

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00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 9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 9月30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 9月11日 午前10時00分から 令和 7年 9月11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 7月30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 | 高崎市吉井町吉井字城裏 |
| | 地 番 | 409番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市吉井町吉井字城裏409番地4 |
| | 家屋 番号 | 409番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.70平方メートル
2階 51.34平方メートル |



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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市吉井町吉井字城裏 |
| | 地 番 | 409番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市吉井町吉井字城裏409番地4 |
| | 家屋 番号 | 409番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.70平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 11 号
令和 7 年 3 月 21 日受理
令和 7 年 4 月 22 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 | 高崎市吉井町吉井字城裏 |
| | 地 番 | 409番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市吉井町吉井字城裏409番地4 |
| | 家屋 番号 | 409番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.70平方メートル
2階 51.34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) 群馬県高崎市吉井町409番地4 (住居表示未実施)													
土地	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■A (所有者)	(令和7年4月16日に電話で聴取した。) 1 物件2には私が住んでいます。 2 物件2にはソーラー発電システムが設置されていますが、物件2を建てる時に一緒に設置したので、費用は住宅ローンに含まれています。

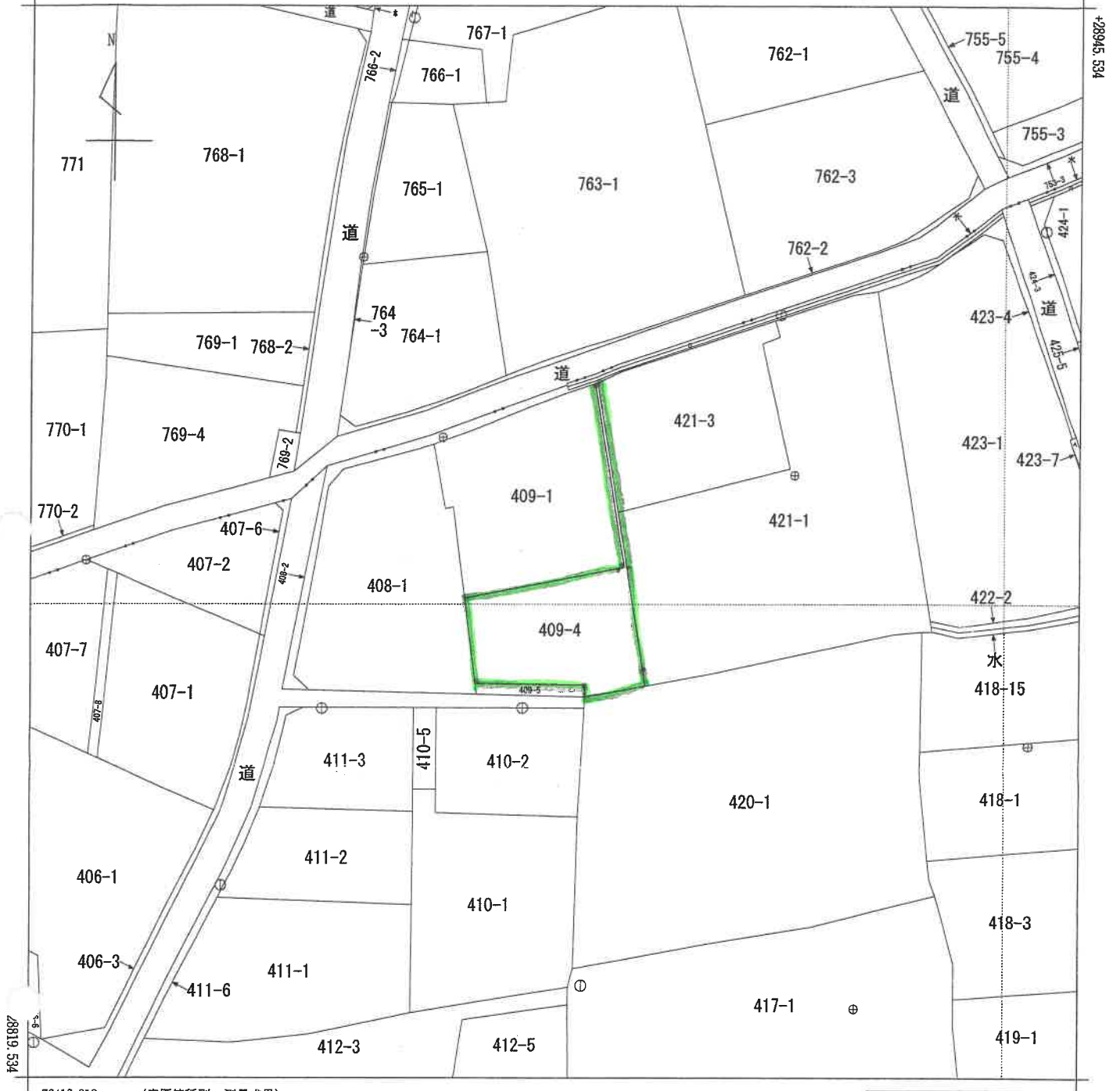
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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 物件 2 には附属設備として、ソーラー発電システムが存在する。

