

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 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 7 月 29 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 7 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 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 5 月 28 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, 2	6,750,000 5,400,000	一括	1,350,000	116,160	26,567
1	1,360,000				
2	5,390,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤岡市上戸塚字西原 |
| | 地 番 | 108番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市上戸塚字西原108番地37 |
| | 家屋 番号 | 108番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 63.21平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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 | 藤岡市上戸塚字西原 |
| | 地 番 | 108 番 37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.49 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市上戸塚字西原 108 番地 37 |
| | 家屋 番号 | 108 番 37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.24 平方メートル
2 階 63.21 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 53 号
令和 7 年 1 月 8 日受理
令和 7 年 2 月 13 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 | 藤岡市上戸塚字西原 |
| | 地 番 | 108番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市上戸塚字西原108番地37 |
| | 家屋 番号 | 108番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 63.21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) 群馬県藤岡市上戸塚108番地37 (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(破産管財人) ☐ 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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が空き家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
■ B (所有者A破産管財人弁護士)	(令和7年1月16日に電話で聴取した。) 1 Aは令和7年1月8日に破産手続開始になりました。物件2には誰も住んでいません。私が管理占有しています。
■ A (所有者)	(令和7年1月29日に聴取した。) 1 物件2は現在空き家です。 2 雨漏りや境界争いはありません。 3 1階のリビングルームには、床暖房があります。 4 物件1上にあるカーポートは私が設置しました。

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 上に土地の定着物であるカーポートが存在する。前記カーポートは、土地に強固に定着しているため、土地の定着物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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1月15日 (水) 10:50-11:00	■物件所在地	■基礎調査
令和7年1月15日 (水) 11:20-11:30	■藤岡市役所	■間取図交付申請
令和7年1月16日 (木) 10:04-10:14	■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1月16日 (木) 16:40-16:45	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和7年1月29日 (水) 9:40-10:20	■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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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1月29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 38-8 ハ 43-4 ホ 101-5 ト 101-9 リ 108-5 ル 109-11
38-2 101-11 101-8 106-24 109-1 つづく

(座標値種別：図上測定)

-67042.422



地区外

地区外

25.359

-67292.422

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

A3をA4に縮小コピー

地番区域見出

上戸塚

請求部	所在	藤岡市上戸塚字西原				地番	108番37			
出力尺	1/1000	精度区分		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					備付年月日(原図)	昭和55年3月20日		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。

(前橋地方税務局高崎支局管轄)

令和6年12月5日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M07477

登記官

(1/2)

(6枚目)

ヲ 109-7
ワ 109-8
カ 110-12
コ 111-3
タ 122-19
レ 106-22
ソ 106-25
ツ 106-16
ネ 106-33
ナ 106-18
ラ 106-23
ム 108-20
ウ 106-6
ノ 124-6
オ 128-11
ク 128-13
ヤ 121-8
マ 122-14
ケ 121-6
フ 127-16
コ 127-6
エ 120-2
テ 127-26
ア 127-20

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成24年1月23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。
(前橋地方法律局高崎支局管轄)
令和6年12月5日 東京法律局台東出張所

登記官

(8 枚目)

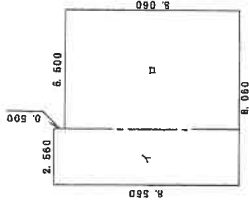
地図整理番号：M07478

各階平面図 建物図面

家屋番号 108-37

建物の所在 藤岡市上戸塚字西原108番地37

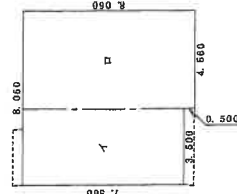
1階平面図



求積表

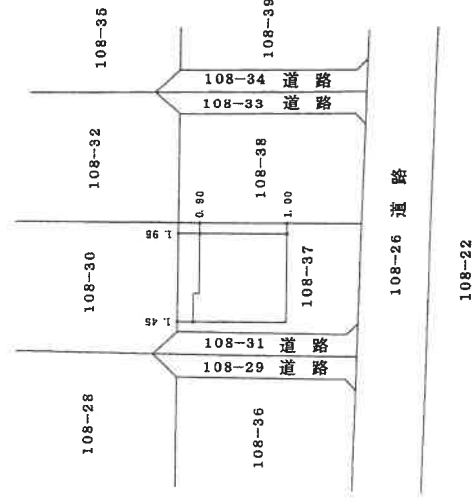
イ	2.560×8.060	$= 21.913600$
ロ	5.500×8.060	$= 44.330000$
合計	66.243600	
床面積	66.24 m ²	

