

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 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 00 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 7 月 29 日 午前 10 時 00 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 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）
1～4	14,470,000 11,576,000	一括	2,894,000	212,917	51,840
1	6,930,000				
2	4,470,000				
3	2,460,000				
4	610,000				



物 件 目 録

1 所 在 高崎市新町 (しんまち) 字本屋敷

地 番 2 1 4 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 8 2 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 高崎市新町 (しんまち) 字本屋敷 2 1 4 3 番地 2

家屋 番号 2 1 4 3 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 0 3 . 8 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 高崎市新町 (しんまち) 字本屋敷

地 番 2 1 4 3 番 3

地 目 宅地

地 積 2 2 5 . 2 8 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 高崎市新町(しんまち)字本屋敷2143番地2

家屋 番号 2143番2の2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 127.98平方メートル

所有者 有限会社フクヤ料食



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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1～4】

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】

本件所有者らが占有している。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

株式会社ハッスル餃子本舗が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号2143番2の3）の登記が存在する。

【物件番号1, 2】

本件所有者（共有者）Bを破産者とする破産（管財）手続が開始された。

【物件番号4】

本件所有者を破産者とする破産（管財）手続が開始された。

《 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 高崎市新町(しんまち)字本屋敷

地 番 2143番2

地 目 宅地

地 積 1182.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 高崎市新町(しんまち)字本屋敷2143番地2

家屋 番号 2143番2の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 103.88平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約20平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 高崎市新町(しんまち)字本屋敷

地 番 2143番3

地 目 宅地

地 積 225.28平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 高崎市新町(しんまち)字本屋敷2143番地2

家屋 番号 2143番2の2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 127.98平方メートル

所有者 有限会社フクヤ料食



令和 6 年(ケ)第 45 号
令和 6 年10月18日受理
令和 6 年12月 2 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 高崎市新町 (しんまち) 字本屋敷

地 番 2 1 4 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 1 8 2 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 高崎市新町 (しんまち) 字本屋敷 2 1 4 3 番地 2

家屋 番号 2 1 4 3 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 0 3 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 高崎市新町 (しんまち) 字本屋敷

地 番 2 1 4 3 番 3

地 目 宅地

地 積 2 2 5 . 2 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 高崎市新町 (しんまち) 字本屋敷 2 1 4 3 番地 2

家屋 番号 2 1 4 3 番 2 の 2

種 類 工場

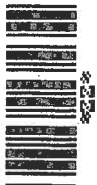


物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 127.98平方メートル

所有者 有限会社フクヤ料食



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県高崎市新町2143番地2 (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	☒ 土地共有者A、B(破産管財人C) ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 本件土地上に下記建物の他に物件4の建物が存在する。		
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:物置 構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積:約20平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A、B(破産管財人C) ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 上記未登記附属建物は、所有者が主である建物と同一であり、屋根及び周壁を有し、土地に定着している建造物であるので、附属建物と認定した。		
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
(3枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県高崎市新町2143番地2 (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	☒ 本土地上に下記建物の他に物件2の建物が存在する。		
建物	物件 4		
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 上記の者が工場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	☒ 本建物内に工場抵当法に規定する機械器具等は存在しない。		
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
(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	☐ ☒ 物件4の敷地部分		
占有者	☒ 債務者 (破産管財人C) ☐		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(共有者兼占有者元代表者)、C(B及び占有者破産管財人)の陳述)の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和62年頃 (登記記録上)		
最初の契約等	契約日		
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 日限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(5枚目の1)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社ハッスル餃子本舗	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(所有者元代表者)、C(所有者破産管財人)、D(占有者代表者)の陳述)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年7月頃	
最初の	契約日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(5枚目の2)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(地番) 群馬県高崎市新町2143番3 (住居表示未実施)	
土地	物件 3	
現況地目	☒ 宅地 (物件 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 上記の者が雑木が繁茂した更地として使用し、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 ☐ 上記の者が通路として使用し、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
(6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 (物件1及び2共有者兼物件4所有者元代表者)	(令和6年11月7日に聴取した。) 1 物件2は空き家です。 2 物件4は、私の会社が所有、占有しています。物件4の敷地の共有者に地代を月5万円払っています。 3 期間は今年の5月1日からで、期間の定めや敷金、保証金の定めはありません。毎月25日までに当月分を支払っています。 4 物件3は、Aが更地として占有しています。 5 物件1の北西端にある物置は、物件2の共有者らの所有です。 6 物件4の北西付近にあるゴミ捨て場は、債務者の所有です。
■ C (B及び有限会社フクヤ料食破産管財人弁護士)	(令和6年11月25日に電話で聴取した。) 1 私は令和6年11月18日にBと有限会社フクヤ料食の破産管財人になりました。 2 物件1は、私が物件2及び4の敷地としてAと管理占有しています。 3 物件2は、私がAと空き家として管理占有しています。 4 物件4は、株式会社ハッスル餃子本舗に管財業務の一環として無償で使用させています。 5 物件4を有限会社フクヤ料食が使用しているという認識は、私にはありません。今年の7月頃から、株式会社ハッスル餃子本舗が物件4で餃子を作っています。 6 有限会社フクヤ料食が物件1の共有者に地代を払っているという事実及び株式会社ハッスル餃子本舗が、有限会社フクヤ料食に物件4の使用料を払っている事実は、私の手持ちの資料からは出てきません。
■ D (株式会社ハッスル餃子本舗代表者)	(令和6年11月26日に電話で聴取した。) 1 物件4の建物の中では、当社が今年の7月頃から餃子を製造しています。当社は今年の4月に設立し、有限会社フクヤ料食が製造していたハッスル餃子を引き継いで製造しています。 2 工場の使用料としてBには少しお金を支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

