

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 970, 000 2, 376, 000	一括	594, 000	39, 454	0
1	1, 800, 000				
2	1, 170, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市足門町字金井沢 |
| | 地 番 | 1 4 0 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 8 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市足門町字金井沢 1 4 0 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1 . 9 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番1404番1）を通行のため利用している。

【物件番号1, 2】

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 | 高崎市足門町字金井沢 |
| | 地 番 | 1 4 0 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 8 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市足門町字金井沢 1 4 0 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1 . 9 0 平方メートル |



令和7年(ヌ)第13号
令和7年7月16日受理
令和7年8月4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 高崎市足門町字金井沢
地 番 1404番6
地 目 宅地
地 積 318.92平方メートル

2 所 在 高崎市足門町字金井沢1404番地6
家屋 番号 1404番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 91.90平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県高崎市足門町1404番地6（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	☒ 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	☒ 本件土地に出入りするために債務者A所有の隣地（地番1404番1）を通行している（写真⑥）。		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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	☒ シロアリ被害のため、主として廊下と台所の床が沈んでいる。		
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
（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 (債務者の妻)	1 私は本件土地建物の所有者である債務者Aの妻です。 2 本件建物に住んでいるのは私一人です。他に室内で猫3匹を飼っています。 敷地には以前飼っていて亡くなった猫を埋めた墓があります。 3 夫は現在施設にいます。夫の荷物は残っています。夫は本件建物の鍵を持っていません。 4 本件建物の水道は、隣の夫の叔父の家の水道から引いています。叔父は亡くなってその家は空き家となっていますが、叔父の娘の夫が月1回くらい来るので、その時に手渡しで水道代を払っています。 5 本件建物については10年くらい前に業者に検査してもらってシロアリ被害があるのがわかったのですが、金がなくて駆除していません。 廊下や台所の床が沈むので、沈むところにはテープを貼っています。 6 屋根にある太陽熱温水器は壊れていて使えません。落ちないようにワイヤーで止めています。 7 本件土地周辺ではネズミやタヌキが出ます。 8 浄化槽は1年に1回は汲み取ってもらっていますが、それでも臭いがする時があります。 9 この周辺は交通量が多くて、車が通る音でテレビが聞こえない時があります。 以上

執行官の意見

■下記のとおり

- 1 本件各物件の状況
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 本件建物の占有認定
 - (1) 本件建物に所有者である債務者Aは居住していないが、Aの所有物が残っている。
 - (2) Aが本件建物を出てから2年も経過しておらず、今後戻ってくる可能性がないとはいえない。
 - (3) 本件建物に居住しているBはAの妻で、離婚はしていない。
 - (4) 以上のことを総合して考慮すると、Bが本件建物について独立した占有を有しているとはいえず、2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。Bは占有補助者となる。
 - (5) なお、Aは病気のため聴取は実施しなかった。Aの弟から対面及び電話で聴取したが、プライバシーに関する情報が多く、占有認定について影響を与える内容がなかったことから陳述内容については本報告書には記載しなかった。
- 3 その他
前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