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3月24日 (月) 13:30-13:40	■高崎市役所	■問取図交付申請
令和7年3月27日 (木) 11:10-11:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年3月31日 (月) 14:20-14:30	■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4月16日 (水) 9:40-10:20	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年4月16日 (水) 15:20-15:23	■前橋地方裁判所	■Aから電話で事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 令和7年4月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年4月16日 評価人同行</p>		

(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)



-76416.212 (座標値種別：測量成果)

A3をA4に縮小コピー

地番区域見出
吉井町吉井

請求部	所在	高崎市吉井町吉井字城裏			地番	409番4	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
種類	地籍図						
作成年月日	平成28年3月			備付年月日(原図)	平成30年2月14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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和7年2月19日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：59-1

(1/1)

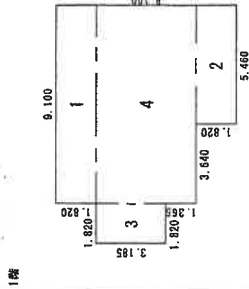
(6 枚目)

登記年月日：令和1年12月16日

建築物各階平面図

家屋番号	409番4
建物の所在	高崎市吉井町吉井字城裏409番地4

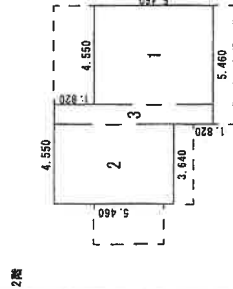
各階平面図



求積表

- 1 9.100 X 1.820 = 16.562000
- 2 5.460 X 1.820 = 9.937200
- 3 1.820 X 3.185 = 5.796700
- 4 9.100 X 4.550 = 41.405000

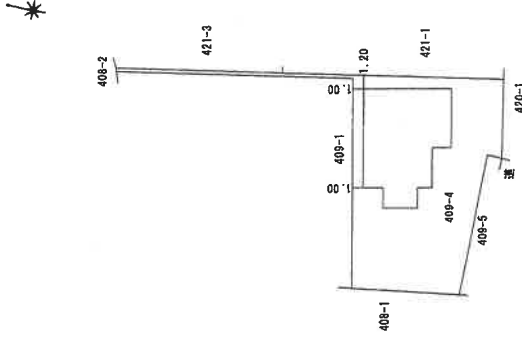
合計 73.700900
床面積 73.70m²



求積表

- 1 4.550 X 5.460 = 24.843000
- 2 3.640 X 5.460 = 19.874400
- 3 0.910 X 7.280 = 6.624800

合計 51.342200
床面積 51.34m²



作成者
年月日

令和1年12月13日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

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。
(前橋地方務局高崎支局管轄)
令和7年2月19日 宇都宮地方務局 登記官

