

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 場 所 令和 7年11月18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12月 9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	8, 530, 000 6, 824, 000	一括	1, 706, 000	91, 306	20, 053
1	5, 610, 000				
2	2, 920, 000				



物 件 目 録

1 所 在 高崎市新町(しんまち)字堂場

地 番 1739番2

地 目 宅地

地 積 287.61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)字堂場1739番地2

家屋 番号 1739番2

種 類 居宅 車庫

構 造 木造ルーフィング葺3階建

床 面 積 1階 167.48平方メートル

2階 141.01平方メートル

3階 30.83平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23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 高崎市新町(しんまち)字堂場

地 番 1739番2

地 目 宅地

地 積 287.61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)字堂場1739番地2

家屋 番号 1739番2

種 類 居宅 車庫

構 造 木造ルーフィング葺3階建

床 面 積 1階 167.48平方メートル

2階 141.01平方メートル

3階 30.83平方メートル

所有者 B



令和7年（ケ）第14号

現況調査報告書（補充）

令和7年6月12日

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 黒 澤 美 和

- 1 当庁令和7年（ケ）第14号事件について、Bから令和7年5月30日付けの回答書が令和7年6月4日に到着した。回答書の要旨は下記のとおりである

記

「B所有の物件2の建物は、AとBの持分が2分の1ずつの物件1上にありますが、Aに敷地の賃料は払っていません。」

以 上

令和 7 年(ケ)第 14 号
令和 7 年 4 月 21 日受理
令和 7 年 6 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)字堂場

地 番 1739番2

地 目 宅地

地 積 287.61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)字堂場1739番地2

家屋 番号 1739番2

種 類 居宅 車庫

構 造 木造ルーフィング葺3階建

床 面 積 1階 167.48平方メートル

2階 141.01平方メートル

3階 30.83平方メートル

所有者 B



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1739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B ☐ 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 上記の者が居宅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
■氏名不詳者 (所有者Bの友人)	(令和7年5月14日に聴取した。) 1 物件2にはBが住んでいます。 2 私はBの友人で、昼間は物件2に来て管理しています。自分の名前は言いたくありません。
■A (物件1共有者)	(令和7年5月19日付け回答書要旨) 1 私とBが二分の一ずつ共有持分を有する物件1上にB所有の建物がありますが、Bから地代は貰っていません。 2 所有権2分の1については、今回裁判所からの通知で知りました。令和元年の遺産分割協議書では、不動産に関する相続は放棄しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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 B に対し、土地の賃料を A に支払っているか照会書を送付したが、期限までに回答書は返送されてこなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月23日 (水) 11:10-11:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年4月23日 (水) 12:00-12:10	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和7年4月24日 (木) 12:10-12:20	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年5月14日 (水) 13:40-14:30	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月15日 (木)	■前橋地方裁判所	■A、B宛照会書送付 (Aにつき令和7年5月22日回答書到着、Bにつき回答書未着)

(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
目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち合わせ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5月14日
評価人同行

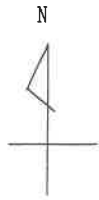
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

4 1734-19

(座標値種別：図上測定)

-65337.015

+30232.418



地区外

地区外

30106.418

-65462.015

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

A3をA4に縮小コピー



請 求 部 分	所 在	高崎市新町（しんまち）字堂場					地 番	1739番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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59年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和60年10月31日			補 事 記 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。

(前橋地方方法務局高崎支局管轄)

令和7年2月25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

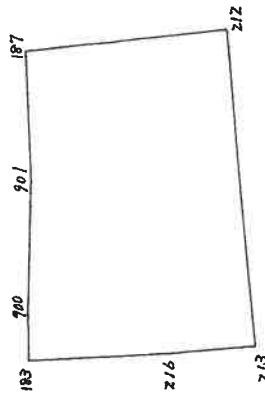
(6枚目)

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2月25日 東京法務局中野出張所 登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

訂正後



1200845

面積計算簿 (計算桁:7位)