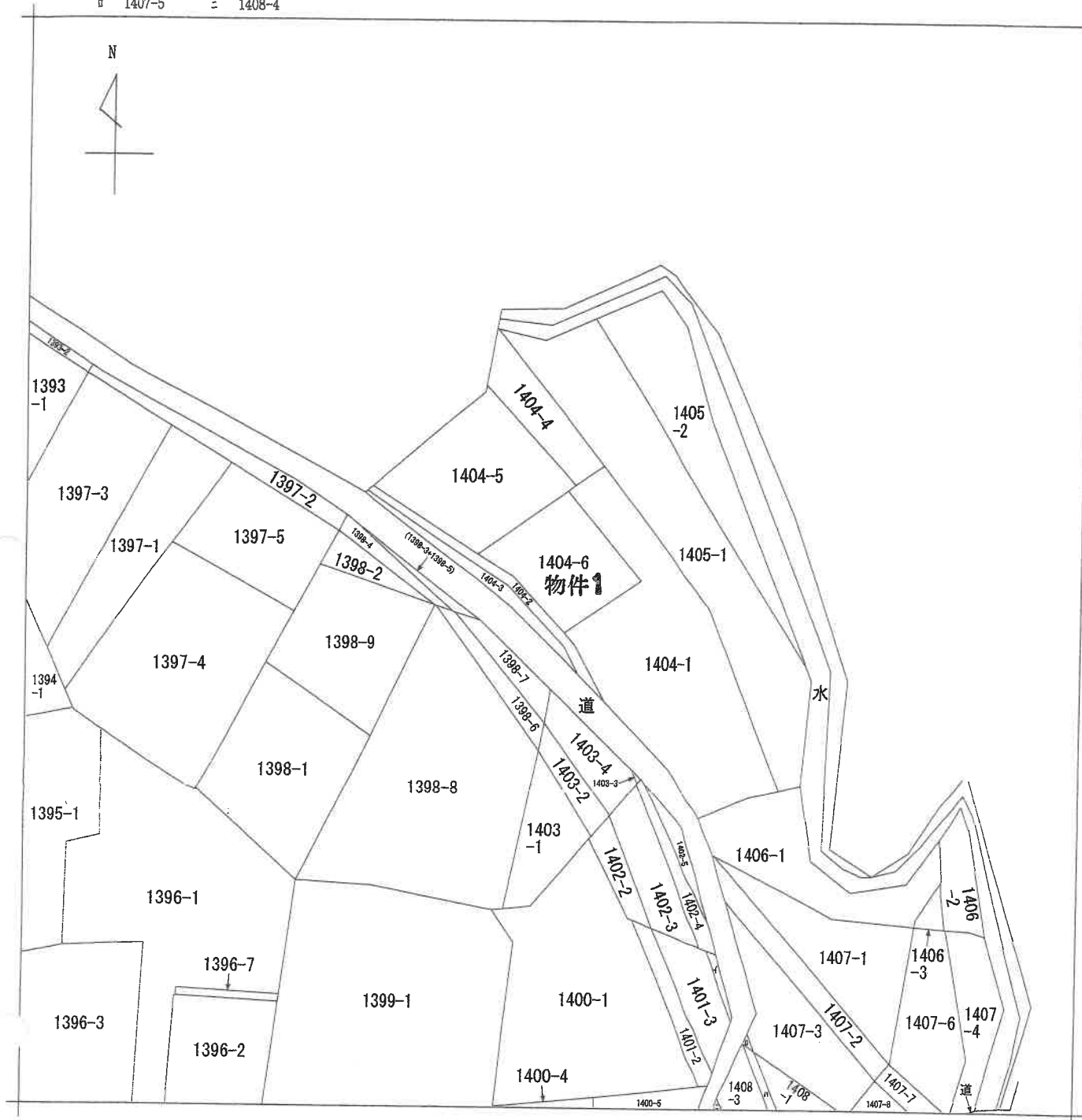
以 上

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7月22日(火) 11:03 - 11:04	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (7月24日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (7月24日受領) ☐
令和7年7月22日(火) 14:37 - 14:42	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和7年7月22日(火) 15:35 - 15:54	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 写真撮影 ☒ 債務者の妻から聴取 ☐
令和7年7月22日(火) -	執行官室	☒ 債務者宛に事務連絡発送 (切手110円使用) ☐ ☐
令和7年7月31日(木) 10:50 - 11:30	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 ☒ 債務者の妻から聴取 ☐
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7月31日 評価人同行		

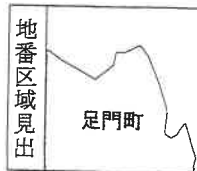
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 1401-4 ハ 1408-2
ロ 1407-5 ニ 1408-4



(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	所在	高崎市足門町字金井沢			地番	1404番6		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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6月16日

東京法務局

地図整理番号：M88814

登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小コピー

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6月16日

東京法務局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

1101894

記号	地積の種別	記号	境界線の種別
㊦	成	㊦	合成杭
㊧	コンクリート杭	㊧	金属杭
㊨	刻ミ()		