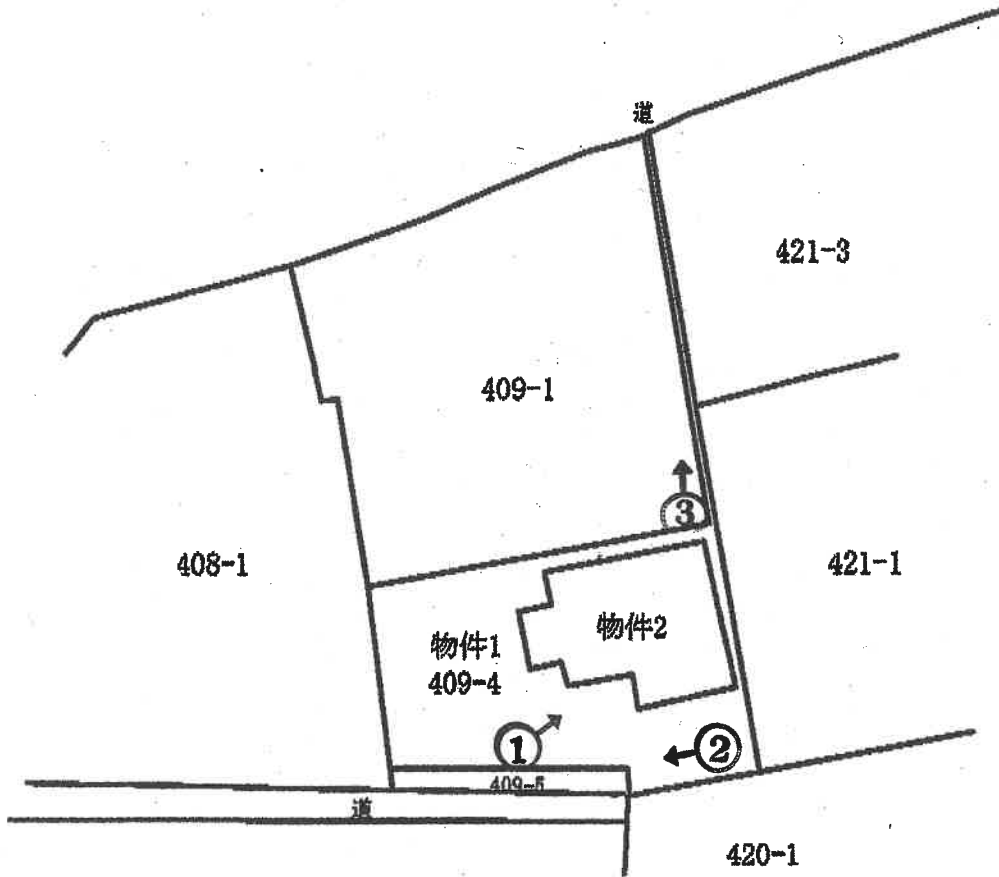
(7枚目)

請求番号：59-2

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第11号

←○写真撮影位置・方向



建物間取図

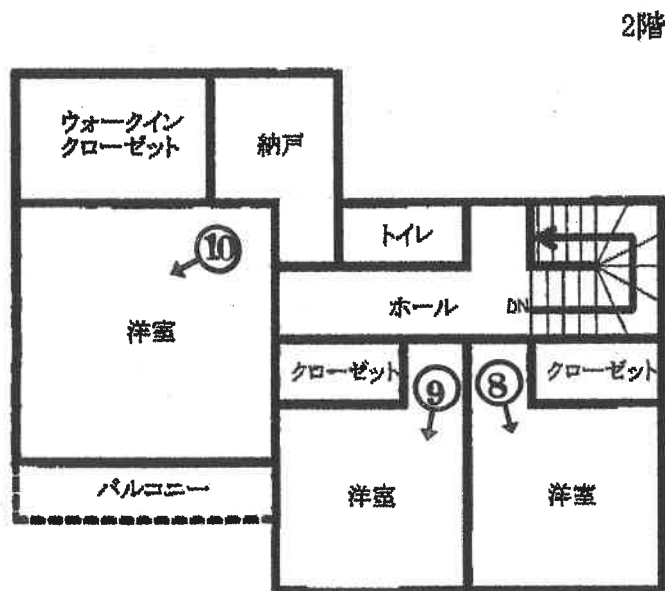
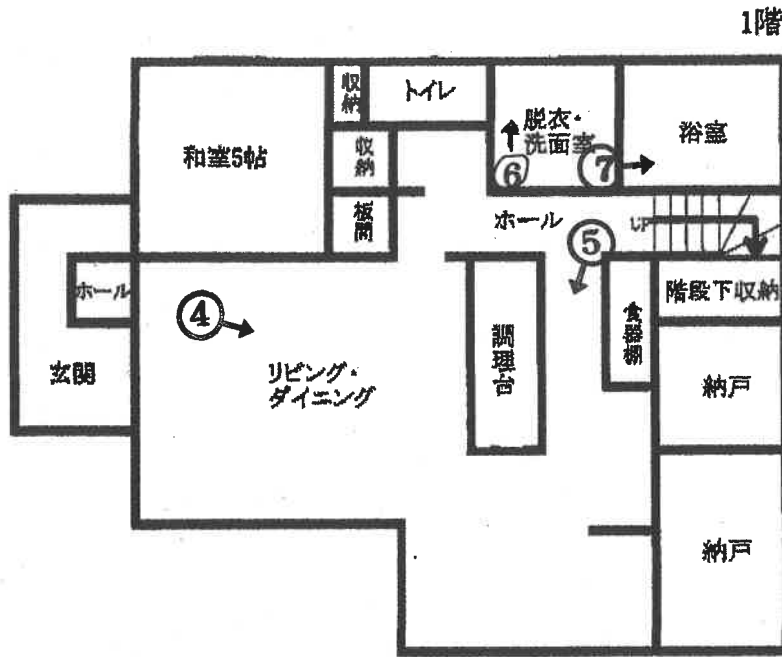
令和7(ケ)第11号