凡	地番	地目	地積	点数	点名	X	Y	辺長	方向角	抗間距離
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
例	1739-2	宅地	287.61	8	215	29812.559	-65120.015	5.927	26 15 14	5.927

地番	1739-2
土地の所在	多野郡新町字堂

地積測量図

縮尺 1/500

作製者

4日作製)

申請人

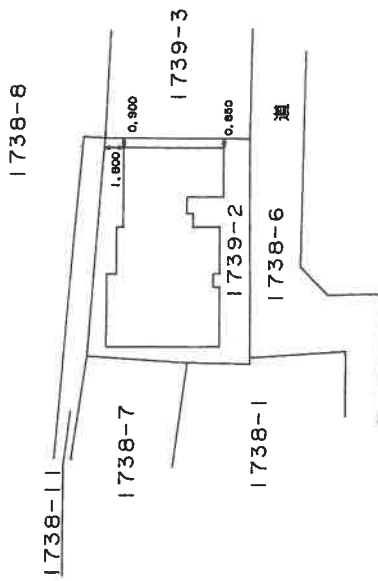
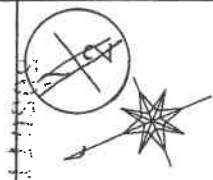
群馬県多野郡新町役場

建物図面
各階平面図

家屋番号	1739-2
建物の所在	多野郡新田字堂場1739番地2 高崎市新町

各階平面図

202012



作製者	申請人	縮尺	1/500
作年月日	作製者		
平成13年1月24日			

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理)

令和7年2月25日

東京法務局中野出張所

登記官

建物平面図

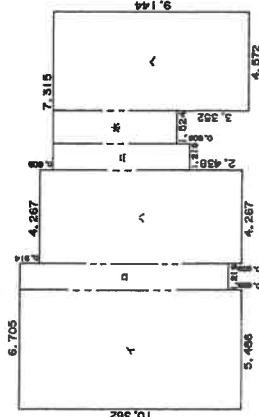
家屋番号 1739-2

建物の所在 多野郡新田寺堂場1739番地2

高崎市新町

202013

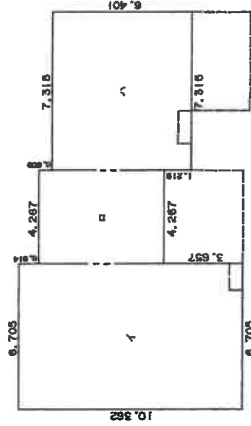
1階平面図



求積表

イ	10.362 x 5.486	=	56.845932
ロ	9.753 x 1.219	=	11.888907
ハ	9.448 x 4.267	=	40.314816
ニ	6.401 x 1.219	=	7.802819
ホ	5.792 x 1.524	=	8.827008
ヘ	9.144 x 4.572	=	41.806368
合計			167.485650
床面積			167.48㎡

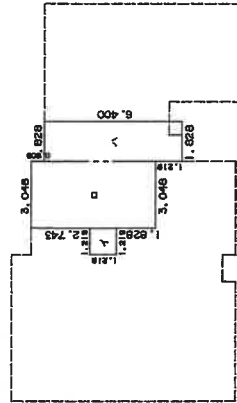
2階平面図



求積表

イ	10.362 x 6.705	=	69.477210
ロ	5.781 x 4.267	=	24.710197
ハ	6.401 x 7.315	=	46.823315
合計			141.010722
床面積			141.01㎡

3階平面図



求積表

イ	1.219 x 1.219	=	1.485961
ロ	5.790 x 3.048	=	17.647920
ハ	6.400 x 1.828	=	11.699200
合計			30.833081
床面積			30.83㎡

作製者

平成13年1月24日

申請人

作製者

1/250

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

(2/2)

