

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月10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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月10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 8年 1月22日 午前10時00分から 令和 8年 1月22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12月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	1,540,000 1,232,000		308,000	40,980	0



物 件 目 録

- 1 所 在 高崎市箕郷町上芝字前西
地 番 9 2 4 番
地 目 畑
地 積 6 5 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 6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

【物件番号1】

- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
- ・ 現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。

《 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 高崎市箕郷町上芝字前西
地 番 9 2 4 番
地 目 畑
地 積 6 5 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第18号
令和7年4月8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 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 高崎市箕郷町上芝字前西
地 番 924番
地 目 畑
地 積 654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		群馬県高崎市箕郷町上芝926番地1 付 近			
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		☒ 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 ☒ 上記の者が更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		☒ 本件土地上に高木が複数ある（写真②③）。 ☒ 本件土地上に電柱がある（写真⑥参照）。			
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			
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 (債務者兼所有者)	(以下は4月21日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件土地の所有者は私です。 2 本件土地が更地となった時期は知りません。 3 本件土地を第三者に貸していません。 4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 5 本件土地に不具合はありません。 6 近隣から異臭騒音はありません。 7 本件土地上にある電柱の地代を東京電力から3年に1回もらっています。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

- 1 本件物件の状況
土地位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 非農地
(1) 本件土地は、登記地目は「畑」で課税上は「雑種地」となっている。
(2) 裁判所からの照会に対する農業委員会の回答によれば、平成23年3月23日に土地分譲を
転用目的とする農地法5条の許可を得ていることから買受適格証明書は不要となっている。
- 3 その他
(1) 近隣者から聴取したところ、本件土地上には以前豚舎があったとのことである。
(2) 前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には登記建物は存在しなかった。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年4月10日(木) 12:20 - 12:32	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 近隣者から聴取 ☐
令和7年4月11日(金) 16:35 - 16:42	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物の有無調査 ☐
令和7年4月11日(金) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に照会書発送 (4月21日回答書着) ☒ (切手110円×2枚使用) ☐
令和7年4月21日(月) 10:55 - 11:00	物件所在地	☒ 物件調査 占有確認 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
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ことが予想されたので、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7年4月21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)



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在	高崎市箕郷町上芝字前西			地 番	924番		
出 力 縮 小 率	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 項 事	

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。

A3をA4に縮小コピー

令和7年2月10日
前橋地方法務局高崎支局

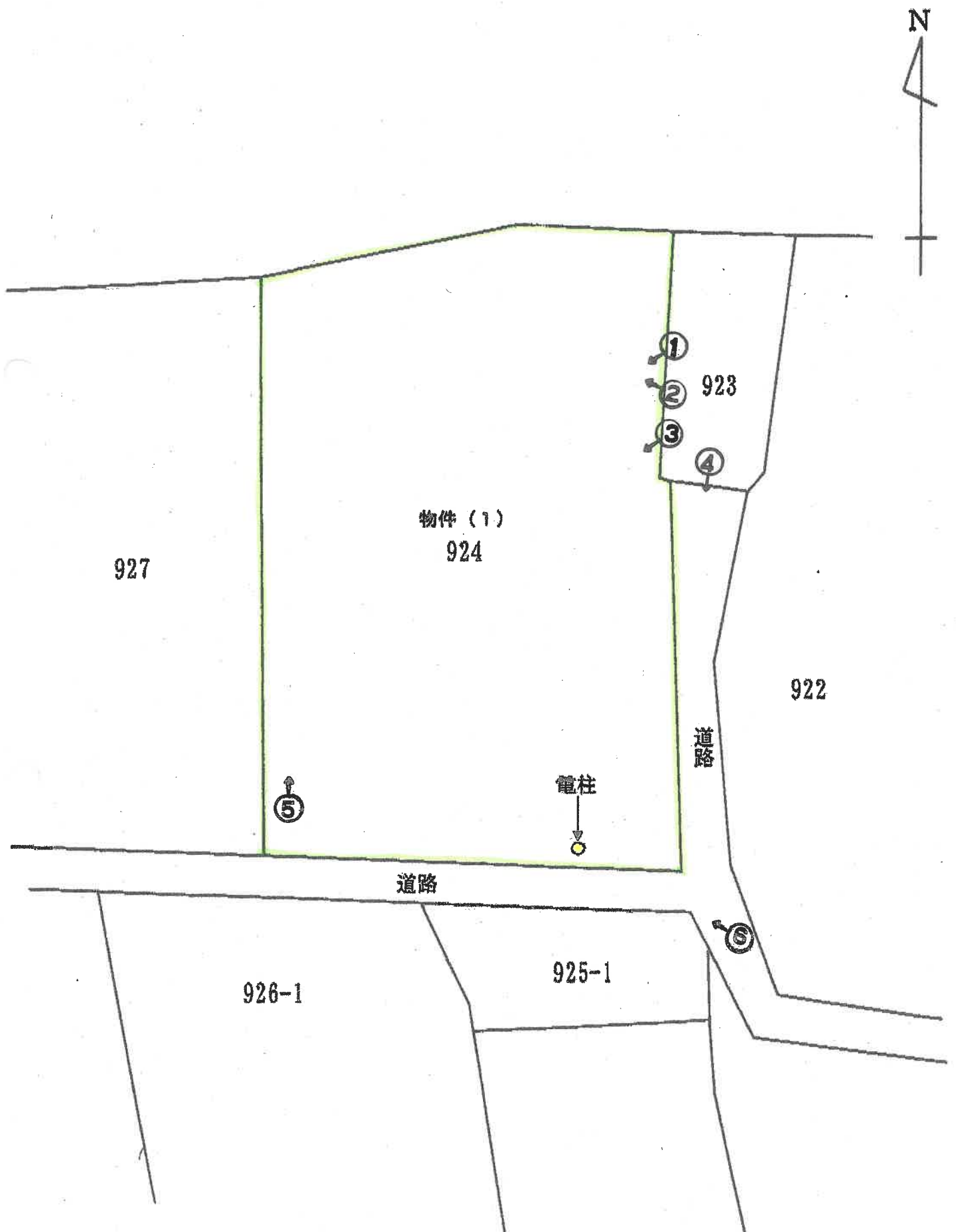
請求番号：20-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

