

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 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 0 0 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 1 0 時 0 0 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 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 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	1,870,000 1,496,000		374,000	18,825	0
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 高崎市保渡田町字阿弥陀 |
| | 地 | 番 | 836番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 317.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4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

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

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	高崎市保渡田町字阿弥陀
	地	番	836番
	地	目	宅地
	地	積	317.00平方メートル



令和 6 年(ケ)第 51 号
令和 7 年 1 月 20 日受理
令和 7 年 2 月 21 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 | 高崎市保渡田町字阿弥陀 |
| | 地 番 | 836番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.00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	(地番) 群馬県高崎市保渡田町836番 (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) ☐ 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 ☐ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地として使用し、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 ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「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
(2枚目)

執行官の意見

- 1 物件1上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1は公道に面している。
- 3 物件1上には第三者が占有している徴憑はなかったので、占有については2枚目のとおり認定した。
- 4 物件1上に売却対象外動産である物置（プレハブ造、約9平方メートル）が存在する。前記物置は土地に定着しておらず搬出が容易なため、動産と認定した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月3日 (月) 9:25-9:35	■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2月12日 (水) 9:40-10:00	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

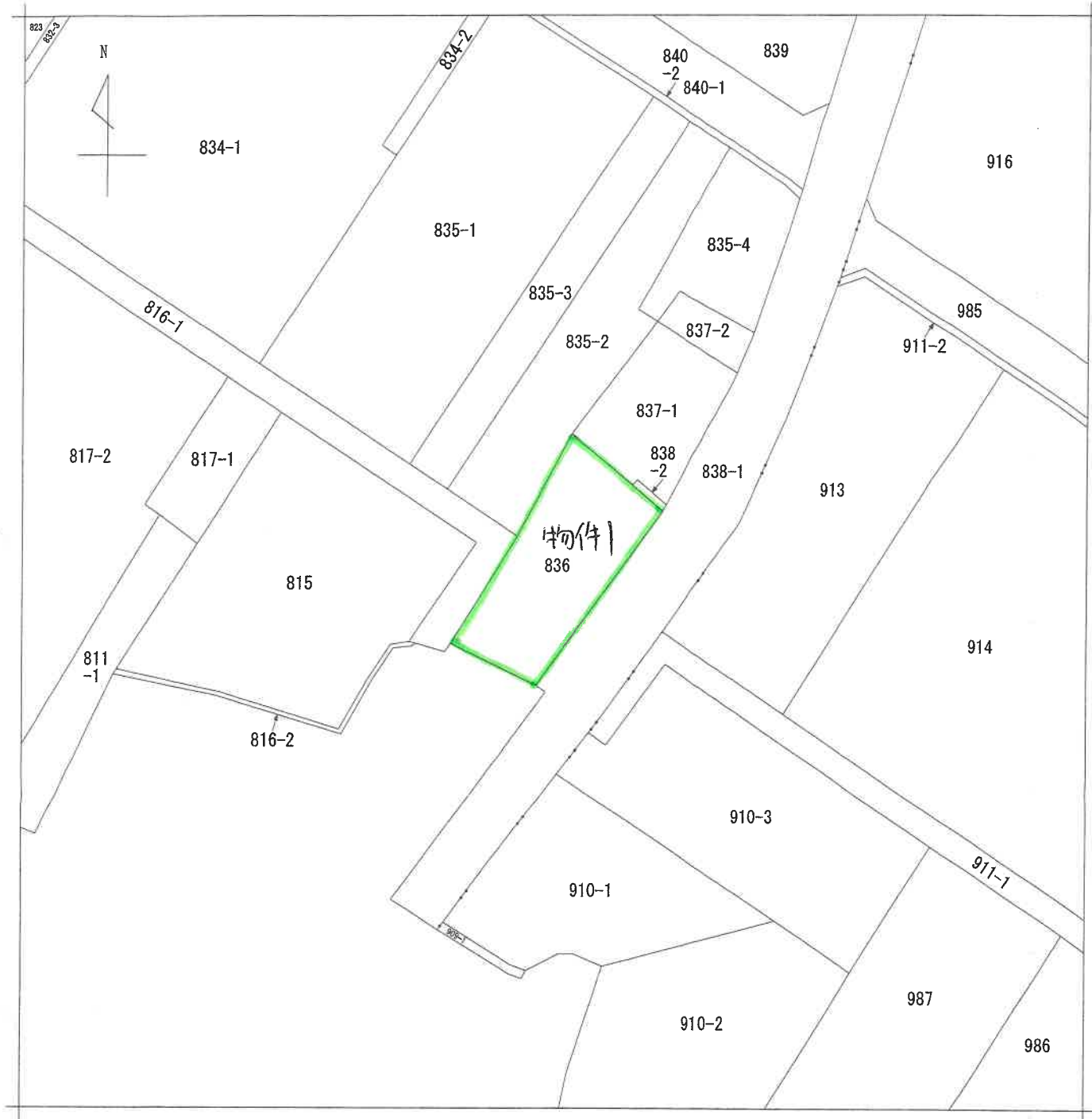
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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2月12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
(4枚目)



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	高崎市保渡田町字阿弥陀				地番	836番			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和54年4月20日			備付年月日(原図)		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。