執行官の意見

- 1 物件 1 上に下記建物の登記が存在するが、平成 10 年 12 月 25 日に物件 1 は物件 1 と地番 2 1 4 3 番 1 6 に分筆され、下記建物は地番 2 1 4 3 番 1 6 上に存在する。
- 家屋番号 2 1 4 3 番 2 の 3
- 種 類 居 宅
- 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 9 6 . 8 8 平方メートル
- 2 物件 3 上に登記された建物は存在しない。
- 3 物件 1 上に下記売却対象外動産が存在する。
- ・物件 2 の未登記附属建物の東隣にスチール製物置 (約 8 . 4 平方メートル)
 - ・物件 2 の北東方にスチール製物置 (約 5 . 6 平方メートル)
 - ・物件 2 の南西方にスチール製物置 (約 2 . 5 平方メートル)
 - ・物件 2 の南方にプレハブ製店舗 (約 9 . 3 平方メートル)
 - ・プレハブ製店舗の南側隣接に自動販売機
 - ・物件 4 の西隣にスチール製物置 (約 1 . 1 平方メートル)
 - ・物件 4 の北西付近に冷蔵庫 (約 5 . 2 平方メートル)
- 4 物件 1 上に下記土地の定着物が存在する。下記土地の定着物は、土地に強固に接着しているので、土地の定着物と認定した。
- ・物件 2 の北隣に不使用状態の井戸
 - ・物件 1 の東端に鋼製看板
- 5 物件 1 上に物件 4 の下記附属工作物が存在する。下記附属工作物は、物件 4 の所有者が所有しており、土地に強固に付着しており、物件 4 の常用に供されているので、物件 4 の附属工作物と認定した。
- ・物件 4 の北西付近にゴミ捨て場 (約 4 . 1 平方メートル)
- 6 物件 3 上に第三者が占有している徴憑はない。
- 7 物件 4 の地代として、B は債務者が物件 1 の共有者に金銭を支払っていると述べたが、C によればそのような事実はないということであるので、物件 1 の占有権原は 5 枚目の 1 のとおり認定した。
- 8 物件 4 は株式会社ハッスル餃子本舗が工場として使用しているが、同社が有限会社フクヤ料食に賃料として金銭を支払っている事実を C は確認していないとのことであるので、物件 4 の占有権原は 5 枚目の 2 のとおり認定した。
- 9 有限会社フクヤ料食は物件 4 を使用していると陳述しているが、C は資料により株式会社ハッスル餃子本舗が使用していると認定した。

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10月21日 (月) 9:10-9:20	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和6年10月23日 (水) 14:40-14:50	■物件所在地	■基礎調査
令和6年10月28日 (月) 11:40-11:50	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項証明書等交付申請
令和6年11月7日 (木) 14:40-15:20	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和6年11月13日 (水) 13:50-14:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和6年11月25日 (月) 16:30-16:35	■当庁	■Cから電話で事情聴取
令和6年11月26日 (火) 15:40-15:45	■当庁	■Dから電話で事情聴取
(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6年11月7日及び同13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
(9枚目)



A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和61年12月12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。
令和6年10月2日 前橋地方支務局高崎支局 登記官

(12枚目)

建築物階平面図

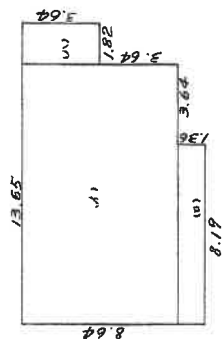
家屋番号 2744-2-1-2

建築物の所在

多野郡新町字本屋敷8-8-4-17 2744-2-1-2

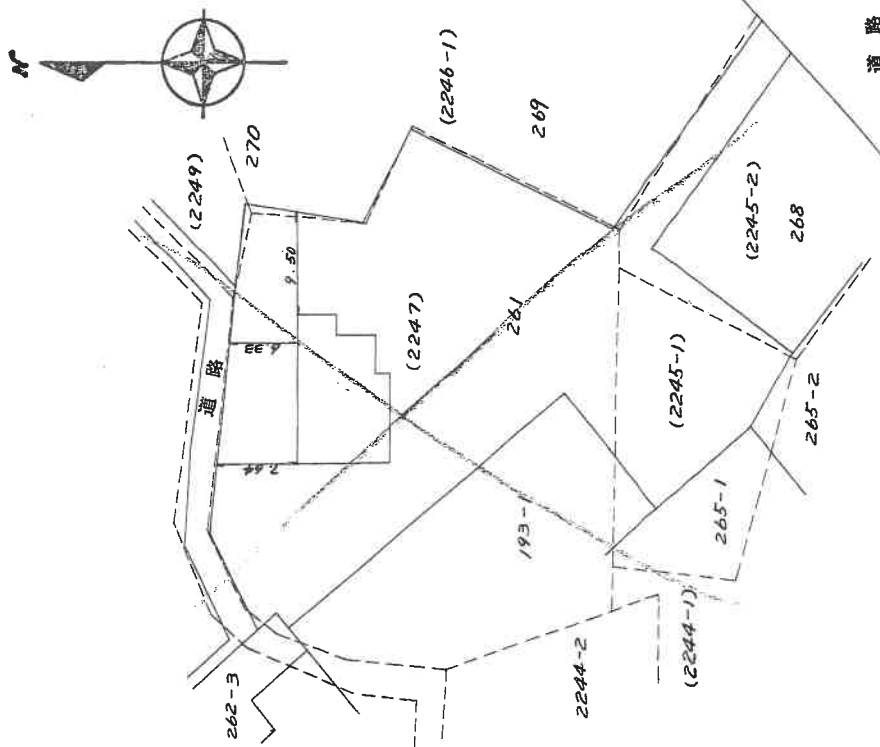
高崎市新町

202710



床面積

- (1) $7.28 \times 11.83 = 86.1224$
(2) $1.36 \times 8.19 = 11.1384$
(3) $3.64 \times 1.82 = 6.6248$
計 103.8856m^2