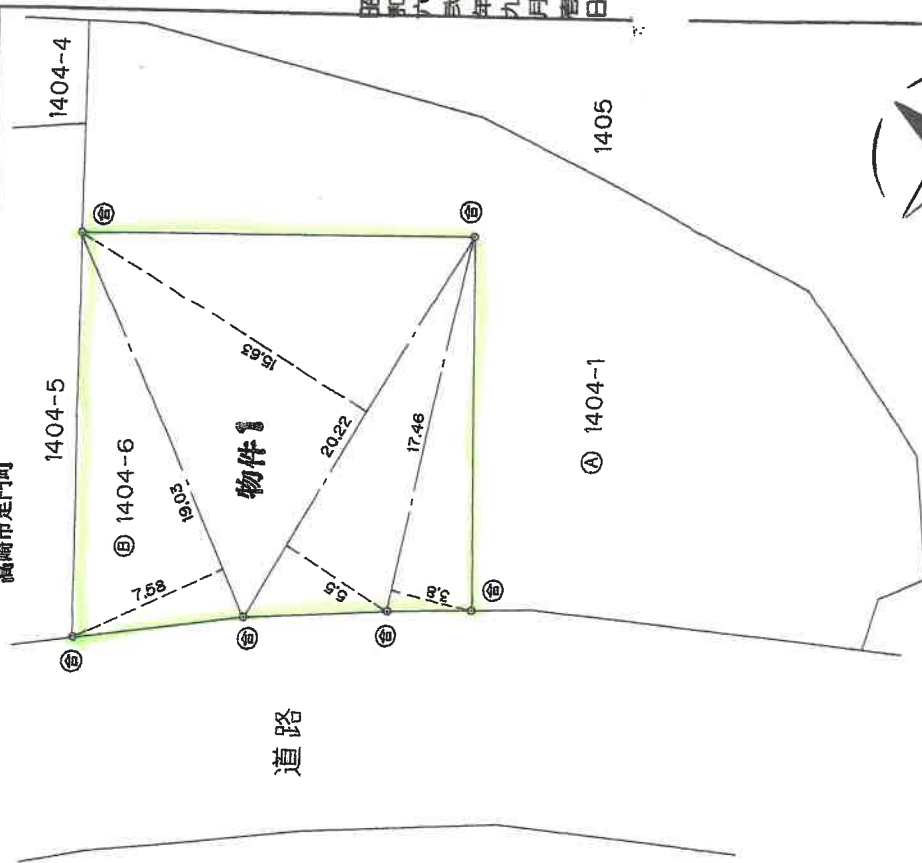
前 04-1

地積測量図

地番 ㊦ 1404-6, -1

土地の所在 群馬郡群馬町太字足門字金井沢

高崎市足門町



求積⑥ 1404-6	
19.03 × 7.58	= 144.2474m ²
20.22 × 15.63	= 316.0386
20.22 × 5.5	= 111.21
17.46 × 3.8	= 66.348
×	1/2
	= 637.844
	= 318.922m ²

作製者 土地家屋調査士

(昭和62年6月25日作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会用紙)

昭和六十二年九月一日

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。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和7年6月16日 東京法務局

登記官
(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

2400913

各 階 平 面 図

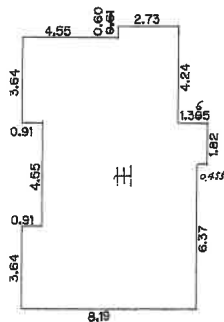
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号 1404-6

建物の所在:

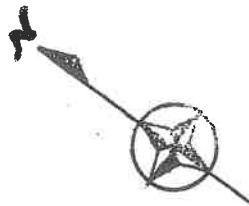
群馬郡群馬町大字足門字金井沢1404-6

高崎市足門町



主	床面積			
3.64	×	0.91	=	3.3124
3.64	×	0.91	=	3.3124
11.83	×	6.37	=	75.3571
8.19	×	0.91	=	7.4529
1.82	×	0.455	=	0.8281
2.73	×	0.60	=	1.6380