令和6年12月10日
前橋地方法務局高崎支局
登記官

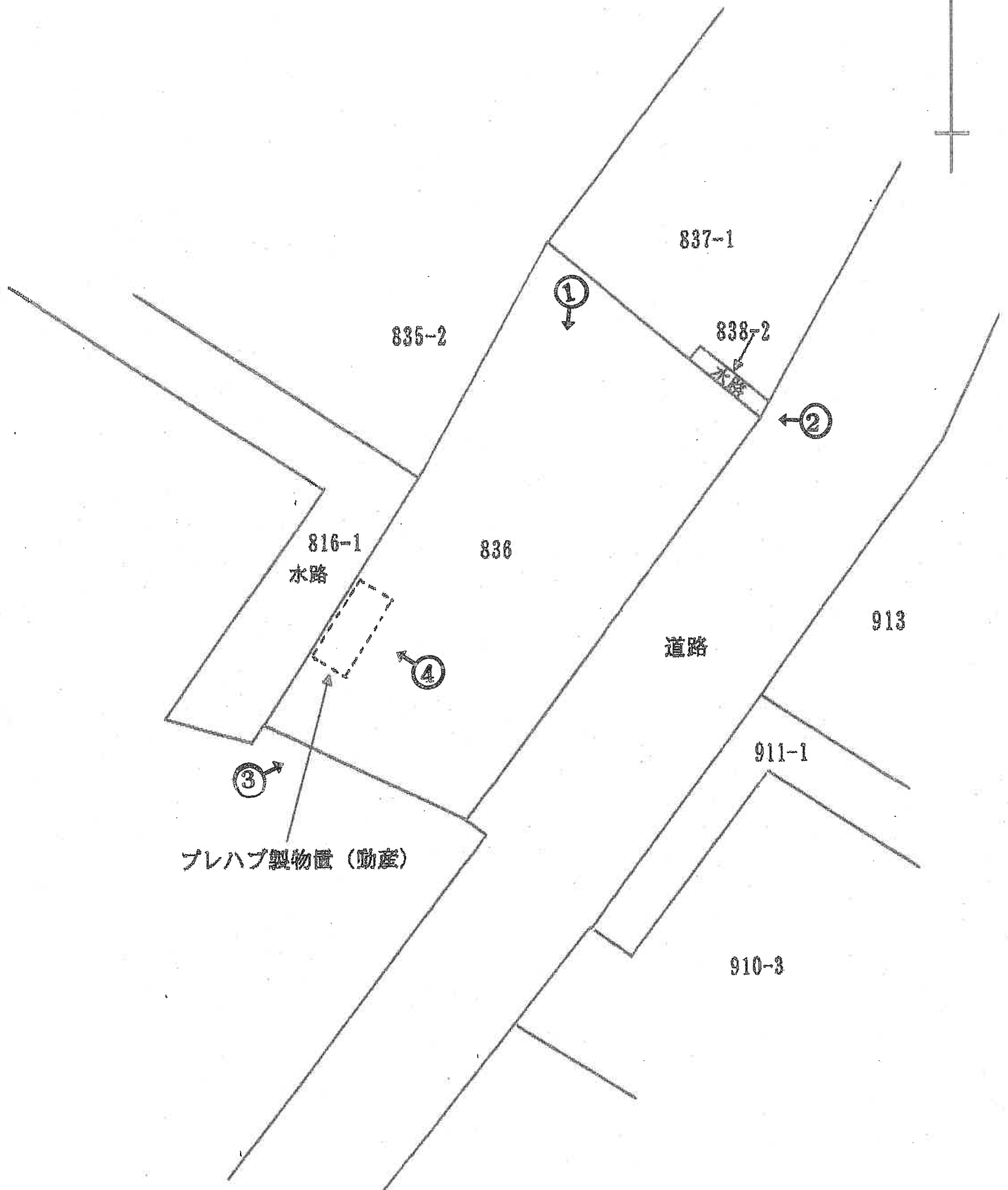
請求番号：8-1
(1/1)

(5 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺1/250

←○写真撮影位置・方向





1



2



令和 6 年 (ケ) 第 51 号
令和 7 年 2 月 12 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 4 日 評 価
評価書番号 第 石評 3643 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 1,870,000 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 地番 地目 地積	高崎市保渡田町字阿弥陀 836番 宅地 317.00 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）

位置・交通	J R上越線「井野」駅の北西方・道路距離約6.6km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は高崎市保渡田町に所在し、畑を中心に事業所、一般住宅が見られる市街化調整区域の混在地域である。将来的には北方約200m地点を東西に西毛広幹道が通る都市計画道路が予定されているが、今のところ周囲の状況に変化はなく、当面は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	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % － －
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	317.00 m ² 間口約 25 m、奥行約 12 m ほぼ長方形地 中間画地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南東側幅員約7.3m舗装市道（市道群馬-5-2号線・認定幅員7.2m・建築基準法第42条1項1号道路）に約0.4m～約0.7m高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地を更地として使用し、占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 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. 高崎市開発指導課によれば、本件土地は線引時には宅地課税されていないが、都市計画法第34条11号の許可を受ければ建築は可能とのことである。但し、建物の建築には開発許可の基準を満たす必要があることから買受人は留意されたい。それらについての相談窓口は高崎市開発指導課及び高崎市建築指導課である。 4. 本件土地上に売却対象外動産である物置（プレハブ造、約9m²）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)

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	14,700	0.67	317.00	1.00	3,122,000

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

番号 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/㎡ × 99.0 / 100 × 100 / 100 × 100 / 135 = 14,700 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 : なし

◇ 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 : 0.67 方位、地積過大、間口・奥行の関係、高低差、行政上の規制等含む。

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 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	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	3,122,000	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	3,122,000	0	-	1.00	0.60	1,870,000

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 調 査 : 高 崎 (県) - 37
所 在 : 高 崎 市 中 里 町 字 葉 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 . 9 k m
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 蔽 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
1:10,000



評価対象不動産

