

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 30 日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 三 友 哲 也

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 8 月 26 日から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 3 0 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 9 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 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 7 月 3 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1	所	在	高崎市東中里町字村東
	地	番	10番1
	地	目	宅地
	地	積	160.91平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月22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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号10番1）のために法定地上権が成立する。

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

なし

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 | 高崎市東中里町字村東 |
| | 地 | 番 | 10 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 160.91 平方メートル |



令和 6 年(ヌ)第 23 号
令和 7 年 1 月 9 日受理
令和 7 年 2 月 18 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	高崎市東中里町字村東
	地	番	10番1
	地	目	宅地
	地	積	160.91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) 群馬県高崎市東中里町10番1 (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 ☐ 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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	高崎市東中里町字村東10番地1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 10番1
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 (概 略)	1階 26.24平方メートル 2階 71.21平方メートル 3階 66.24平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成5年7月27日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C、D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

(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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者)、B(目的外建物所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		令和5年10月6日(登記記録上)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 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	
	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	
■仮差押時には、土地及び建物は同一の所有者だったので、法定地上権は成立すると思われる。			

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	(令和7年2月7日に聴取した。) 1 物件1上にB所有の建物が建っていますが、土地の賃料は貰っていません。
■ B (目的外建物所有者)	(令和7年2月10日に電話で聴取した。) 1 物件1上に私が所有する建物が建っていますが、現在物件1も件外建物も私の名義になっているので、Aに土地の賃料は払っていません。

(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)

執行官の意見

- 1 物件1上に目的外建物（家屋番号10番1）以外に登録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と目的外建物は、Bが令和5年10月6日に売買によりAから所有権を取得した。しかし、物件1はそれ以前に裁判所の仮差押登記がされており、本件はその仮差押が本差押になったものである。

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16日 (木) 10:00-10:10	■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) 10:30-10:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年1月31日 (金) 9:50-10:05	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年2月7日 (金) 12:15-12:20	■当庁	■Aから事情聴取
令和7年2月10日 (月) 14:30-14:35	■当庁	■B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
(7枚目)



(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。

地番 区域見出	東中里町
------------	------

A3をA4に縮小コピー

請求 部分	所在	高崎市東中里町字村東				地番	10番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	昭和47年8月8日				補記 事項	

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6年11月15日

大阪法務局

地図整理番号：M43604

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成5年7月28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。
(前橋地方支務局高崎支局管轄)
令和6年11月15日 大阪支務局

登記官

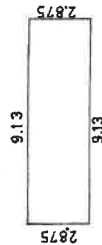
(9 枚目)

2180010 各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
建 各 階 平 面 図

家屋番号	10-1
建物の所在	高崎市東中里町字村東10番地1

1 階 平 面 図

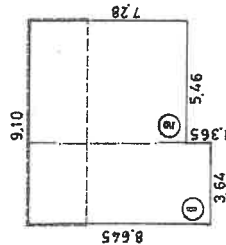


床面積計算

$$9.13 \times 2.875 = 26.24875$$

床面積 26.24㎡

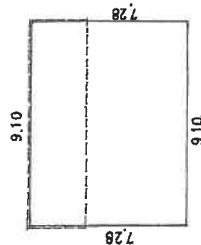
2 階 平 面 図



床面積計算

$$\begin{aligned} \text{① } 3.64 \times 1.365 &= 4.9686 \\ \text{② } 8.645 \times 9.10 &= 78.6695 \\ \text{合 計} &= 83.6381 \\ \text{床面積} &= 83.64\text{㎡} \end{aligned}$$