作製者

作年 月 日

昭和60年12月11日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

請求番号：16-2

昭和六拾年拾月拾貳日

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成26年8月5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。
令和6年10月2日 前橋地方支庁高崎支局

登記官

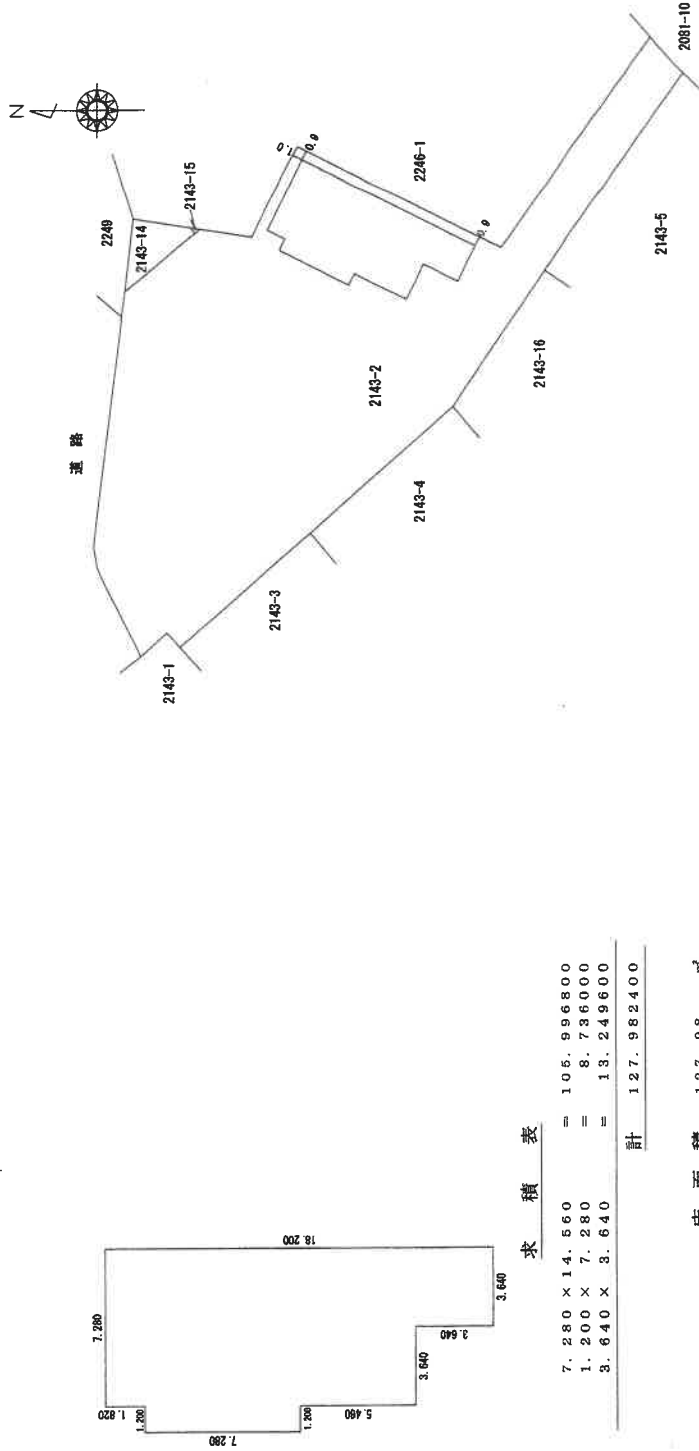
(13 枚目)

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 2143番2の2

建物の所在 高崎市新町字本屋敷2143番地2



A3をA4に縮小コピー

作成者

作成年月日 平成26年8月1日

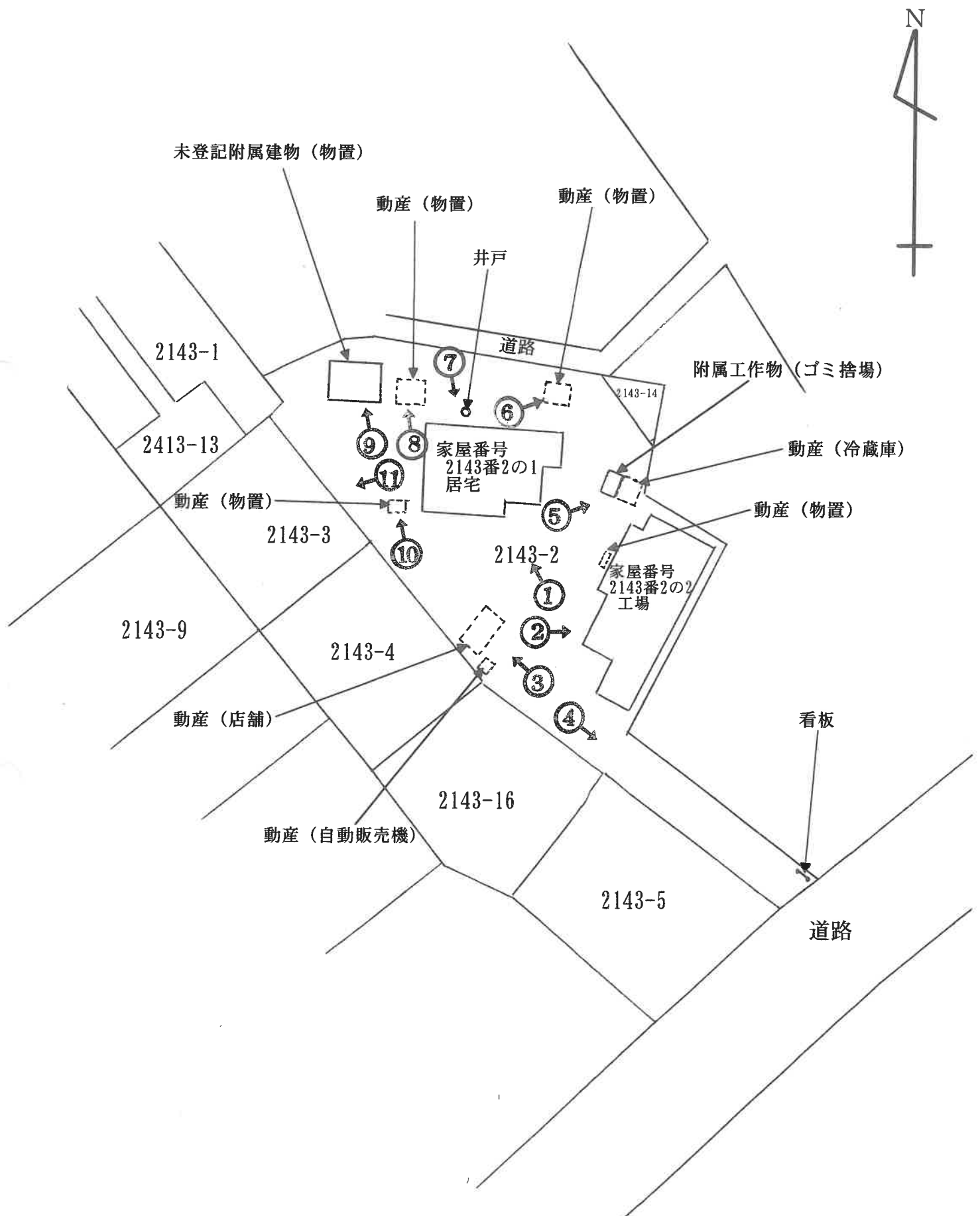
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

