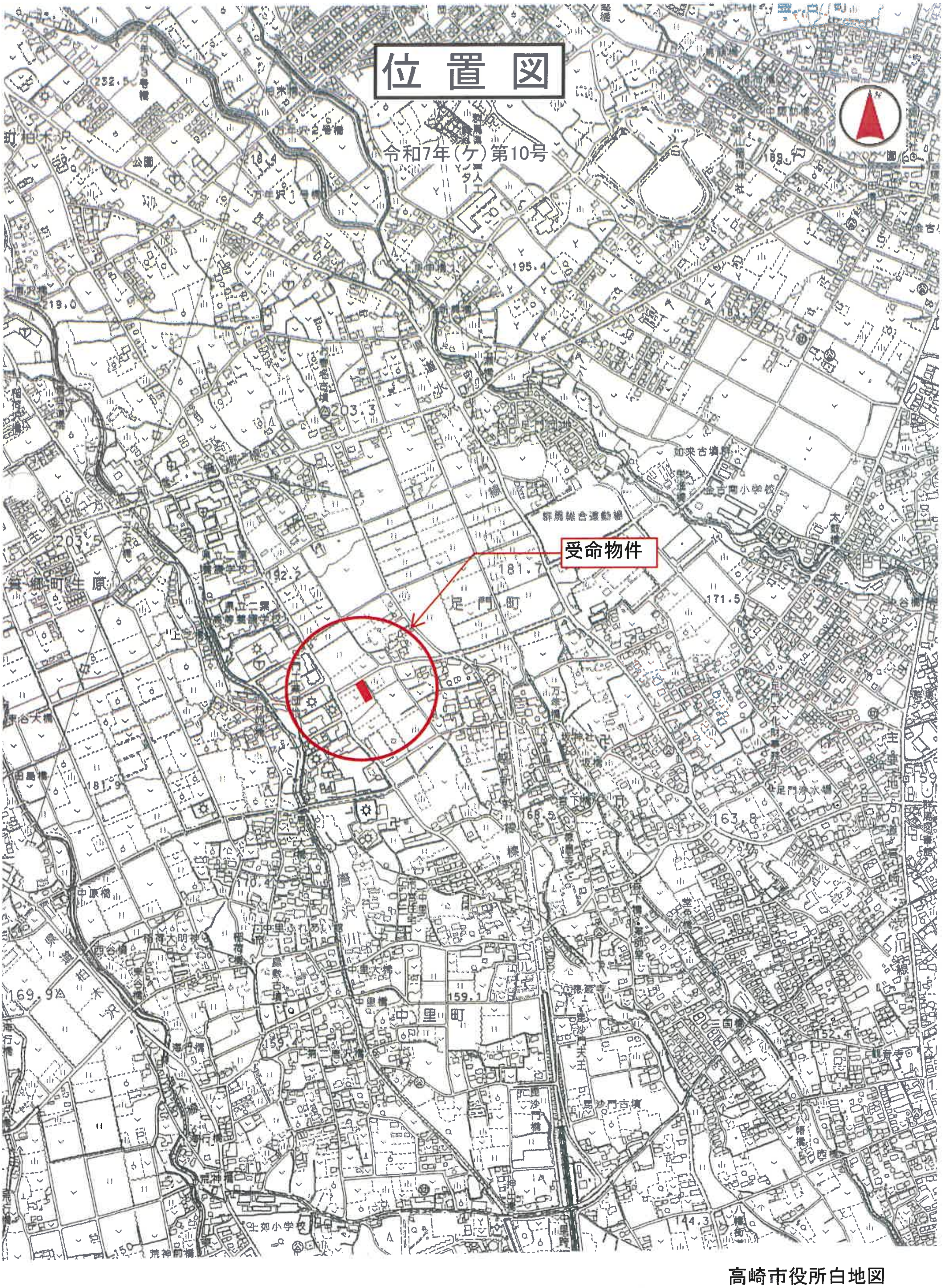
地価調査	：	高崎　（県）　－　37
所在	：	高崎市中里町字薬師２５９番３
価格	：	20,000　円/㎡
位置	：	ＪＲ上越線「群馬総社」駅の南西方 道路距離約6,900m
価格時点	：	令和6年7月1日
地積	：	319　㎡
供給処理施設	：	水道
接面街路	：	北　4.2 m　市道　側道
用途指定等	：	市街化調整区域　、　用途指定なし （　建ぺい率 70 ％　、　容積率　200 ％　）
地域の概要	：	農地も見られる農家集落の中に一般住宅が介在する住宅地域

