

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 高崎市上室田町字齊渡北原
地 番 4 0 0 3 番 3 9 4
地 目 宅地
地 積 5 1 6 . 1 1 平方メートル
- 2 所 在 高崎市上室田町字齊渡北原 4 0 0 3 番地 3 9 4
家屋 番号 4 0 0 3 番 3 9 4
種 類 居宅
構 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 0 . 8 2 平方メートル
2 階 1 5 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20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 | 高崎市上室田町字齊渡北原 |
| | 地 番 | 4 0 0 3 番 3 9 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 6 . 1 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 高崎市上室田町字齊渡北原4 0 0 3 番地3 9 4 |
| | 家屋 番号 | 4 0 0 3 番 3 9 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 1 0 . 8 2 平方メートル
2階 1 5 . 0 0 平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 5 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 | 高崎市上室田町字斉渡北原 |
| | 地 番 | 4 0 0 3 番 3 9 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 6 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市上室田町字斉渡北原 4 0 0 3 番地 3 9 4 |
| | 家屋 番号 | 4 0 0 3 番 3 9 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 0 . 8 2 平方メートル
2 階 1 5 . 0 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県高崎市上室田町4003番地394 (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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者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)

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)	(令和7年4月1日に聴取した。) 1 物件2には私と妻で住んでいます。 2 本物件は、別荘地である榛名高原邑内にあり、いろいろな規約が存在します。「榛名高原邑規約」のコピーを提出します。 「榛名高原邑規約」(抜粋) 第1章 総則 第3条 規約の効力 1 この規約は、所有者の包括承継人(相続人)及び特定承継人(譲受人)に対しても、その効力を有する。 正規の入邑手続を経ていない承継人及び名義変更未了の承継人であっても、前所有者と連帯してこの規約に基づく所有者の義務を負う。 第3章 高原邑の運営 第1節 所有者の変更 第14条 所有物件の特定承継 1 所有者から所有物件の譲渡を受けた者(任意譲渡に限定されない)は、前所有者と連名にて速やかに書面によりその旨を理事長に届出るとともに、前条第4項と同様、規約等の交付を受け、誓約書を事務局に提出しなければならない。 ただし、前所有者の協力が得られないことを明らかにした場合、単独で行うことができる。 第16条 入邑の手続 2 新たに入邑する者は、入邑金として、入邑時に30万円(内訳 専用水道施設受共用者負担金20万円、社会福祉法人新生活会への寄付金10万円)を事務局に納入する。 第2節 費用の負担 第20条 管理費 1 所有者は、管理物件及び専用水道施設並びに所有物件の管理に要する経費等に充てるため、次の費用(以下、一括して管理費という)を毎年高原邑に納入しなければならない。 (1) 一般管理費 (2) 水道管理費 第22条 承継人に対する債権の行使 高原邑が本節の規定に基づき所有者に対して有する債権は、所有者の特定承継人及び包括承継人に対しても行うことができる。

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は、公道に面している。
- 3 物件1上に売却対象外動産であるスチール製物置（約3平方メートル）が存在する。
- 4 本件は「榛名高原邑」別荘地内に存在し、榛名高原邑規約が存在する。買受人に対しても適用されると思われるので、留意されたい。

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3月28日 (金) 10:30-10:40	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和7年3月31日 (月) 14:20-14:30	■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) 12:50-13:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年4月14日 (月) 12:40-13:20	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