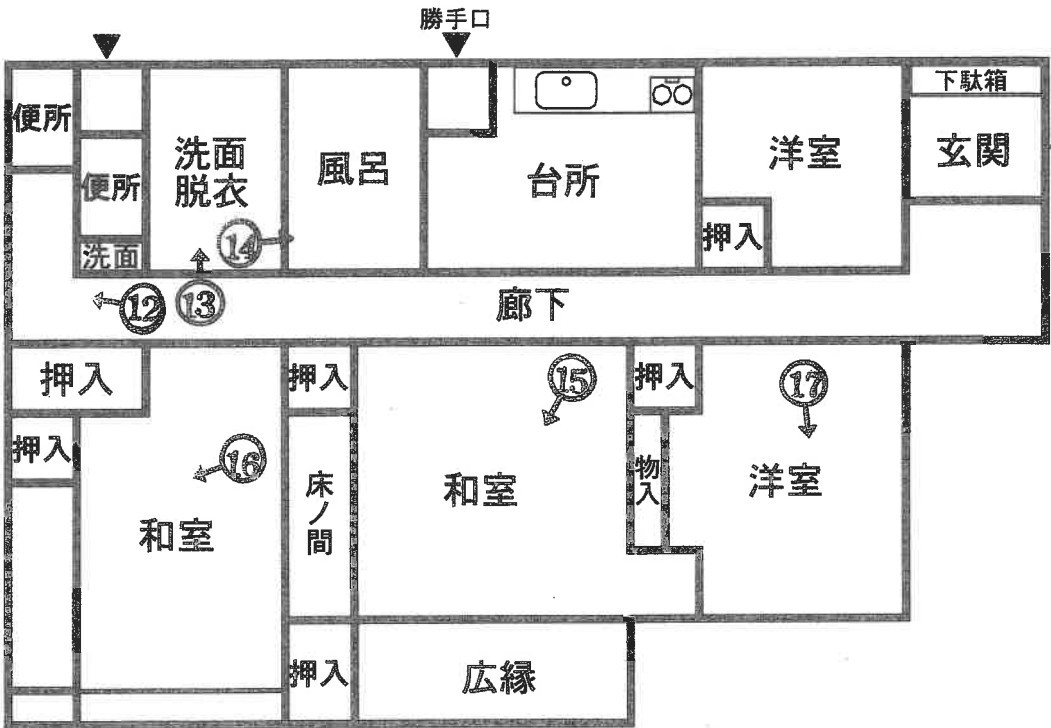
縮尺1/500



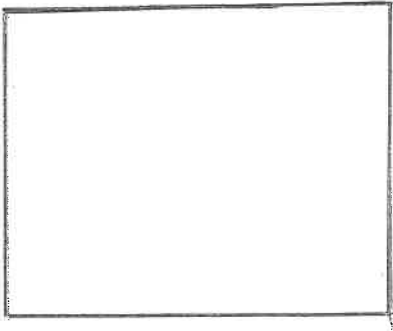
建物間取図

【物件2】

1 階



未登記附属建物 (物置)