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2月25日

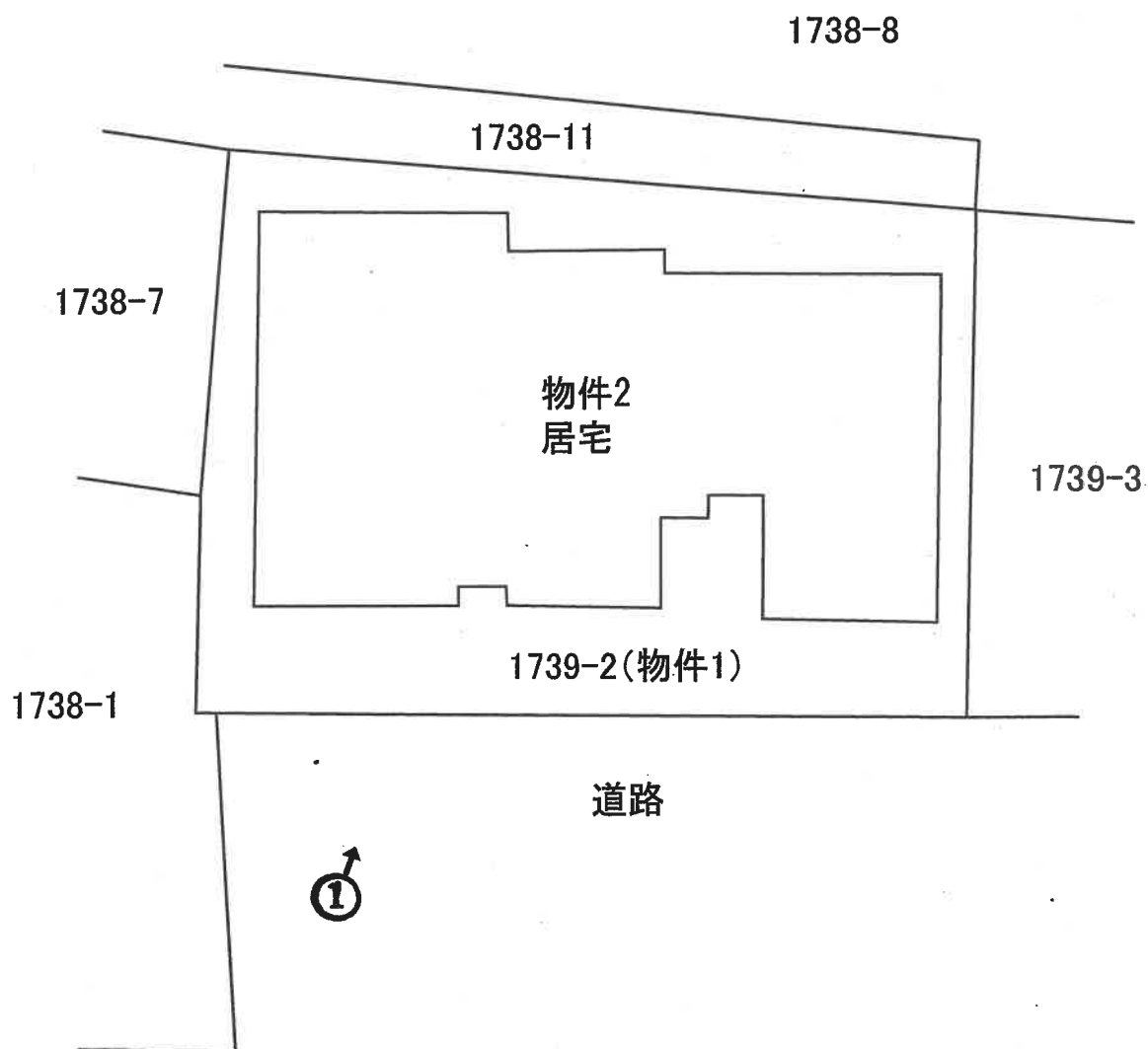
東京法務局中野出張所

登記官

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第14号