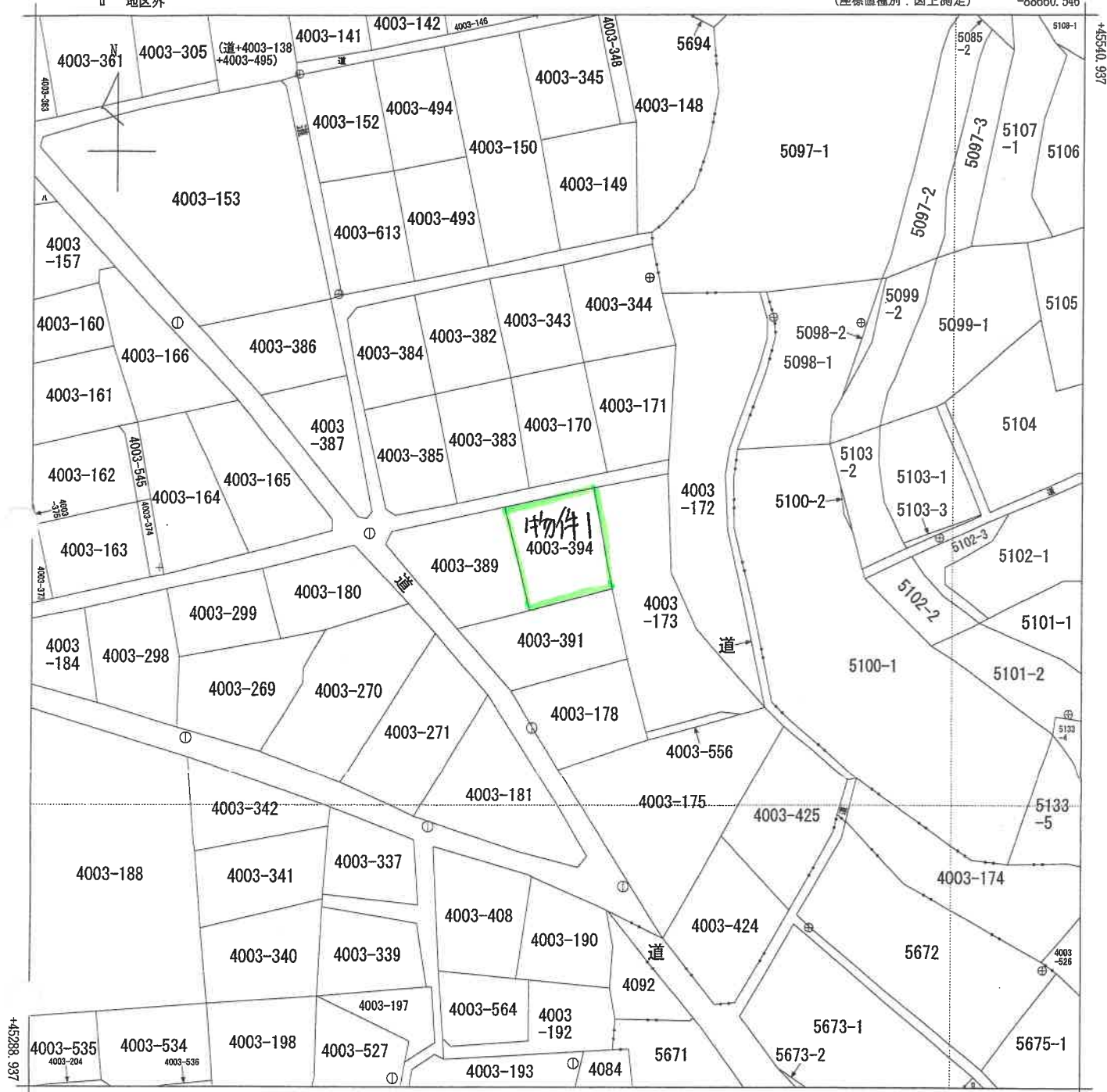
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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)



-88910.546 (座標値種別：図上測定)

(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
上室田町

A3をA4に縮小コピー

請 求 部 分	所 在		高崎市上室田町字齊渡北原			地 番		4003番394			
出 力 縮 尺	1/1000		精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 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。

(前橋地方事務局高崎支局管轄)

令和7年2月14日

東京法務局

地図整理番号：M84623

登記官

(6枚目)

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 東京法務局

登記官

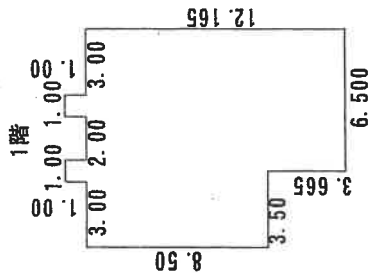
(7枚目)

建物図面

家屋番号 4003番394

建物の所在 高崎市上室田町字斉渡北原4003番地の394

各階平面図

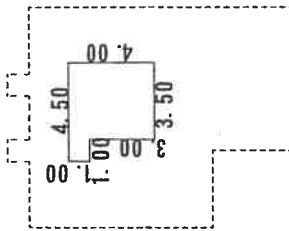


求積表

1.00 x 1.00 = 1.0000
1.00 x 1.00 = 1.0000
8.50 x 10.00 = 85.0000
3.665 x 6.50 = 23.8225