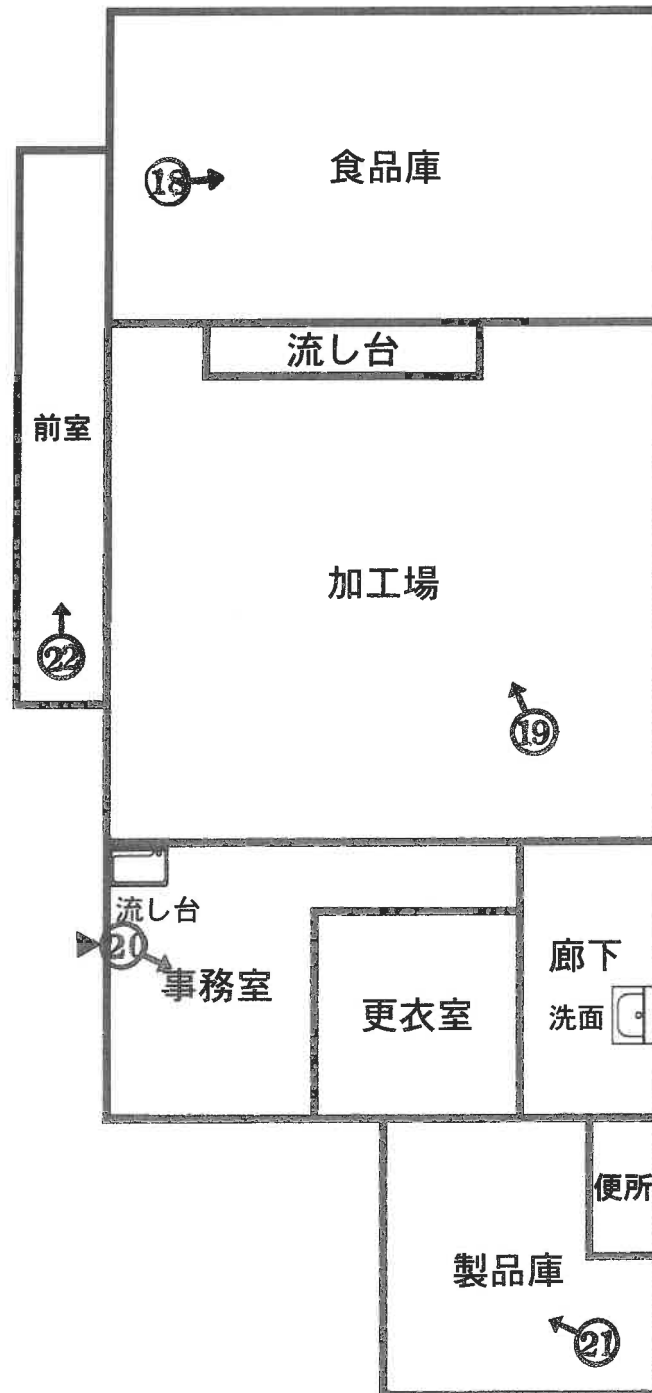


(15枚目)

建物間取図

【物件4】

1 階



(16 枚目)



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

11



12



(22枚目)