2階平面図



求積表

イ	3.500×7.560	$= 26.460000$
ロ	4.560×8.060	$= 36.753600$
合計	63.213600	
床面積	63.21 m ²	



作成者

土地家屋調査士

作成年月日

(平成24年1月15日)

縮尺

1/250

申請人

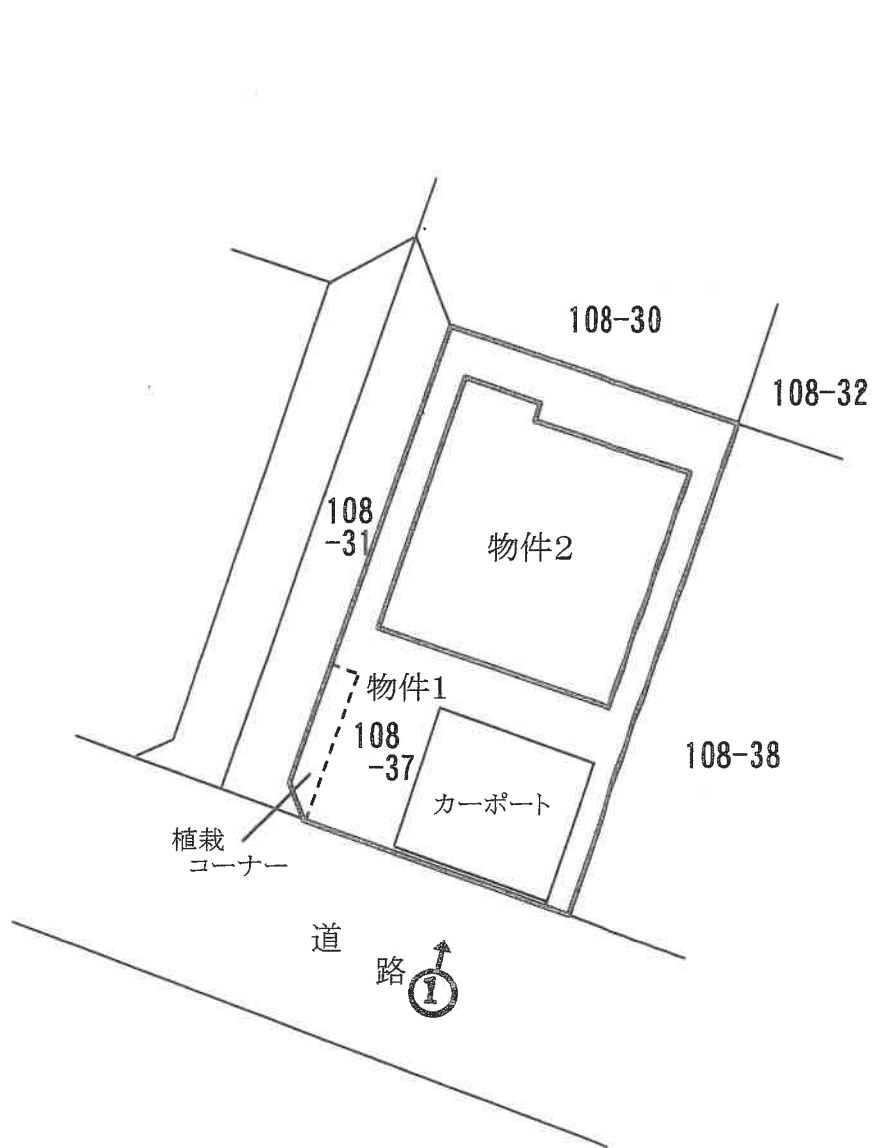
縮尺

1/500

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置・方向

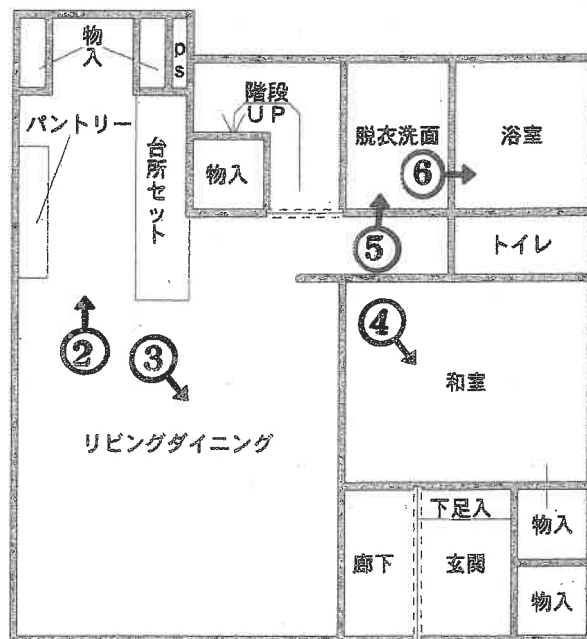


建物間取図

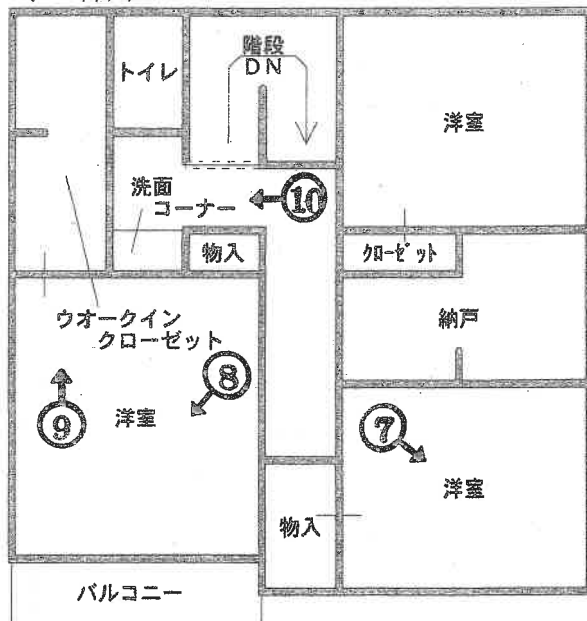
(物件2)

←○写真撮影位置・方向

(1階)



(2階)