第７　附属資料

1　位置図
2　土地建物位置関係図
3　間取図

位置図

令和7年(ケ)第10号

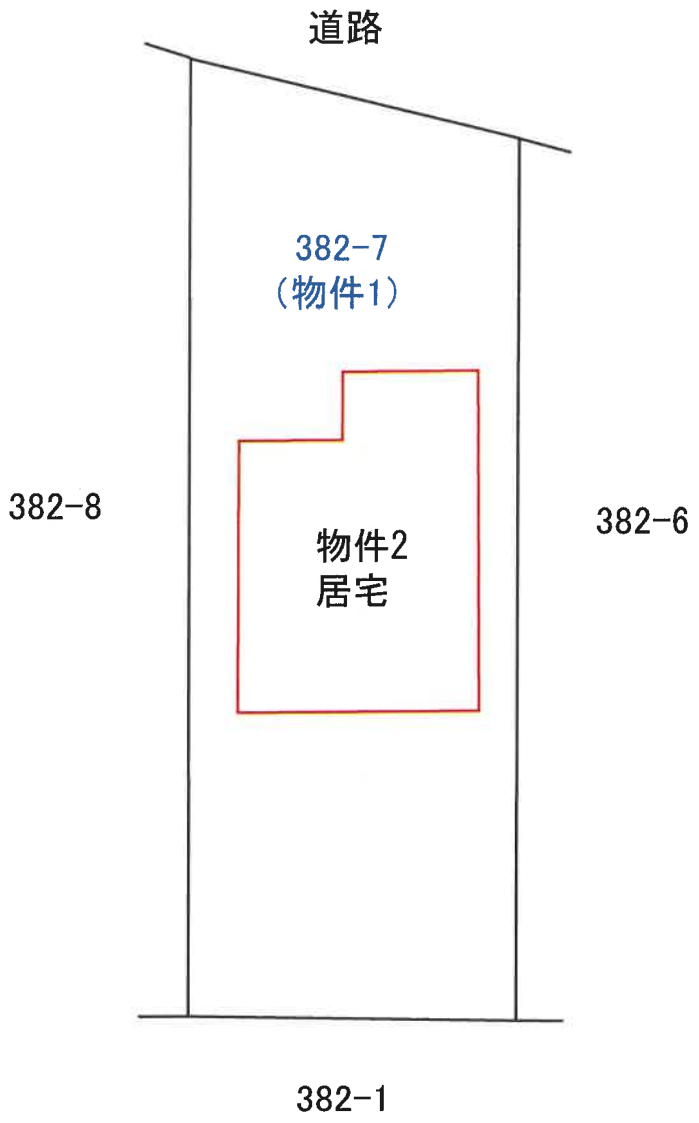


高崎市役所白地図

1/10000

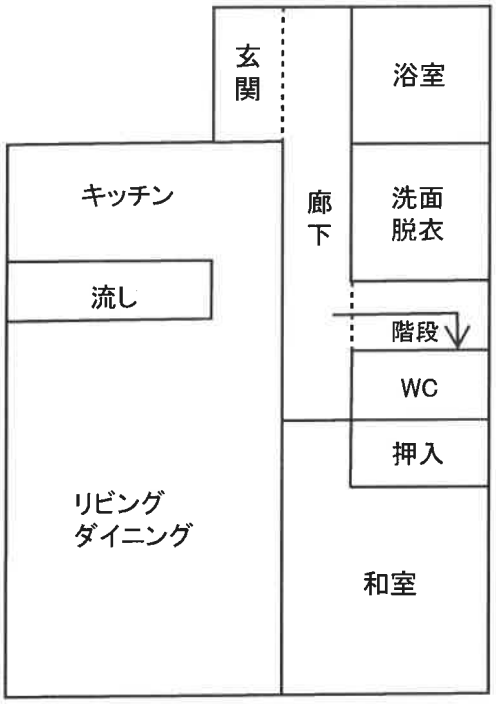
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第10号

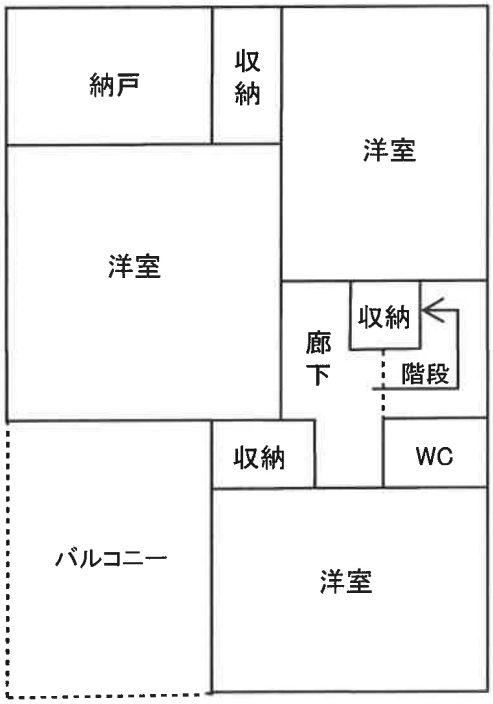


間取図

令和7年（ケ）第10号



1階



2階