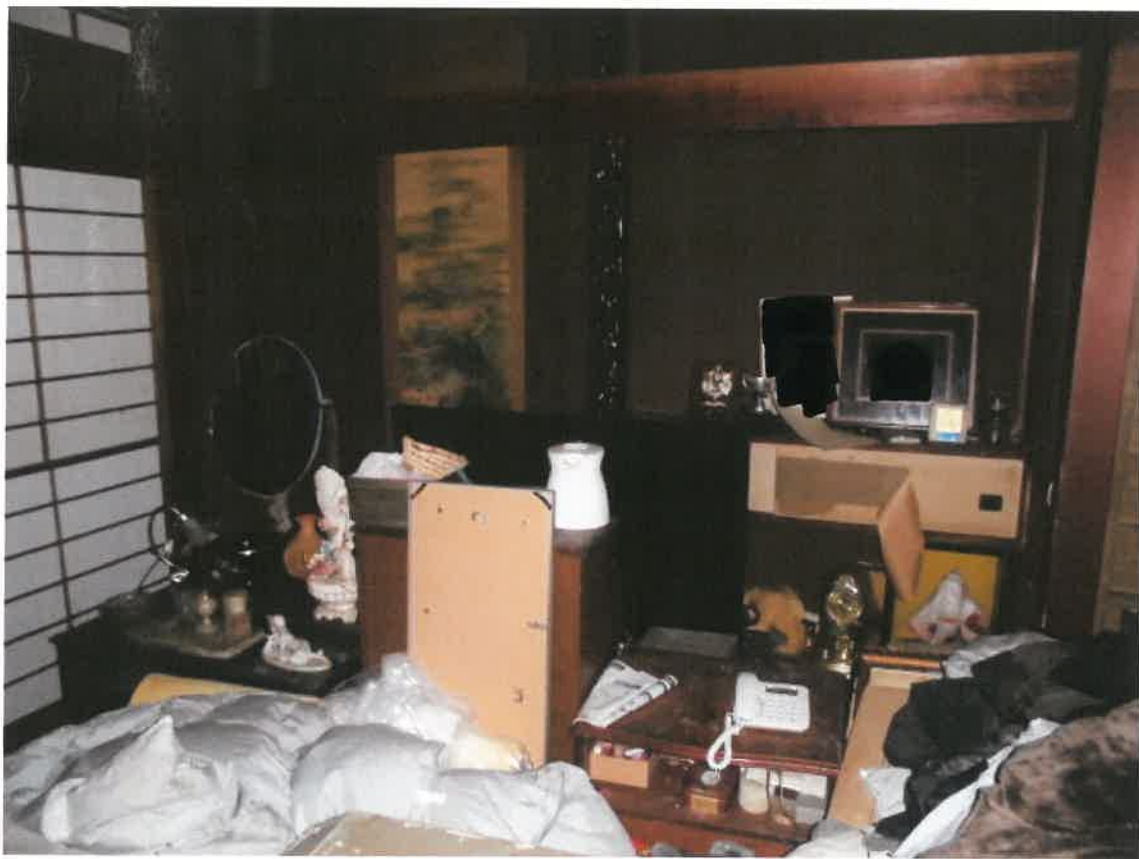
13



14



15



16



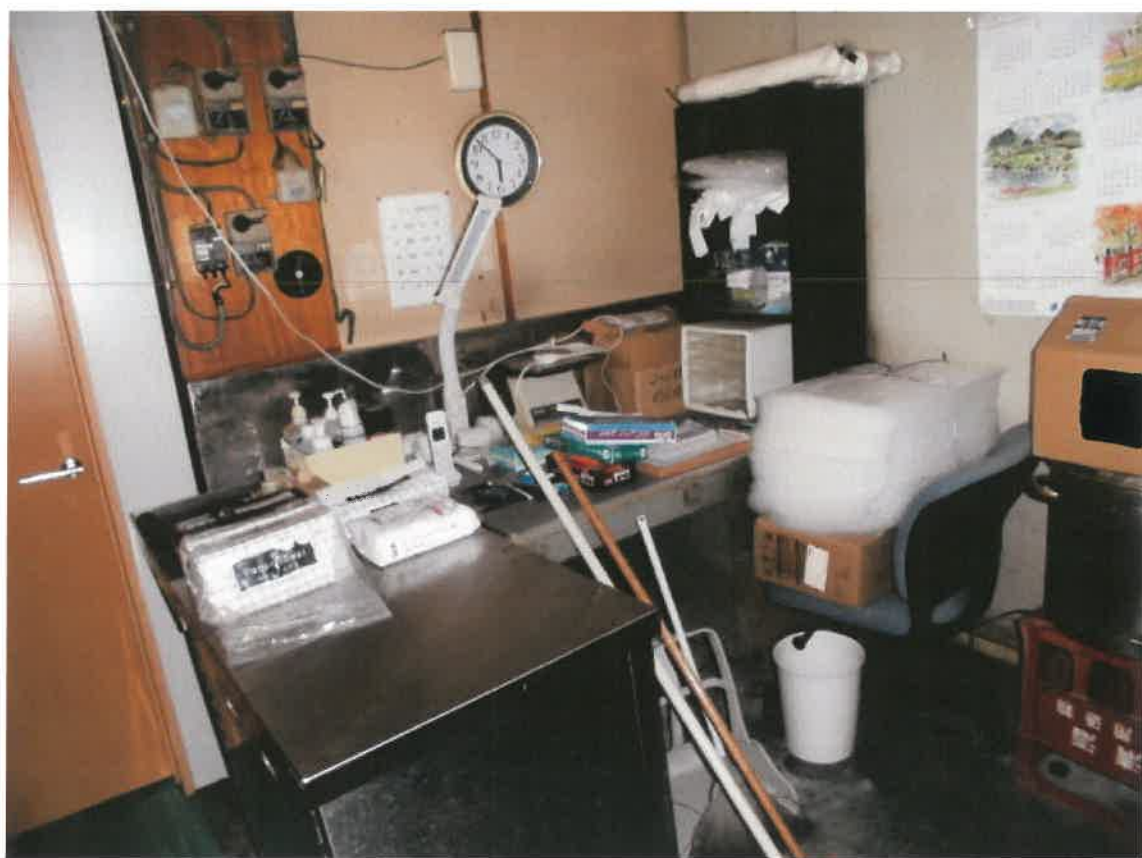
17



18



19



20



21



22

(27枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 45 号
令和 6 年 11 月 7 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 9 日 評 価
評価書番号 第 石評 3640 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 14,470,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,930,000 円
物件2 (建物)	金 4,470,000 円
物件3 (土地)	金 2,460,000 円
物件4 (建物)	金 610,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4 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 及び物件4 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 及び物件4 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	高崎市新町（しんまち）字本屋敷 2 1 4 3 番 2 宅地 1, 182. 49 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積	高崎市新町（しんまち）字本屋敷 2 1 4 3 番地 2 2 1 4 3 番 2 の 1 居宅 木造瓦葺平家建 1階 103. 88 m ²	同左 (未登記附属建物あり) 物置 軽量鉄骨造スレート葺平家建 1階 約 20. 00 m ²
3	所在 地番 地目 地積	高崎市新町（しんまち）字本屋敷 2 1 4 3 番 3 宅地 225. 28 m ²	同左

番号	所 在 等	登 記	現 況
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市新町（しんまち）字本屋敷 2 1 4 3 番地 2 2 1 4 3 番 2 の 2 工場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階 127.98 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及び物件3）

位置・交通	高崎線「新町」駅の北東方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は高崎市新町に所在し、店舗、共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ主要地方道藤岡・大胡線沿いの混在地域である。周囲には郵便局、スーパー、学校等が存在していることから生活利便性は良好な地域である。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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % — 洪水浸水想定区域 (0.5m～3.0m未満)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	1,407.77 m ² 間口約 5 m、奥行約 74 m 不整形地 中間画地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約12.1m舗装県道（主要地方道藤岡大胡線・建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高に接面し、北側幅員約1.6m未舗装道路（法定外道路）にほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	土地共有者らが物件1土地の北側一部に物件2の建物を所有し占有している。その他の者が物件1土地の南側一部に物件4の建物を所有し占有している。 《物件4敷地占有権原等》 占有権原：使用借権 契約当事者：貸主：共有者ら 借主：占有者 ＊詳細は執行官現況調査報告書参照 物件3は土地所有者が雑木雑草が繁茂した更地として使用し占有している。	

供給処理施設	上水道	あり	(特記事項7参照)
	ガス配管	引込可	
	下水道	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. 物件1の土地の建物に供される敷地利用権の範囲について、物件2建物に供される物件1の土地の範囲を建蔽率、容積率、建物の位置、規模、利用状況等を勘案して約798㎡、同じく物件4の土地の範囲を約384.49㎡と判定した。 4. 物件1上に下記土地の定着物が存する。 ・物件2の北隣に不使用状態の井戸 ・物件1の東端に鋼製看板 5. 物件1上に物件4の附属工作物が存する。 ・物件4の北西付近にゴミ捨て場（約4.1㎡） 6. 物件1上に下記売却対象外動産が存する。 ・物件2の未登記附属建物の東隣にスチール製物置（約8.4㎡） ・物件2の北東方にスチール製物置（約5.6㎡） ・物件2の南西方にスチール製物置（約2.5㎡） ・物件2の南方にプレハブ製店舗（約9.3㎡） ・プレハブ製店舗の南側隣接に自動販売機 ・物件4の西隣にスチール製物置（約1.1㎡） ・物件4の北西付近に冷蔵庫（約5.2㎡） 7. 高崎市新町上下水道お客様センターによれば、上下水道は北側道路から引き込まれている可能性が高く、隣接建物と共同で使用されているようである。相談窓口は高崎市新町上下水道お客様センターである。		