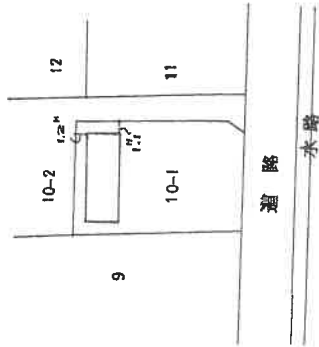
3 階 平 面 図



床面積計算

$$9.10 \times 7.28 = 66.2480$$

床面積 66.24㎡



作 製 者
土地家屋調査士

作 年 月 日
平成 5 年 7 月 28 日

縮尺
1/250

申 請 人

縮尺
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

地図整理番号：M43605

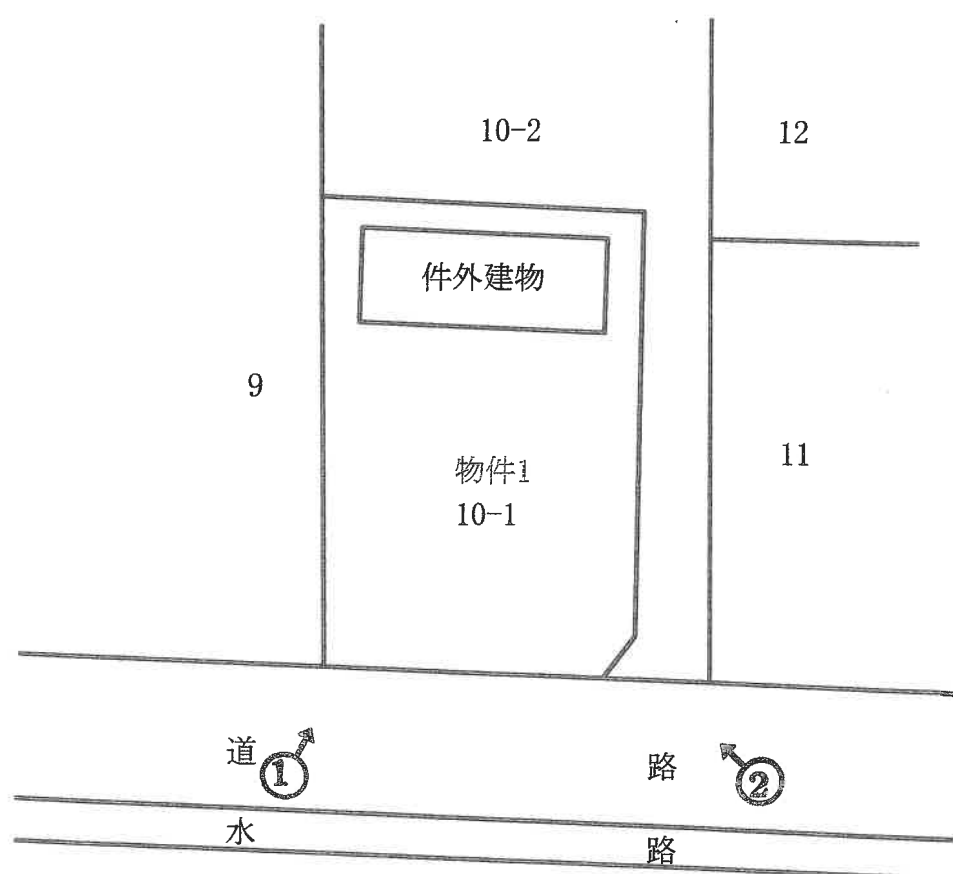
平成 五年七月式八日

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

令和6年(又)第23号

←○写真撮影位置・方向





1



2

令和 6年（ヌ）第 23号
令和 7年 1月31日 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
岡田 忠彰

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 880,000円

物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本評価は、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 地 地 地	在 番 目 積 高崎市東中里町字村東 10番1 宅地 160.91m ²	同左
特記事項			
※目的外建物の概要 所 在：高崎市東中里町字村東10番地1 家 屋 番 号：10番1 種 類：居宅 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 床 面 積：1階 26.24m ² 2階 71.21m ² 3階 66.24m ² 築 年 月 日：平成5年7月27日 所 有 者：その他の者			

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高崎線「倉賀野」駅北東方・道路距離1,400m	
付 近 の 状 況	本件不動産は一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ中、農地等も見られる住宅地域に存する。 地域要因に影響を及ぼす要因は見受けられないことから、当分は現環境を維持しながら推移するものと予測される。	
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	市街化調整区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 160.91m² 間 口 : 約9.0m 奥 行 : 約15.5m 形 状 : ほぼ長方形 接道状況: 中間画地、0～0.3m高く接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	南側5.2m舗装市道(H841号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に0～0.3m高く接面	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 その他の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している。 占有権原は所有権と判定した(詳細は現況調査報告書参照)。 ◆隣接地の状況 ・ 東～北側: 居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・ 西側: 未利用地又は農地であり、等高に接面している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり 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、通常のコストで敷地内への引込が出来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 当該対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ② 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届け出はなく、過去に工場等があった形跡もないため、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはない判断される。 ③ 本件土地については、既存宅地の届け出(平成4年12月9日・第16号)が認められた。同規模、同用途での建替えは可能と思料されるが、詳しくは高崎市役所開発指導課に照会されたい。	