計 = 91.9009 m²



1404-5



1404-1

道 路

作製者 土地家屋調査士

作製年 平成5年4月17日

縮尺 1/250

申請人

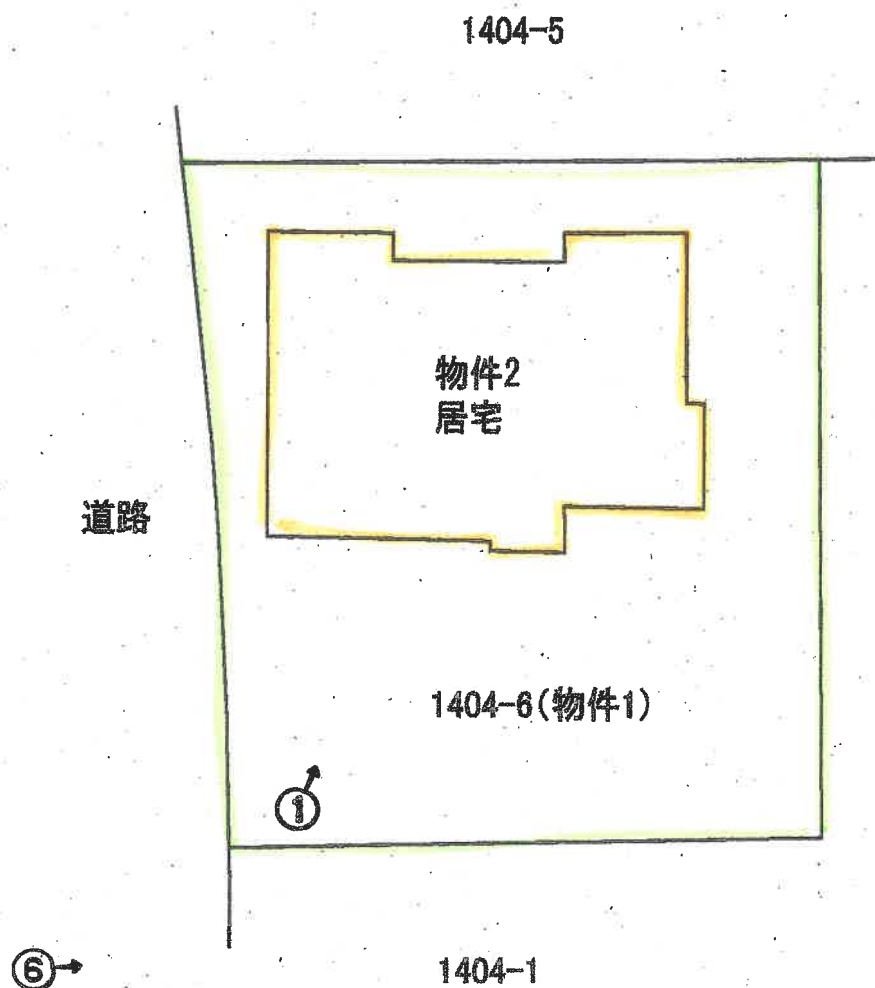
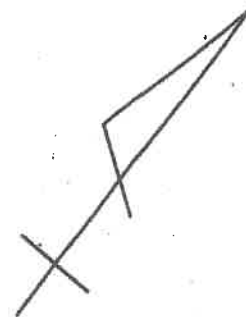
縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