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）	昭和48年3月1日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 52 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 瓦葺 リシン吹付 繊維壁、布クロス、P合板、タイル、京壁等 布クロス、ジプトン、桎目合板、クロス、バスリブ等 畳、クッションフロア、Pタイル、板、タイル、モルタル等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	1階	103.88 m ²
	延	103.88 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	1 階 居宅 執行官現況調査報告書参照
品 等	やや優る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を空き家として使用している。	
特 記 事 項	1. 第3 目的物件 番号2に記載の通り未登記附属建物（軽量鉄骨造スレート葺平家建・物置・約20m²）が存する。なお、建築年月日は不詳である。現地調査から経年及び観察減価は主たる建物相当と判断した。 2. 本建物内部は動産類が多数残置されている上に建物の保守管理状態が劣ることから直ちに通常使用できる状態にない。	

建物の概況及び利用状況（物件4）

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）	昭和62年月日不詳
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 38 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	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング ボード、ビニールクロス等 ボード、ビニールクロス等 カラーコンクリート、畳、モルタル、長尺塩ビシート、タイル等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	1階 127.98 m ² 延 127.98 m ²	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	1 階 工場 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	株式会社ハッスル餃子本舗が本建物を工場として使用し、占有している。	
特 記 事 項	5頁の特記事項5のとおり附属工作物が存する。	

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及び物件3)

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	38,900	0.52	物件2敷地 798.00 物件4敷地 384.49	0.90 0.90	14,528,000 7,000,000
3	38,900	0.52	225.28	1.00	4,557,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎5-21

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・3 43,000 円/㎡ × 99.6 / 100 × 100 / 100 × 100 / 110 = 38,900 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・3 : 0.52 形状、地積過大、二方路、雑木が繁茂している現状、不使用状態の井戸、上下水道の引込の状態、土地の定着物等含む。

ウ 地 積 :

物件1については5頁特記事項3に記載のとおり、登記数量を案分した数量を採用し、物件3については登記数量を採用した。

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及び物件4)

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)	170,000	103.88	0.015	265,000
2 (附)	50,000	20.00	0.015	15,000
4 (主)	110,000	127.98	0.030	422,000
計				702,000

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) :	$(3.0\%)^{\wedge}\{ 52 / (52 + 0) \}$				$\times (1 - 0.50)$	$= 0.015$
2 (附) :	$(3.0\%)^{\wedge}\{ 52 / (52 + 0) \}$				$\times (1 - 0.50)$	$= 0.015$
4 (主) :	$(3.0\%)^{\wedge}\{ 38 / (38 + 0) \}$				$\times (1 - 0.00)$	$= 0.030$

附属工作物については物件4の建物価格に含めた。

観察減価 : 物件2は保守管理状態から上記の通り査定。物件4は経年相応と査定。

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	物件2敷地 14,528,000 物件4敷地 7,000,000	0.55 0.10	法定地上権 使用借権	7,990,000 700,000
3	4,557,000	0.00	所有権	0
土地利用権等価格（合計）				8,690,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。物件4の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。物件3の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	21,528,000	-8,690,000	-	0.90	0.60	6,930,000
2	280,000	+7,990,000	-	0.90	0.60	4,470,000
3	4,557,000	0	-	0.90	0.60	2,460,000
4	422,000	+700,000	-	0.90	0.60	610,000
一括価格（合計）						14,470,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件2建物の用途は居宅であり、物件4建物の用途は工場である。工場を含み、用途が異なる物件の一括売却であることを考慮して、市場性修正として10%を減価する。

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 5 - 21
所 在 : 高崎市新町字町並2679番5外
価 格 : 43,000 円/m²
位 置 : JR高崎線「新町」駅の北東方道路距離約530m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 150 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東 10.0 m 県道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 商業地域
(建蔽率 80 % 、 容積率 400 %)