合計 110.8225
床面積 110.82㎡

2階



求積表

1.00 x 1.00 = 1.0000
4.00 x 3.50 = 14.0000

合計 15.0000
床面積 15.00㎡

公道

4003-173

4003-389

4003-394

4003-391

作成者

作成年月日 平成23年5月12日

縮尺

1/250

申請人

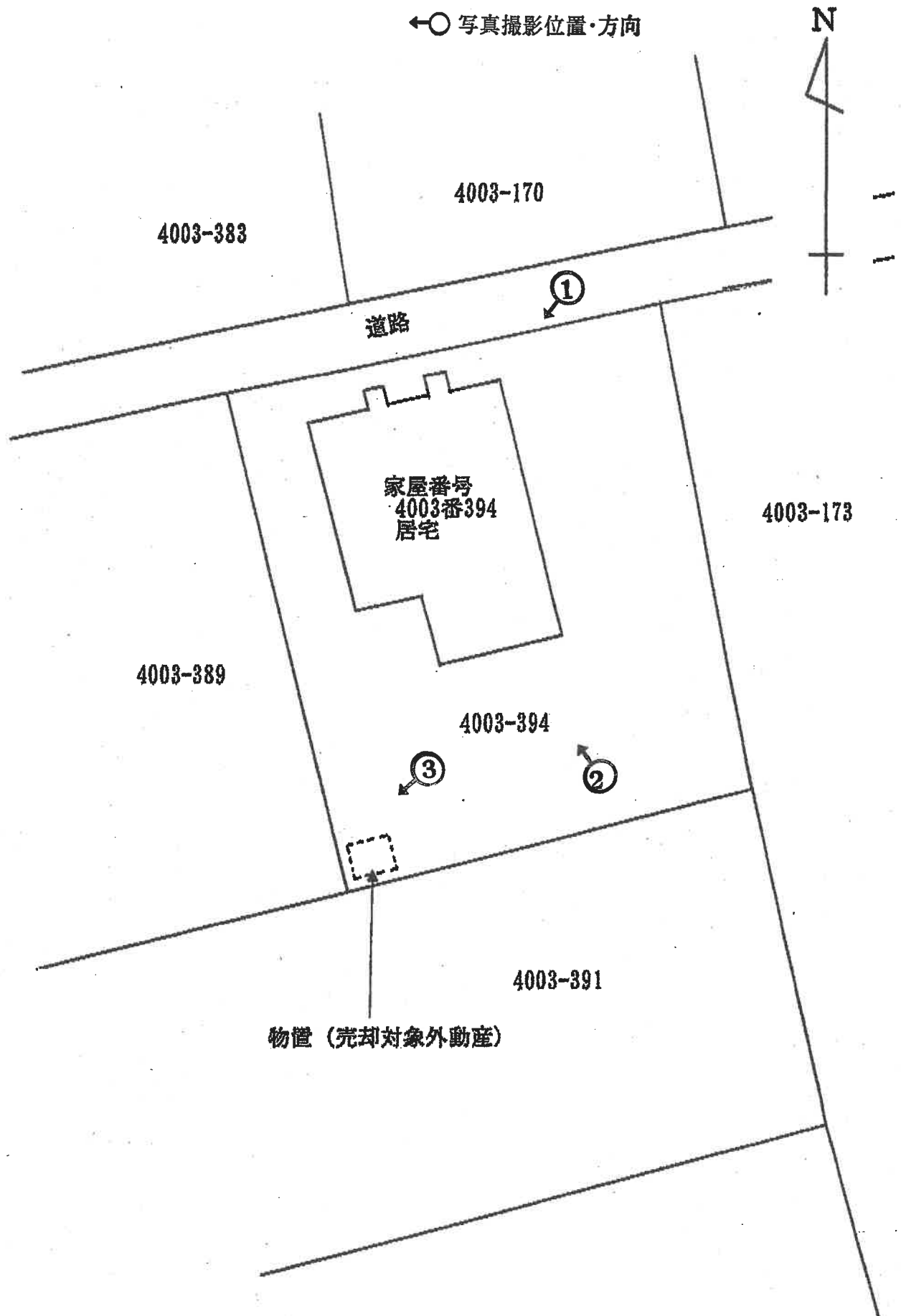
縮尺

1/500

A3をA4に縮小コピー

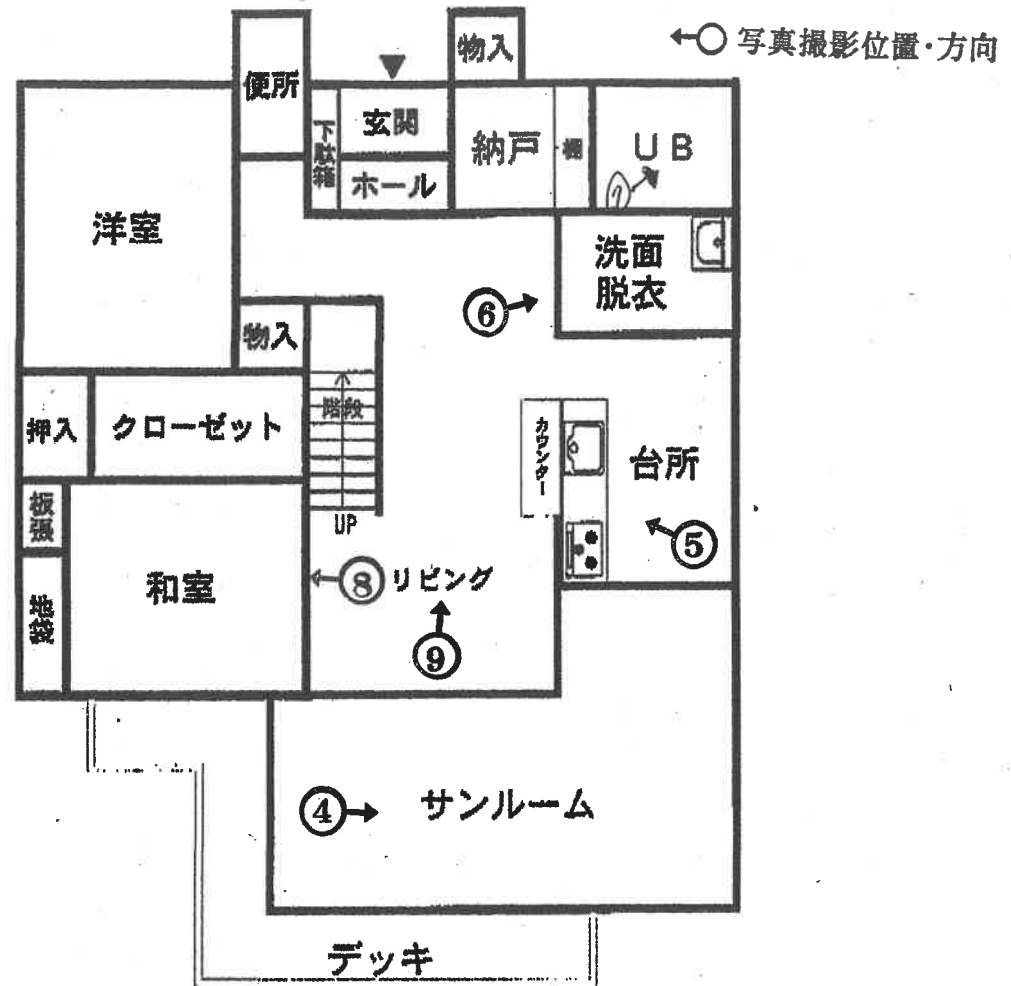
土地建物位置関係図

縮尺1/250



建物間取図

1 階



2 階



1



2







5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (又) 第 5 号
令和 7 年 4 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 12 日 評 価
評価書番号 第 石評 3647 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 1,730,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 920,000 円
物件2 (建物)	金 810,000 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	高崎市上室田町字齊渡北原 4 0 0 3 番 3 9 4 宅地 516.11 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市上室田町字齊渡北原 4 0 0 3 番地 3 9 4 4 0 0 3 番 3 9 4 居宅 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 110.82 m ² 2階 15.00 m ²	同左
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 信越本線「群馬八幡」駅の北西方・道路距離約 13.8 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は高崎市上室田町に存する通称「榛名高原邑」と称される別荘地内に所在し、戸建住宅を中心とする微傾斜地勢の住宅地域である。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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70 % 200 % — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	516.11 m ² 間口約 21.5 m、奥行約 24.5 m 長方形地 中間画地 全体的に南側又は東側に向かって微傾斜地勢