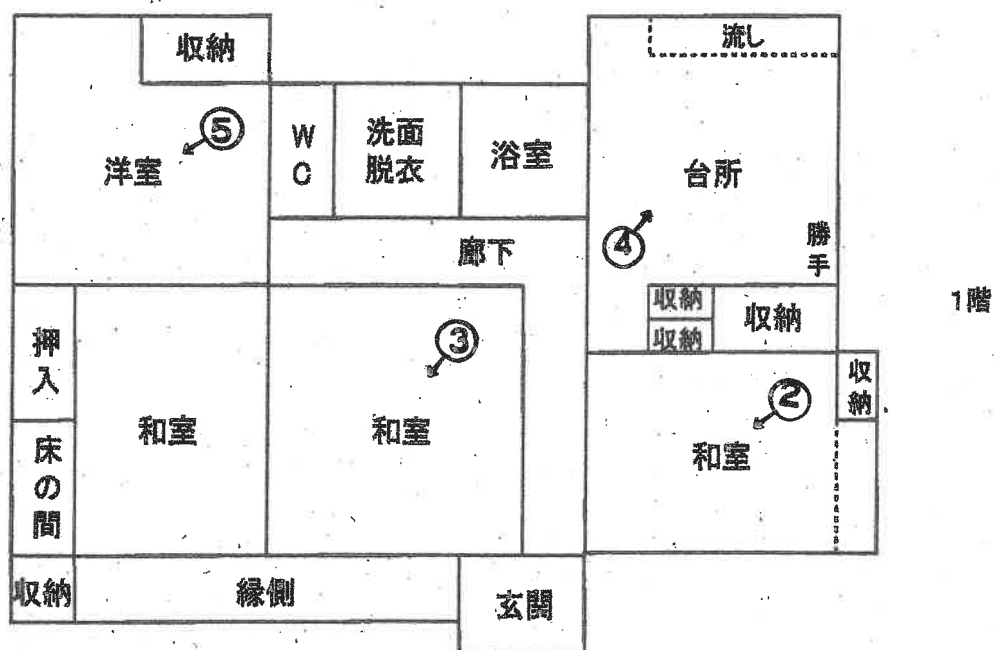
令和7年(又)第13号



←○ 写真撮影位置・方向

間取図

令和7年(又)第13号





① 外観



②和室



③和室



④台所



⑤洋室



本件土地

隣地 (地番 1 4 0
4 番 1)

⑥敷地への出
入口

令和 7 年 (又) 第 13 号
令和 7 年 7 月 31 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 28 日 評 価
評価書番号 第 2513 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 2,970,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,800,000 円
物件2	(建物)	金 1,170,000 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 地番 地目 地積	高崎市足門町字金井沢 1404番6 宅地 318.92 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市足門町字金井沢1404番地6 1404番6 居宅 木造瓦葺平家建 91.90 m ²	同左
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）

位置・交通	J R上越線「群馬総社」駅の西方約5,600m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	県道沿いに一般住宅、福祉施設等のほか空地も見られる地域				
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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % —			
画地条件	南西側間口約18.5m、奥行約17～18.5mのほぼ整形の中間画地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	南西側で幅員約9m舗装県道（水沢足門線・建築基準法第42条1項1号）に約0.1～0.2m高く接する。なお、1404-2、1404-3の土地も県道に含まれる（高崎土木事務所）				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	318.92 m ²	物件2建物の敷地	土地所有者	法定地上権
供給処理施設	水 道： あり （特記事項参照） 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。				
特記事項	①物件1の土地は市街化調整区域内に存するが、平成3年4月30日第15号により都市計画法第34条10号ロ（分家住宅）として開発許可を受けている。買受人は都市計画法第42条の用途変更の許可を得ることにより、一般住宅の建替えは可能とのことである。（高崎市役所開発指導課） ②上水については、前面県道下の本管からの直接の引込みはなく、隣接地1404-5の土地からの引込みから分岐して利用している様子である。 ③本件土地に出入りするためには、隣接地1404-1の土地を利用しないと車での進入は困難である。 ④債務者の妻Bによると敷地内に以前飼っていた猫の墓があるとのこと。 ⑤本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ⑥土壤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、土壤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、土壤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。				

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）： 平成5年4月3日 新築 経 過 年 数 ： 約 32 年 経済的残存耐用年数 ： 約 0 年 （ほぼ満了している）
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： サイディング 等 内 壁 ： ビニールクロス、繊維壁 等 天 井 ： ビニールクロス、板張り、化粧石膏ボード 等 床 ： フローリング、畳、CF 等 設 備 ： 電気、給排水設備、衛生設備 等 その他 ：
床面積（現況）	延 91.90㎡
現 況 用 途 等	階 層： 1 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	①室内で猫を3匹飼っている。 ②北西側の洋室はタバコのヤニが付着しており、壁に穴が開いている箇所あり。 ③風向きによって、近くの牛舎からの臭いがする日があり、県道で大型車が通ると騒音や振動がある。 ④シロアリの被害で床が沈む箇所あり。 ⑤屋根にある太陽熱温水器は壊れており使用できない。 ⑥水道メーターが隣地と1つで共同使用しており、水道代は隣の親戚に支払っていることから、上水については新たに引込む必要があると思料する。

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	21,900	0.92	318.92	0.90	5,783,000

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/㎡ × 98.4 / 100 × 100 / 100 × 100 / 90 = 21,900 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 : 特になし

◇ 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 : 0.92 南西方位、道路との位置関係、供給処理施設の状況、嫌悪施設(牛舎)からの悪臭の可能性等

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	91.90	0.025	414,000

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)

耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率
番号 残価率 経過 経過 残存
2 : (5.0%) × { 32 / (32 + 0) } × (1 - 0.50) = 0.025