地 域 の 概 要 : 小売店舗の中に住宅等が混在する商業地域

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

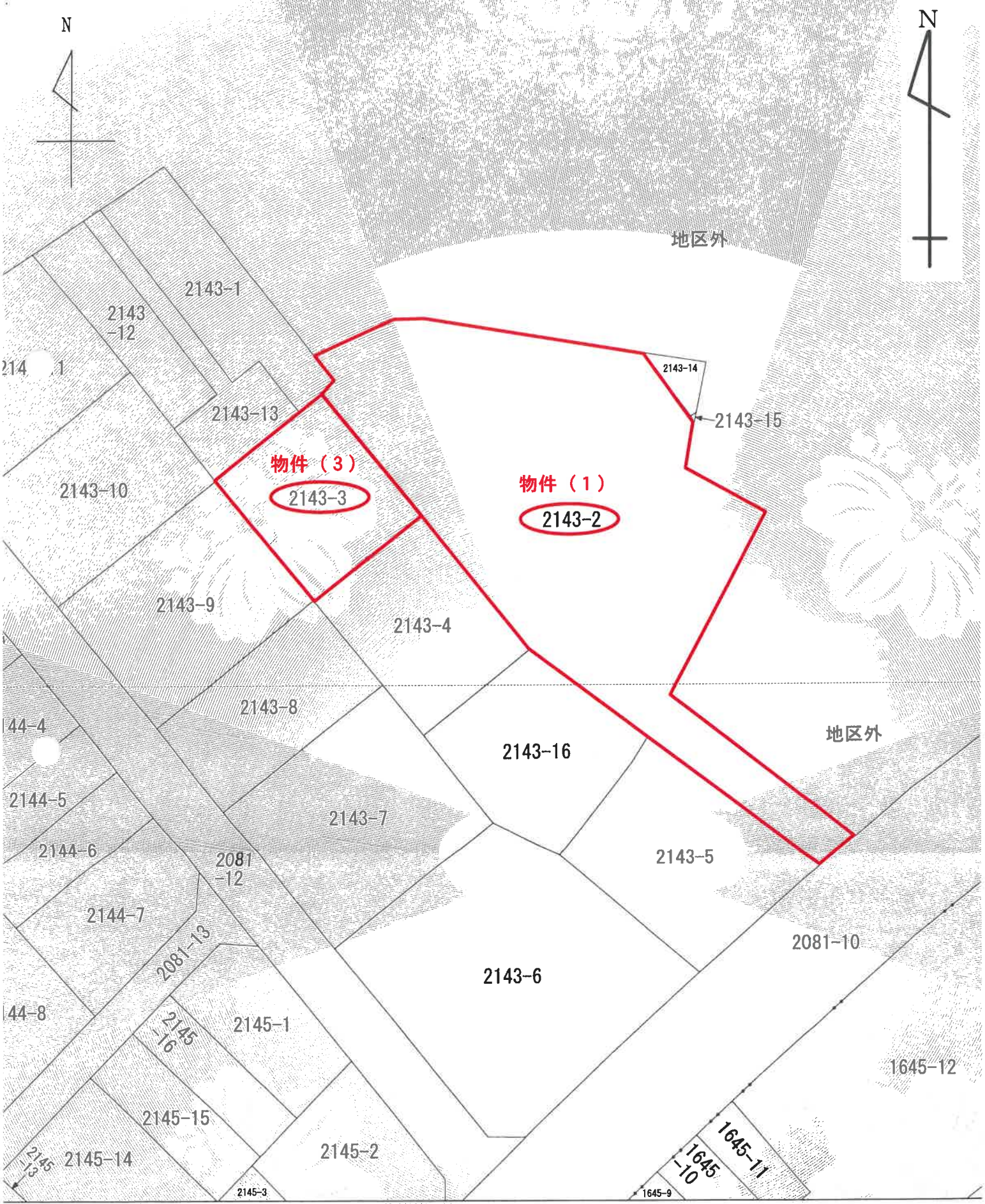
高崎市役所 白図

1 : 5,000

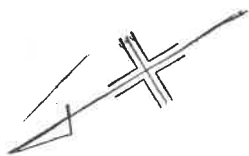


評価対象不動産





A 3 を A 4 に縮小

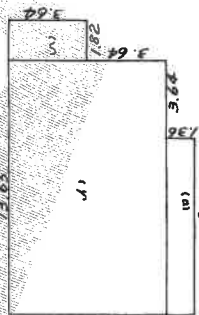


登記年月日：昭和61年12月12日

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。
令和6年10月2日 前橋地方方法務局高崎支局 登記官

各階平面図

202710



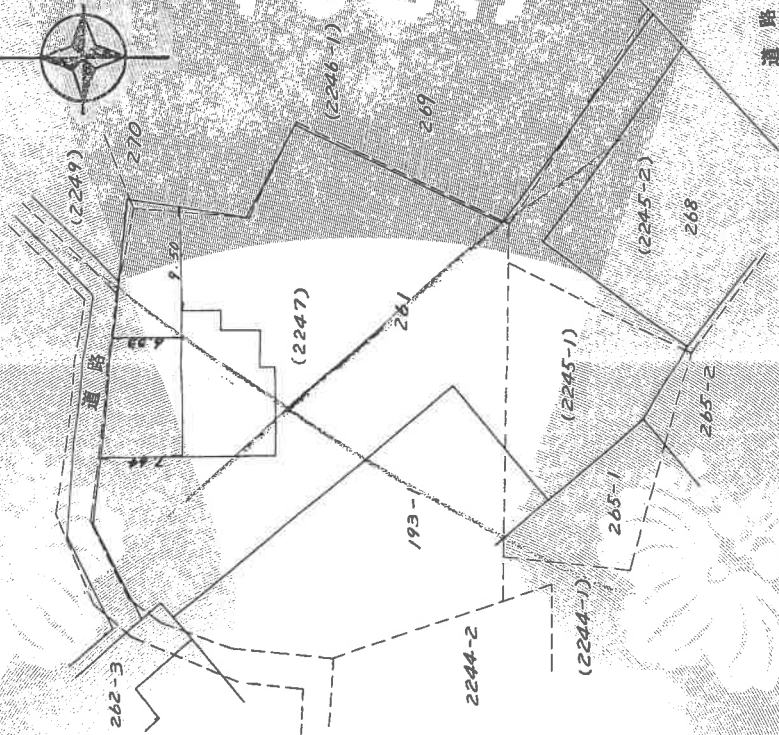
床面積

- (a) $7.28 \times 11.83 = 86.1224$
(b) $1.36 \times 8.19 = 11.1384$
(c) $3.64 \times 1.82 = 6.6248$
計 103.8856m^2

建物各階平面図

家屋番号	2143-2-1 2243-2-2
建物の所在	多野郡新町字本屋敷8-47 2/23番地2

高崎市新町



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 昭和60年12月11日

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用品)

請求番号：16-2

物件(2)

A3をA4に縮小

図記号 土地家屋調査士

A 3 を A 4 に縮小

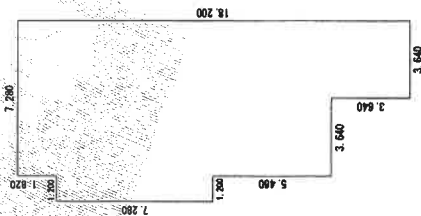
建物図面図

家屋番号 2143番2の2

建物の所在 高崎市新町字本屋敷2143番地2



道路



求 積 表

7.280 × 14.560	=	105.996800
1.200 × 7.280	=	8.736000
3.640 × 3.640	=	13.249600
計		127.982400

床 面 積 127.98 ㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

作成年月日 平成 26 年 8 月 1 日

登記年月日：平成26年8月5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。

令和 6 年 10 月 2 日

前橋地方方法務局高崎支局

登記官