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	28,800	1.03	160.91	0.80	3,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高崎-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/100 \times 100/91 = 28,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和6年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(方位南向)等を考慮した。

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 評価額の判定

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	3,820,000	0.45	法定地上権	1,720,000

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45%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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	3,820,000	-1,720,000		0.70	0.60	—	880,000
一括価格（合計）							880,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、目的外建物が存することにより、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2の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。

カ その他の控除減価：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 高崎-21

所 在：高崎市阿久津町字新田田1136番1
地 目：宅地
価 格：26,700円／㎡
位 置：JR高崎線「倉賀野」駅南東方・道路距離1,700m
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：666㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北西側6.0m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率70%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

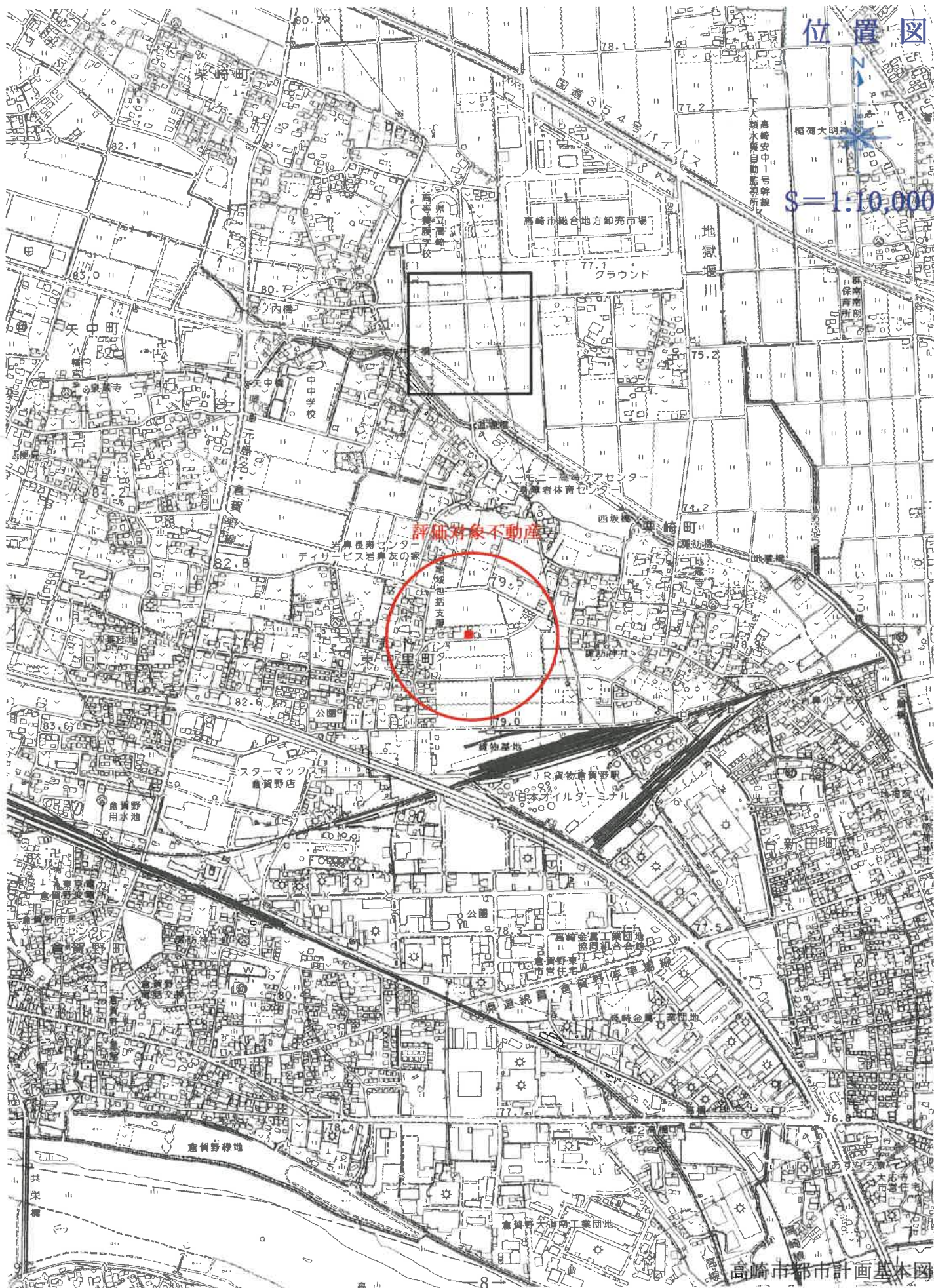
- 1 位置図
- 2 公図写し

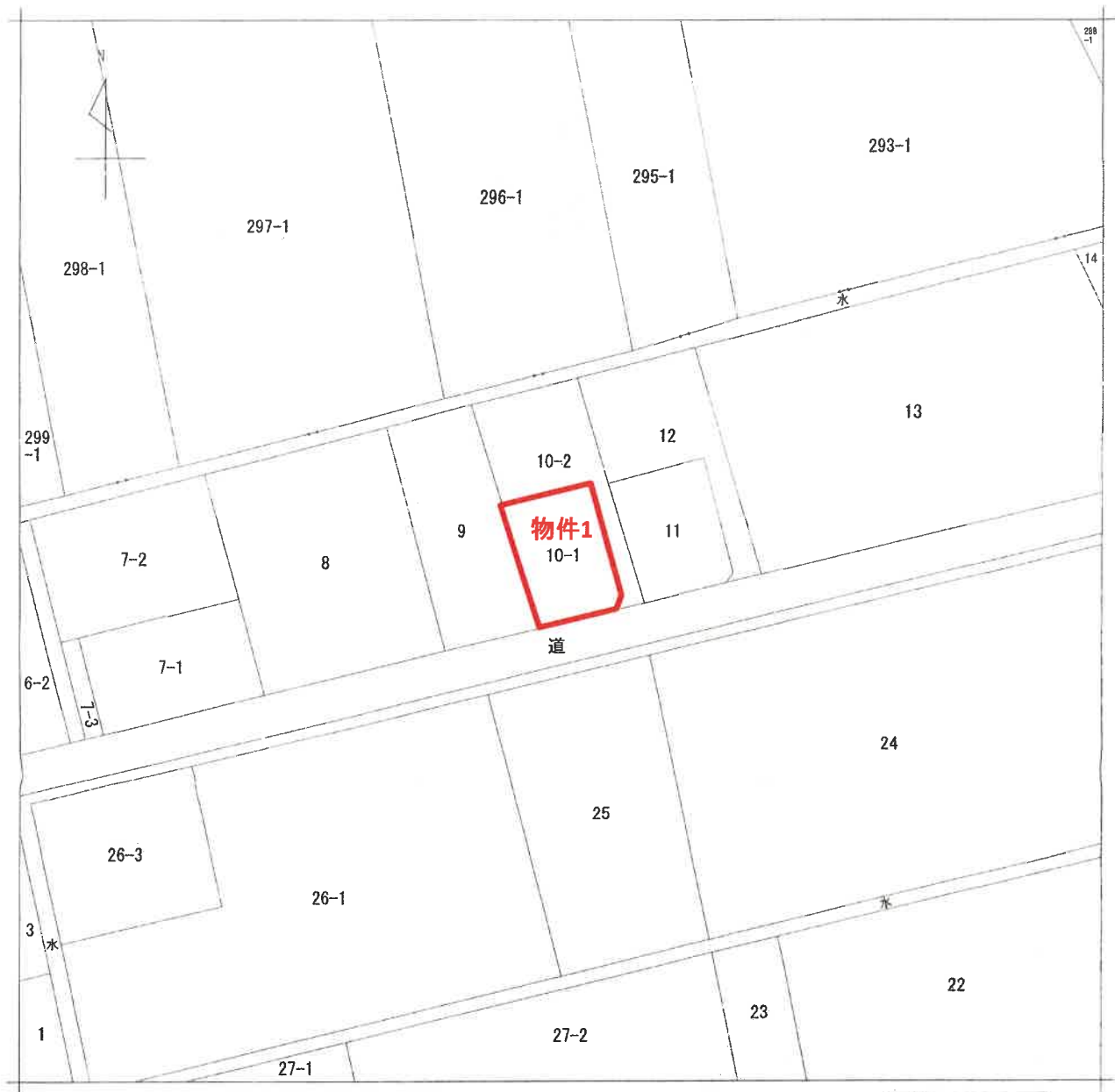
以 上

位置図



S=1:10,000





(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。

地番区域見出
東中里町

請求部	所在	高崎市東中里町字村東				地番	10番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和47年8月8日			補記事項		

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。

A3をA4に縮小

(前橋地方法務局高崎支局管轄)
令和6年11月15日
大阪法務局

地図整理番号：M43604
(1/1)

登記官