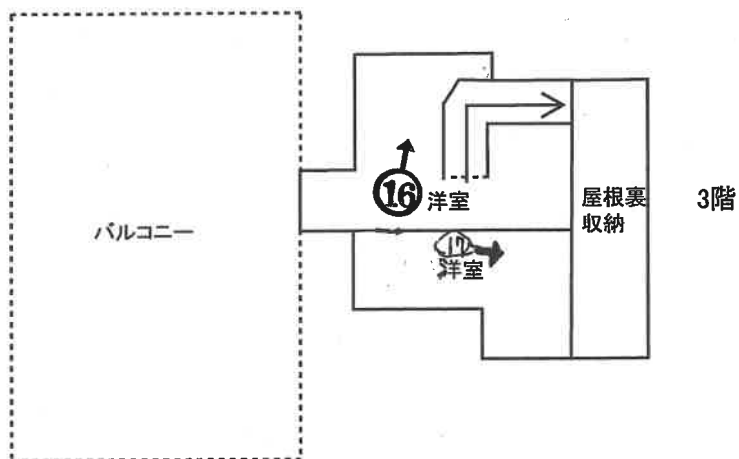
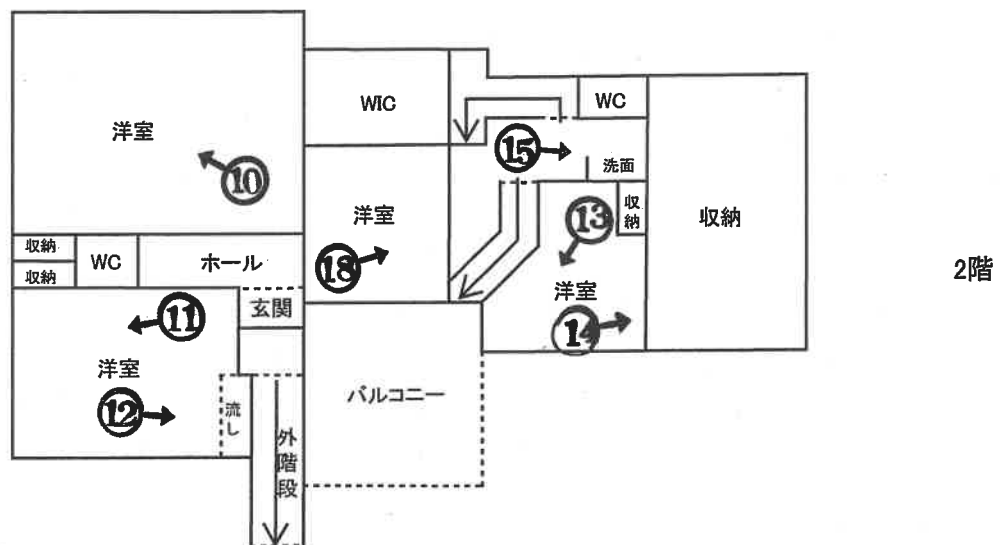
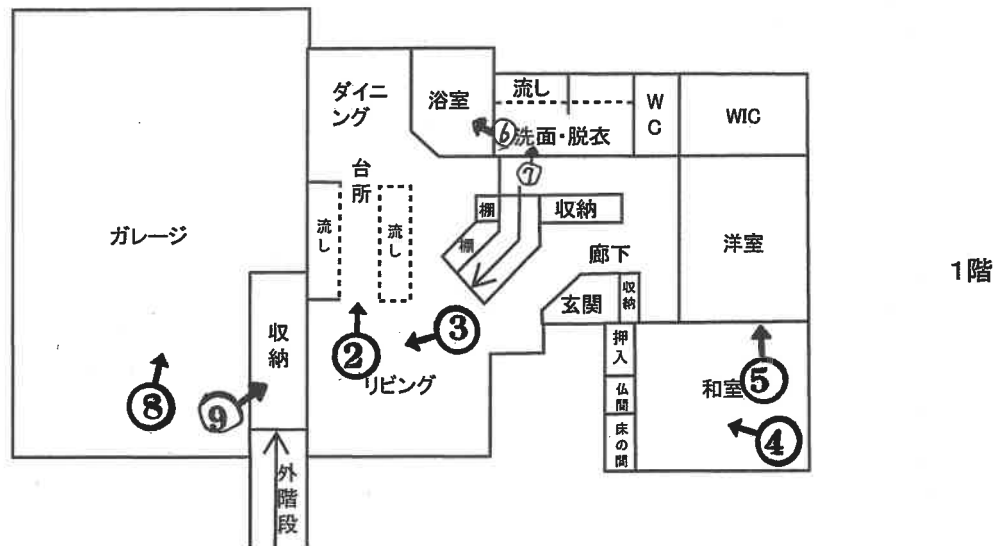
←○写真撮影位置・方向