1



2



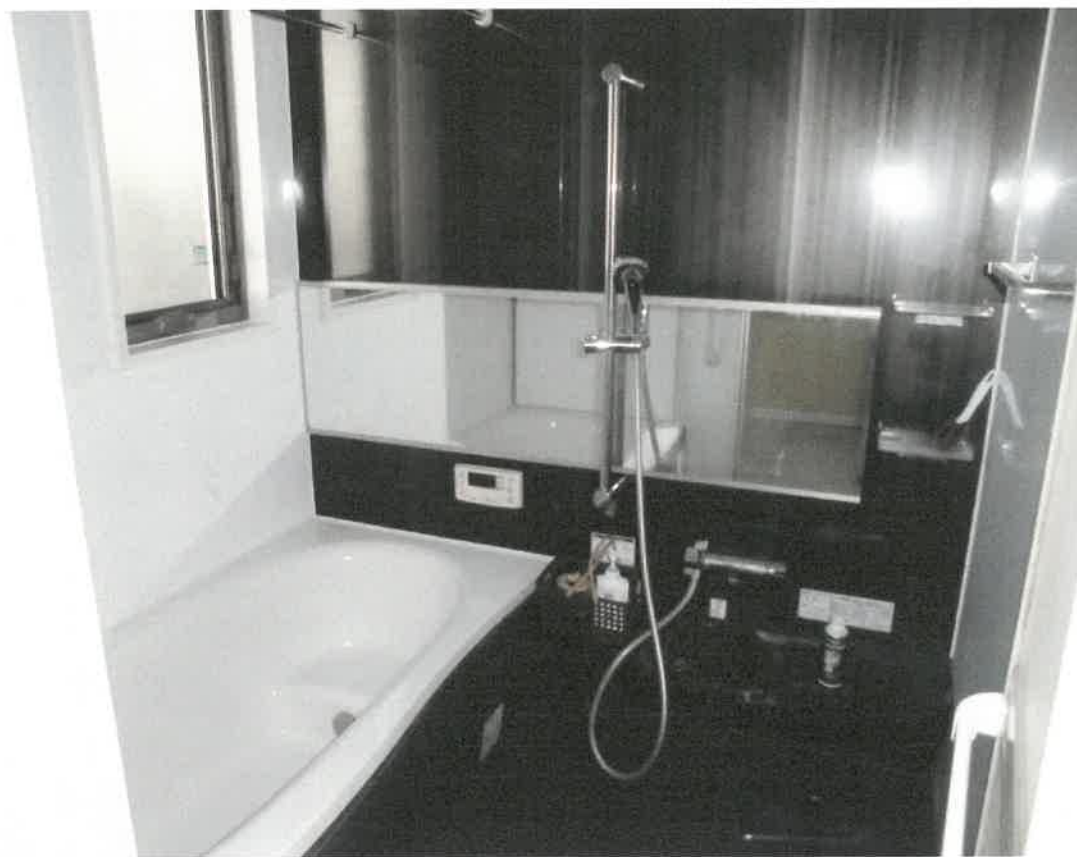
3



4



5



6



7



8



9



10

(15枚目)

長鑑評第642号

令和6年(ケ)第53号

令和7年1月29日外 現地調査

令和7年2月20日 評 価

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

長 壁 治

第 1 評 価 額

一 括 価 格			
金		6,750,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,360,000	円
物件2 (建物)	金	5,390,000	円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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、民事執行法第58条第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	藤岡市上戸塚字西原 108番37 宅地 168.49m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	藤岡市上戸塚字西原108番地37 108番37 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 66.24m ² 2階 63.21m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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	JR八高線「群馬藤岡」駅の東方・道路距離 約 280 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に貸家等が混在する幹線道路背後の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% — —
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	168.49 m ² 間口約 9 m・奥行約 16.5m ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦
接面道路の状況	南側が現況幅員約6.5mの行き止まりの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2敷地として利用されている	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 あり (*特記事項参照) 下水道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的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どうか不明な場合をいう。	
特記事項	- 供給処理施設(都市ガス)について 都市ガスは、本管は南側接面市道ではなく、最寄りの本管は西方近傍の市道(108番24の西側接面市道)に敷設されている。ガス管の引込みに際しては本管の引き延ばし工事を要し、当該工事は東京ガス(株)にて行うが、本管からの距離等からすると、当該工事費用(当該物件と道路との境界まで)の負担は東京ガス(株)となり、利用者の負担は発生しない可能性が高い。また、上水道加入金のような権利金的性格を有する費用の負担はない。 (以上、東京ガス(株)に確認) - 西側隣接地について 西側隣接地108番31は、隣接する108番29とともに現況は通路として利用されているが、所有者は108番28、108番30と同一で私有地(登記簿上の地目は宅地)である。よって当該物件は、いわゆる「中間画地」であり、角地ではない。 - カーポートについて 物件1の南端部にカーポートがあるが、土地への強固な定着性があり、土地の定着物と判断した。 - その他 ・土壌汚染の可能性について調査したところ、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。	

	・受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:46包蔵地、市町村遺跡番号:包046)の指定を受けており、土木工事等に際しては文化財保護法第93条に基づき届出が必要であるが、開発(建築)行為においての発掘調査費用・期間等が不確定であるので、本件評価では埋蔵文化財の指定による影響は考慮外とした。
--	---

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	内 容
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 24 年 1 月 17 日 新築 経過年数 : 約 13 年 経済的残存耐用年数 : 約 17 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・畳等 設 備 : 電気・水道等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 66.24 m ² 2階 : 63.21 m ² 合計 : 129.45 m ²
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が空家の状態で居宅として占有している。
特記事項	・設備について 建物所有者によると、1階のリビングダイニングに床暖房があるとのこと。 ・その他 雨漏りは確認されなかった。

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）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,500	1.01	168.49	1.00	5,020,000

ア 標準画地価格(地価公示価格からの規準)

地価公示 (藤岡一4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 30,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} \div & 29,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 公示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 : ない

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 道路幅員がやや広い、道路の系統連続性が劣る(行き止まり)、道路方位(南)

*標準画地の道路幅員は、約4mと判断した。

*カーポートについては、当該工作物の状況等を勘案して、無価値と判断した。

*都市ガスが未整備であるが、ガス管の引込みに際しては利用者における費用負担は発生しない可能性が高いことを考慮して、このことによる減価は要しないものと判断した。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	185,000	129.45	0.26	6,227,000