土地位置関係図

縮尺1/250



(7 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観

本件土地



②北側にある
高木



③南側にある
高木



④ 東側道路

本件土地



⑤ 西側境界



電柱

⑥ 南側道路

求 意 見 書

石 田 寛 殿

令和 7年 9月12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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 7年 9月12日

評価人

石 田 寛



物 件 目 録

1	所	在	高崎市箕郷町上芝字前西
	地	番	9 2 4 番
	地	目	畑
	地	積	6 5 4 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 4 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 20 日 評 価
評価書番号 第 石評 3649 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

評 価 額	
物件 1 (土地)	金 2,570,000 円

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	高崎市箕郷町上芝字前西 9 2 4 番 畑 654 m ²	雑種地
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」駅の北方・道路距離約 6.8 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は高崎市箕郷支所の西側近接地域に所在し、農家住宅及び戸建住宅を中心とする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 第1種住居地域 60 % 200 % — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	654 m ² 間口約 21 m、奥行約 33 m ほぼ長方形地 準角地 平坦地ないし微傾斜地勢で一部段状地勢となっている。
接面道路の状況	南側幅員約2.1m～約2.4m舗装市道（市道箕郷-4-15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）に0m～約0.5m高く接面し、東側幅員約1.6m～約2.2m舗装道路（市道認定無し・建築基準法不該当道路）にほぼ等高に接面する準角地。東側道路は一部階段のため車両の通行は不可である。	
土地の利用状況等	土地所有者が更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	不明（特記事項6のとおり） 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には該当しない。 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. 高崎市農業委員会によれば本件土地は農地法第5条の農転許可を受けている。許可年月日：平成23年3月23日 転用目的：土地分譲許可を受けた者：加辺建設株式会社 農地法5条の転用許可を受けているため買受適格者証明は必要ないが地目変更は必要である。 4. 本件土地上に高木が複数存する。 5. 本件土地の南東端付近に電柱が存する。 6. 水道の引込について、南側道路に私設管が配管されているが口径が細いため分水できない可能性がある。引き込みについての問い合わせは高崎市箕郷支所箕郷上下水道お客様センターである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格 (物件1)

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	18,200	0.36	654	4,285,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -36

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 27,400 円/㎡ × 99.5 / 100 × 100 / 100 × 100 / 150 = 18,200 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 : 0.36 方位、地積過大、準角地、セットバック、高低差、微傾斜、段状地勢、供給処理施設の状態、高木の存在、現況利用の状態等含む。

ウ 地 積: 登記数量による。

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、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	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,285,000	0.00	所有権	0
土地利用権等価格（合計）				0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を所有権と判定し、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
1	4,285,000	0	-	1.00	0.60	2,570,000

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 - 36
所 在 : 高崎市箕郷町西明屋字明屋1 1 3 番2
価 格 : 27,400 円/m²
位 置 : J R 信越本線「北高崎」駅の北西方道路距離約8.6 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 266 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建蔽率 60 % 、 容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上

位置図
高崎市役所 白図
1:20,000



評価対象不動産