接面道路の状況	北側幅員約2.0m舗装市道（市道榛名-1-263号線・認定幅員2.2m・建築基準法第42条2項道路・中心後退必要・高崎市建築指導課によると2項協議済みとのこと）に0m～約0.8m低く接面する中間画地。	
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 ガス配管 下水道	特記事項3参照 なし 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：H8B遺跡 時代：縄文、弥生、古墳、奈良、平安、近世）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. 本物件は「榛名高原邑」と称される別荘地内に所在し、榛名高原邑規約が存する。また、榛名高原邑が管理する共有施設である専用水道施設を利用している。上記を含め規約の効力が買受人に承継されるものと思料されるため留意されたい（執行官現況調査報告書参照）。 4. 本件土地の南西端に売却対象外動産であるスチール製物置（約3m²）が存する。	

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成12年8月26日 新築 平成23年1月21日 増築 約 25 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 かわら・合金メッキ鋼板ぶき 吹付タイル ビニールクロス、タイル等 ビニールクロス、桎目合板等 畳、フローリング、タイル等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 デッキ等
床面積（現況）	1階 2階 延	110.82 m ² 15.00 m ² 125.82 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	2 階 居宅 執行官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	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	平成23年1月に増築が行われているが、現地調査により、建物全体として経済的残存耐用年数は満了しているものと判断した。	

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	5,900	0.86	516.11	0.90	2,357,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎 (県) -34

番号 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 6,050 円/㎡ × 98.0 / 100 × 100 / 101 × 100 / 100 = 5,900 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 : 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 : 0.86 方位、セットバック、管理規約の存在、庭木等含む

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)	140,000	125.82	0.030	528,000

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
残価率 経過 経過 残存
2 (主) : (3.0%) ^ { 25 / (25 + 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	2,357,000	0.35	法定地上権	825,000
土地利用権等価格（合計）				825,000

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35%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	2,357,000	-825,000	-	1.00	0.60	920,000
2	528,000	+825,000	-	1.00	0.60	810,000
一括価格（合計）						1,730,000

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 調 査 : 高 崎 (県) - 34
所 在 : 高崎市上室田町字両庭1600番2
価 格 : 6,050 円/m²
位 置 : J R 信越本線「群馬八幡」駅の北西方道路距離約1.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 452 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西 5.9 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし
(建蔽率 70 % 、 容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 農地の中に農家住宅や一般住宅が見られる丘陵地勢の住宅地域