ウ 現価率 : 次のとおり耐用年数に基づく方法(定率法。経過年数約13年、経済的残存耐用年数約17年、残価率5%)と物理的状況、保守管理の状況等を考慮した観察減価法(観察減価5%)を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法による現価率} & \text{観察減価} & \\ \text{現価率} = & 0.27 \times (1 - 0.05) & \div 0.26 \end{array}$$

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=ウ
1	5,020,000	0.55 法定地上権	2,761,000

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55%と判定した。

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	5,020,000	－ 2,761,000		1.00	0.60	1,360,000
2	6,227,000	＋ 2,761,000	1.00	1.00	0.60	5,390,000
一括価格(合計)						6,750,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 地域通常の市場性と判断した。

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 地価公示価格 (藤岡－4)

所 在	:	藤岡市藤岡字新町道東634番4
価 格	:	30,200 円
位 置	:	JR八高線「群馬藤岡」駅北東方約400m
価 格 時 点	:	令和6年1月1日
地 積	:	391 m ²
供給処理施設	:	水道・ガス・下水
接 面 街 路	:	東4m市道
用途指定等	:	市街化区域、第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%・容積率80%)
地域の概要	:	一般住宅、貸家住宅が混在する住宅地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



市道「小林立石線」

公示地
藤岡-4

最寄駅

物件所在地

縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典：藤岡市役所
「藤岡都市計画区域図」

38-8 38-2 ハ 43-4 101-11 ホ 101-5 101-8 ト 101-9 106-24 リ 108-5 109-1 ル 109-11 つづく

(座標値種別：図上測定)

N
4

公図写

*不動産登記法
第14条地図

地区外

物件1

地区外

縮尺

1,000

(座標値種別：図上測定)

-10-

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouok

による修正がされています。

地

登記年月日：平成24年1月23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6年12月5日 東京法務局台東出張所

各階平面図

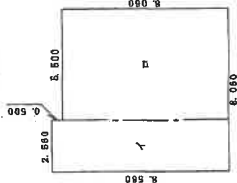
建物図面

家屋番号 108-37

建物の所在 藤岡市上戸塚字西原108番地37

建物図面・各階平面図写

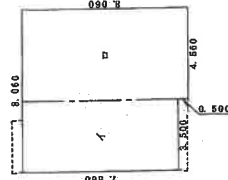
1階平面図



求積表

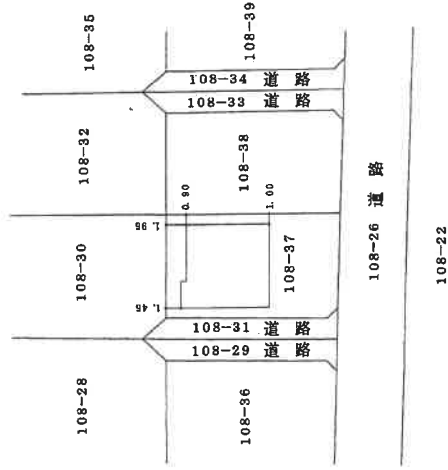
イ $2.550 \times 8.500 = 21.913600$
ロ $5.500 \times 8.050 = 44.330000$
合計 66.243600
床面積 66.24 m²

2階平面図



求積表

イ $3.500 \times 7.550 = 26.460000$
ロ $4.550 \times 8.050 = 36.753600$
合計 63.213600
床面積 63.21 m²



作成者

作成
年月日

(平成24年 1月 19日付)