観察減価 : 物件2建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

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	5,783,000	0.35	法定地上権	2,024,000

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	5,783,000	-2,024,000	-	0.80	0.60	1,800,000
2	414,000	+2,024,000	1.00	0.80	0.60	1,170,000
一括価格 (合計)						2,970,000

ウ 占有減価： 特にない

エ 市場性修正： 県道からの出入りが困難で南側の件外土地（1404-1）を利用しないと車での進入が困難であること、上水道の新たな引込みが必要であること等による市場性の減退の程度を考慮して査定した。

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

地 価 調 査 : 高 崎 (県) - 37
所 在 : 高 崎 市 中 里 町 字 薬 師 2 5 9 番 3
価 格 : 20,000 円 / m²
位 置 : J R 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 m²
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(又)第13号



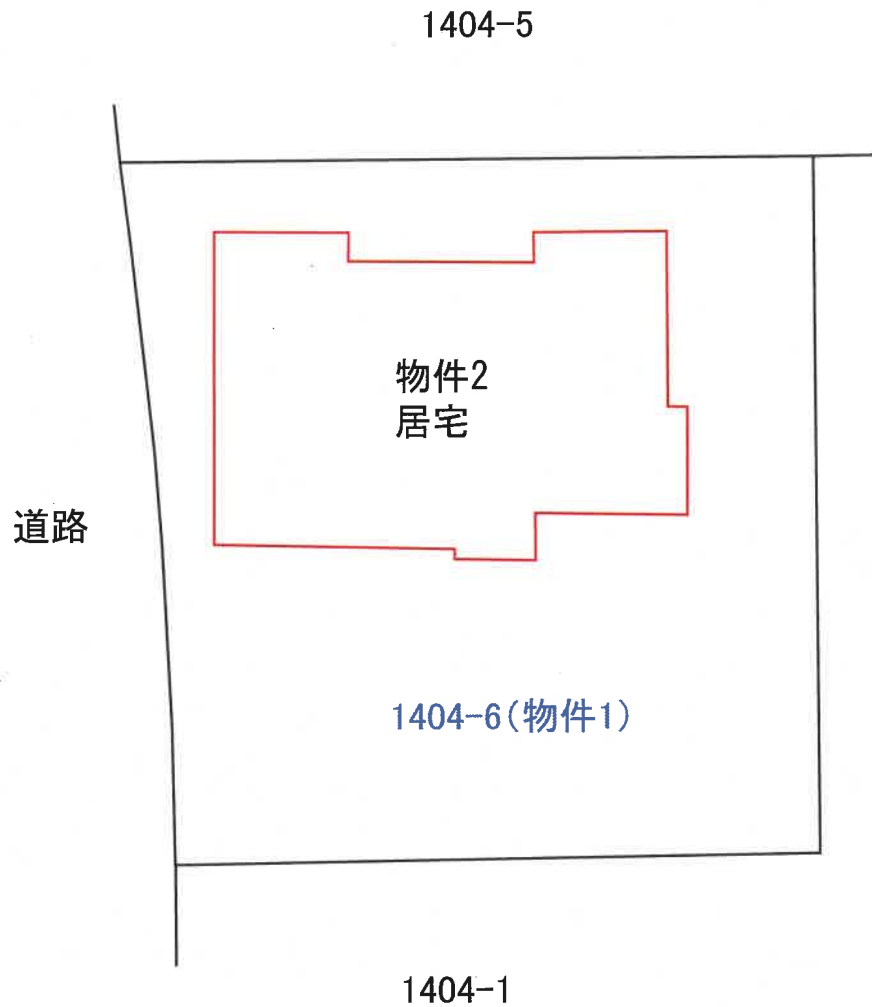
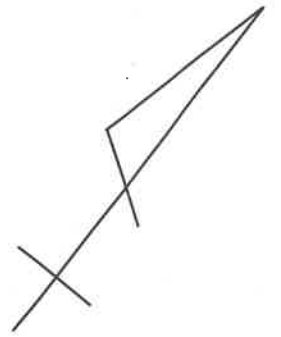
受命物件

高崎市白地図

1 / 10000

土地建物位置関係図

令和7年(又)第13号



間取図

令和7年(又)第13号

