

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8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

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11月 4日から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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11月20日 午前10時00分から 令和 7年11月20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10月 8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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 甘楽郡甘楽町大字小幡字外馬場 |
| | 地 | 番 | 9 2 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 . 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甘楽郡甘楽町大字小幡字外馬場 |
| | 地 | 番 | 9 2 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 . 2 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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2, 3】

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, 3】

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 甘楽郡甘楽町大字小幡字外馬場 |
| | 地 | 番 | 9 2 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 . 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 甘楽郡甘楽町大字小幡字外馬場 |
| | 地 | 番 | 9 2 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 . 2 2 平方メートル |



令和6年(ケ)第 5号
令和6年 2月13日受理
令和6年 3月25日提出

現況調査報告書

(物件2, 3)

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 三 井 誠 ㊟

(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

2 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字外馬場
地 番 9 2 5 番 2
地 目 宅地
地 積 3 6 . 6 2 平方メートル
所有者 A

3 所 在 甘楽郡甘楽町大字小幡字外馬場
地 番 9 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 2 2 平方メートル
所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(地番) 甘楽郡甘楽町大字小幡 9 2 6 番地 1 付近 (住居表示未実施)			
土地	物件 2, 3			
現況地目	■宅地 (物件 2, 3)			
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 A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☒ 上記の者が空き地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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			
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
■ B	1 所有者Aの長男です。 2 本件土地は空き地ですが、うちの駐車場として使用しています。だれかに貸しているということはありません。 3 本件土地に居宅がありましたが、三十年くらい前に取り壊しました。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年2月14日 16:20ー16:35	前橋地方法務局高崎支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和6年2月15日 8:55ー9:00	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, Bと面談
令和6年2月15日 9:05ー9:25	甘楽町役場	■土地家屋現況図交付
令和6年3月4日 8:40ー9:50	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年3月4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
(4 枚目)



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
大字小幡

請求部	所在	甘楽郡甘楽町大字小幡字外馬場				地番	922番2		
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	昭和52年2月				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に縮小コピー

令和6年1月25日
前橋地方務局富岡支局

請求番号: 5-1
(1/1)

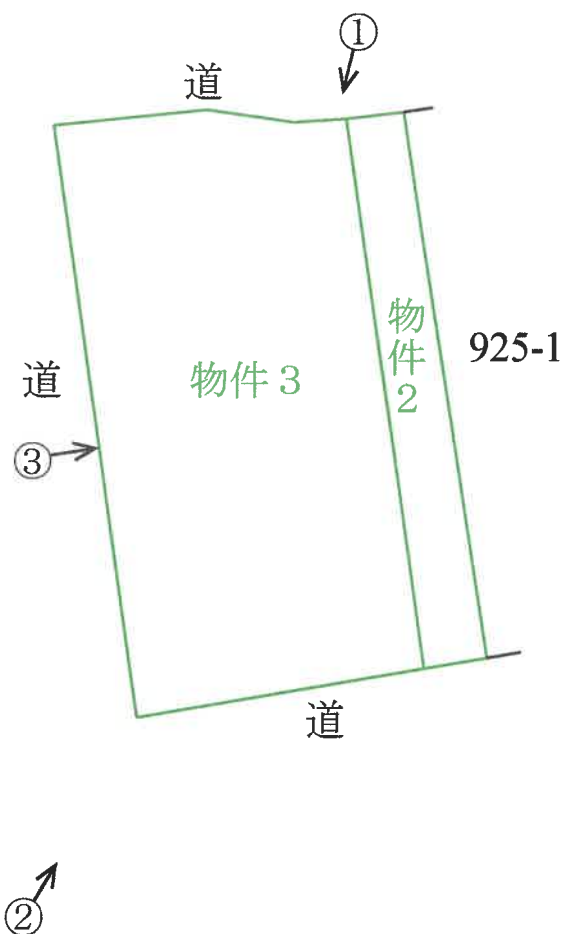
登記官

(5 枚目)

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





①



②



③

令和 6 年 (ケ) 第 5 号
令 6 年 3 月 4 日 現 地 調 査
令 6 年 10 月 29 日 評 価
評価書番号 第 2024-001-003 号
物件2、3

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 1,790,000 円	
内訳価格	
物件2（土地）	金 300,000 円
物件3（土地）	金 1,490,000 円

- 1 一括価格は、物件2、3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。

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
2	所在地目地積	甘楽郡甘楽町大字小幡字外馬場 925番2 宅地 36.62 m ²	同左
3	所在地目地積	甘楽郡甘楽町大字小幡字外馬場 926番1 宅地 181.22 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2、3）

位置・交通	上信電鉄「上州福島」駅の南西方道路距離約3,200m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中に作業所、農地も見られる街路幅員がやや狭い住宅地域。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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60 % 200 % － －
画地条件	物件2、3の南側で間口約11.5～11.8m、奥行約18～20mの規模が217.84㎡の形状がほぼ長方形地の角地。敷地内は概ね平坦で道路地と等高、周辺隣地とも概ね等高。	
接面道路の状況	物件2、3の南側で現況幅員約2.5～2.6mの舗装町道（建築基準法第42条2項道路）に、西側で現況幅員約2.6～2.7mの舗装町道（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長方形地の角地。再建築の際には道路中心線から2mのセットバックが必要になる。公図には北側に道があるが、町道認定および建築基準法の道路の扱いのない未舗装地。	
土地の利用状況等	物件2、3は未舗装の雑草木が繁茂する更地として利用。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、農地、作業所等。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 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	・甘楽町教育委員会によれば、物件2、3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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格 (物件2, 3)

目的土地等の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	15,900	0.86	36.62	1.00	501,000
3	15,900	0.86	181.22	1.00	2,478,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 甘楽-1

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
2, 3 9,960 円/m² × 99.6 / 100 × 100 / 102.0 × 100 / 61 = 15,900 円/m²

- ◇ 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

2, 3 : 0.86 方位、角地、セットバック、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。更地のためなし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、さらには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	更地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	501,000	0.00	所有権	0
3	2,478,000	0.00	所有権	0

イ 土地利用権等割合：

・ 物件2、3 土地利用権等は所有権と判定し、その割合を0%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
2	501,000	0	-	1.00	0.60	300,000
3	2,478,000	0	-	1.00	0.60	1,490,000
一括価格 (合計)						1,790,000

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	地価調査価格	(甘楽 - 1)
所	在	: 群馬県甘楽郡甘楽町大字小幡字中佐久間1199番
価	格	: 9,960 円/m ²
位	置	: 上信電鉄「上州福島」駅の南方道路距離約4,400m。
価	格	時 点
地	積	: 751 m ²
供給処理施設		: 水道、下水
接 面 街 路		: 東 5.0 m 町道 南 側道
用 途 指 定 等		: 非線引都市計画区域 用途指定なし (建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要		: 農地の中に農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

位置図



対象地



甘楽町全図 No.1より
縮尺 1/10000



地番