間取図

令和7年(ケ)第14号

←○写真撮影位置・方向



1



2





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 5 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 4 日 評 価
評価書番号 第 2509 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 8,530,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 5,610,000 円
物件2	(建物)	金 2,920,000 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	高崎市新町(しんまち)字堂場 1739番2 宅地 287.61 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市新町(しんまち)字堂場1739番地2 1739番2 居宅 車庫 木造ルーフィング葺3階建 1階 167.48 m ² 2階 141.01 m ² 3階 30.83 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 高崎線「新町」駅の南方約500m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域				
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % －			
画地条件	南西側間口約20m、奥行約14mのほぼ長方形の中間画地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	南西側で幅員約4.9m舗装市道(8001号線・建築基準法第42条1項1号)に等高に接する。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	287.61 m ²	物件2建物の敷地	建物所有者	場所的利益
供給処理施設	水 道： あり ガス配管： あり 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、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本件土地内の樹木の枝が全方向の隣接地に越境している。 ②本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③土壌汚染の可能性について高崎市役所環境部環境政策課及び下水道課で調査したところ、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及び下水道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、土壌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12年12月8日 新築 経過年数： 約 24 年 経済的残存耐用年数： 約 1 年
仕様	構造： 木造 屋根： ルーフィング葺 外壁： 塗り壁 等 内壁： 珪藻土、ビニールクロス 等 天井： ビニールクロス、よしず 等 床： フローリング、畳 等 設備： 電気、給排水設備、衛生設備 等 その他：
床面積（現況）	1階 167.48 m ² 2階 141.01 m ² 3階 30.83 m ² 延 339.32 m ²
現況用途等	階 層： 3 階 現況用途： 居宅 車庫 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延床面積に算入されない屋根裏収納あり。 ②天井の一部に水漏れ跡のような箇所あり。

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	38,600	1.04	287.61	0.90	10,391,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -33

物件 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 38,200 円/㎡ × 99.8 / 100 × 100 / 104 × 100 / 95 = 38,600 円/㎡

◇ 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 : 南西方位 等

◇ 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 : 1.04 南西方位 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	205,000	339.32	0.055	3,826,000

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 : $(5.0\%)^{\{24 / (24 + 1)\}} \times (1 - 0.03) = 0.055$

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	10,391,000	0.10	場所的利益	1,039,000

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	10,391,000	-1,039,000	-	1.00	0.60	5,610,000
2	3,826,000	+1,039,000	1.00	1.00	0.60	2,920,000
一括価格（合計）						8,530,000

ウ 占有減価： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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 公 示 : 高崎 - 33
所 在 : 高崎市新町字蛇場見 1 8 7 3 番 3
価 格 : 38,200 円/m²
位 置 : J R 高崎線「新町」駅の南方 道路距離約720m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 196 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、市営住宅等が見られる住宅地域