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

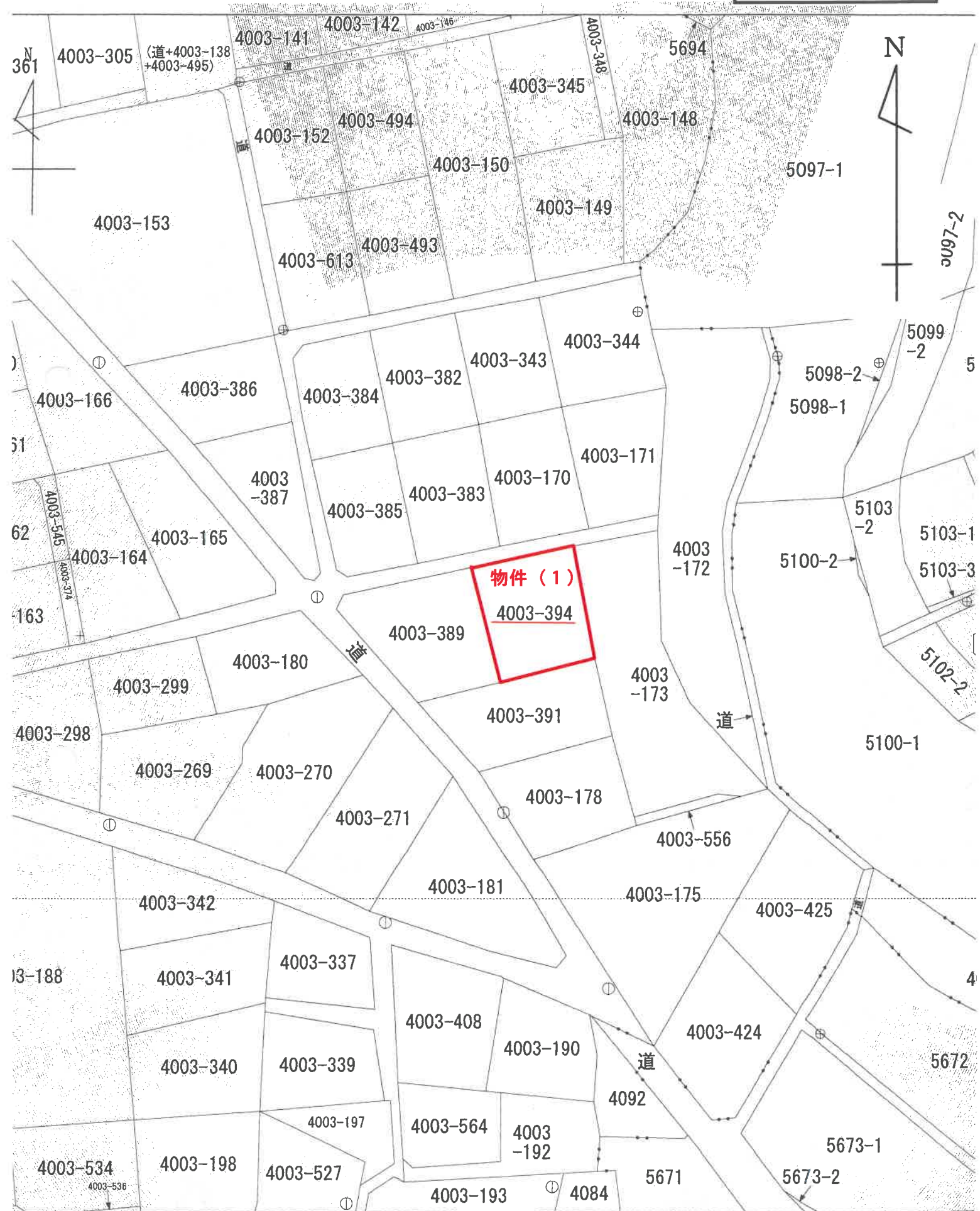
位置図
高崎市役所 白図
1 : 20,000



評価対象不動産



公 圖 寫
1 : 1, 0 0 0



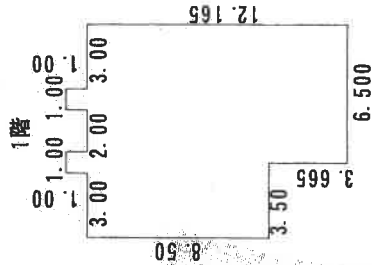
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方税務局高崎支局管轄)
令和7年2月14日 東京法務局

登記号

各階平面図

建物図面

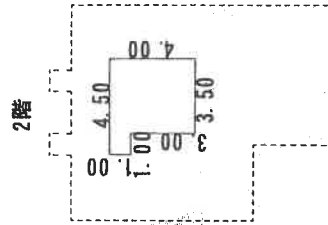
家屋番号	4003番394
建物の所在	高崎市上室田町字齊渡北原4003番地の394



求積表

$1.00 \times 1.00 = 1.0000$
 $1.00 \times 1.00 = 1.0000$
 $8.50 \times 10.00 = 85.0000$
 $3.665 \times 6.50 = 23.8225$

合計 110.8225
床面積 110.82㎡



求積表

$1.00 \times 1.00 = 1.0000$
 $4.00 \times 3.50 = 14.0000$

合計 15.0000
床面積 15.00㎡

A 3をA 4に縮小

A

公道

1.500

4003-173

4003-389

4003-394

4003-391

物件 (2)

作成者	作成年月日	平成 23 年 5 月 12 日	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-------	------------------	----	-------	-----	----	-------