縮尺

1/250

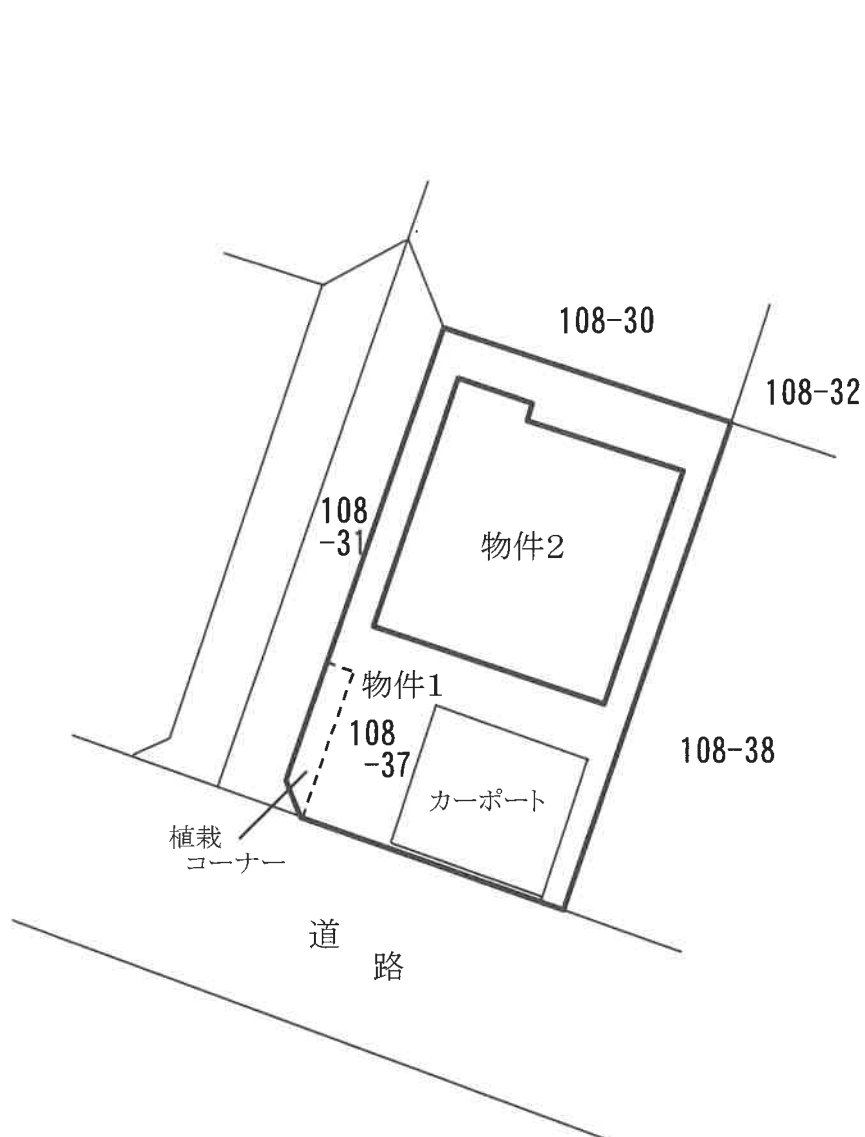
申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小コピー

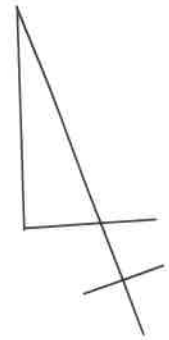
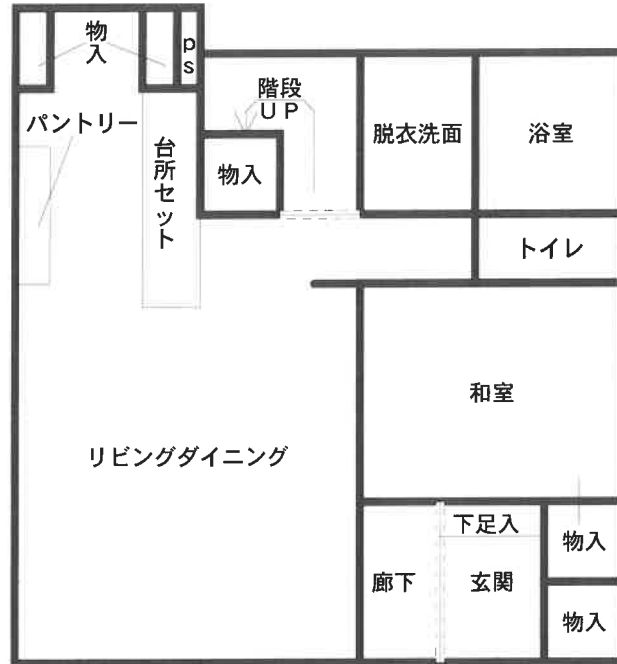
土地建物位置関係図



建物間取図

(物件2)

(1階)



(2階)