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(ケ)第14号



藤岡市



受命物件

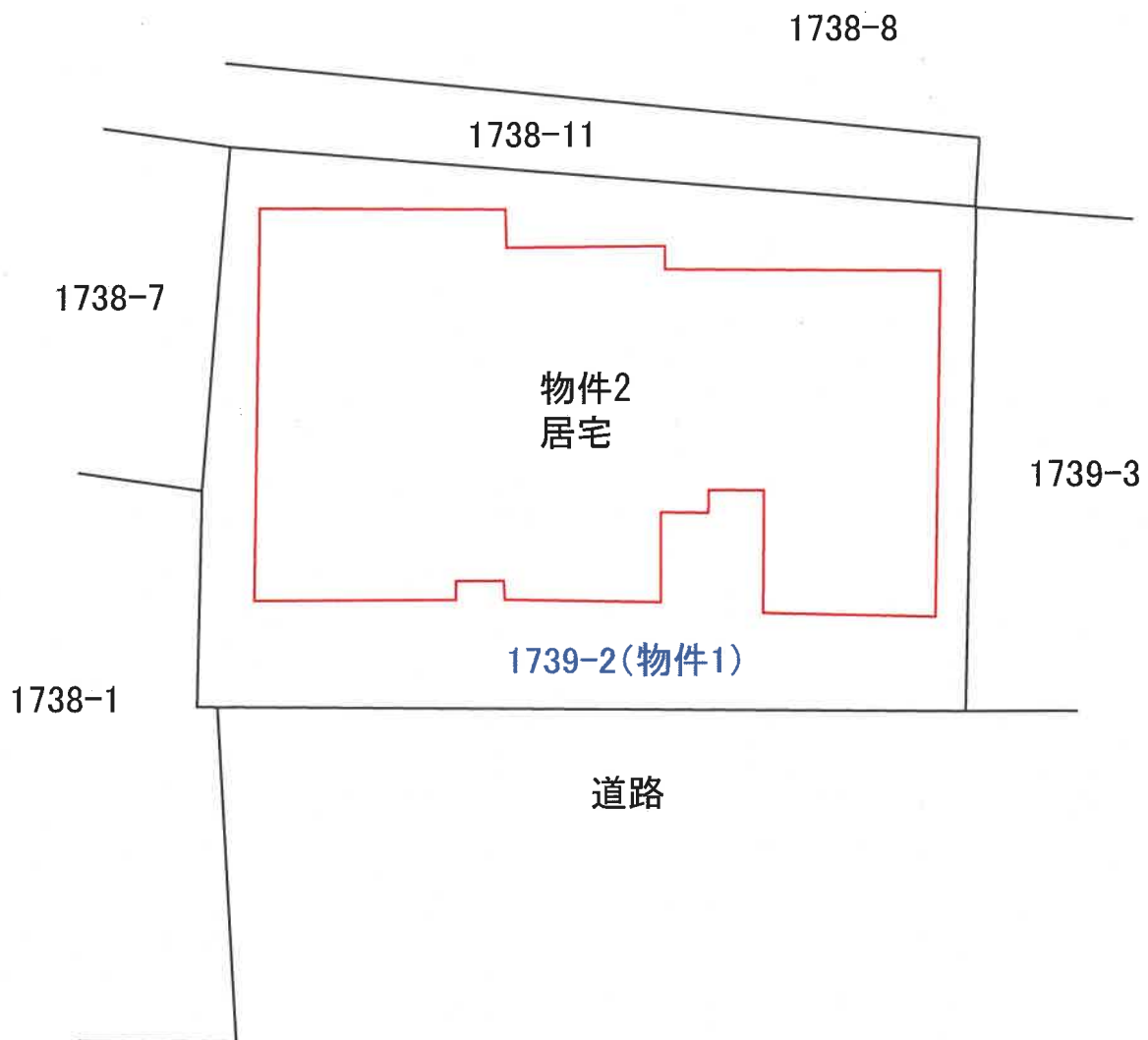
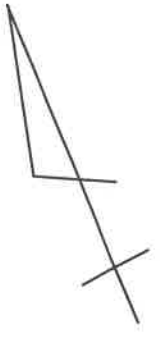
岡市

高崎市役所白地図

1/5000

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第14号



間取図

令和7年(ケ)第14号