物件2

←○写真撮影位置・方向



S=1/100





1



2



3



4



5



6

(12枚目)



令和 7年 (ケ) 第 11号
令和 7年 4月16日 現地調査
令和 7年 4月26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

一 括 価 格	
金 11,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 880,000円
物件2 (建物)	金 10,210,000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合計価格である。
- 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	所在地 地目 地積	高崎市吉井町吉井字城裏 409番4 宅地 248.44m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市吉井町吉井字城裏409 番地4 409番4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 73.70m ² 2階 51.34m ²	同左
特記事項			
特になし			

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	上信電鉄上信線「吉井」駅北方・道路距離350m	
付近の状況	<p>本件不動産は一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域に存する。</p> <p>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。</p>	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — —
面地条件	<p>地積：248.44㎡</p> <p>間口：約13.0m</p> <p>奥行：約10.0m</p> <p>形状：不整形</p> <p>接面道路：二方路地、等高に接面</p> <p>その他：平坦地</p>	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南側2.9～3.4m舗装道路〔建築基準法42条2項道路〕に等高に接面 ・北側4.4m舗装市道(5258号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面 <p>※南側道路は42条2項道路であり、建築時に道路後退が必要であるが、本件不動産側は、生活道路拡幅協議済みで、道路後退部分は高崎市に寄附済みである。</p> <p>※北側道路とは約0.3mしか接面していないことから、二方路による効用増はないものと思料する。</p>	
土地の利用状況等	<p>◆土地の利用状況</p> <p>土地所有者が物件1土地に、物件2建物を所有し、占有している。</p> <p>◆隣接地の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北側：居宅の敷地であり、等高に接面している。409番1の土地とは地続きであり、境界は判然としない。 ・東側：共同住宅の敷地であり、隣接地が約0.5m低く接面している。 ・西側：居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・南側：介護等施設の敷地であり、等高に接面している。 	

供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>(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。</p>
特記事項	<p>① 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(塩川砂井戸遺跡)に該当する。工事等の際は、文化財保護法93条に基づく届け出が必要である。</p> <p>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。</p> <p>③ 上水道に関しては、北側の市道下の本管から、本件土地の細長い路地状の部分を通じて引き込んでいる。</p> <p>④ 下水道に関しては、隣接地409番1を通じて使用している。買受人は、隣接地所有者から承認を得るか、隣接地408番1西側の市道下にある下水道本管から費用をかけて配管することになる。なお、吉井支所の下水道課によると、下水道受益者負担金は不要であるとのことである。</p>

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和1年12月13日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、木質系ボード等 床 フローリング、畳、塩ビタイル等 設 備 電気、水道等 その他 ソーラー発電システム等	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	附属設備として、ソーラー発電システムが存在する。物件2建物の建築時に設置されたもので、建物価格に含まれるため、住宅ローン内で返済している。	

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	11,600	0.97	248.44	0.95	2,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高崎(県)-36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,700\text{円}/\text{m}^2 \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/236 = 11,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和6年7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：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(方位、形状)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

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）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	230,000	125.04	0.55	15,820,000

ウ 現 価 率

経過年数約5年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.549)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.549×(1-0%)≒0.55

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権利用権等価格を加算し、さらには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	2,660,000	0.45 法定地上権	1,200,000

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	2,660,000	-1,200,000	/	1.00	0.60	-	880,000
2	15,820,000	+1,200,000	1.00	1.00	0.60	0	10,210,000
一括価格 (合計)							11,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 地価調査価格 高崎(県)-36

所 在：高崎市吉井町吉井字柵687番2

地 目：宅地

価 格：27,700円/㎡

位 置：上信電鉄線「吉井」駅北東方・道路距離480m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：321㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西側4.5m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅の中に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物間取図

以 上

位置図

スケール 1:10,000

箕面新本町駅

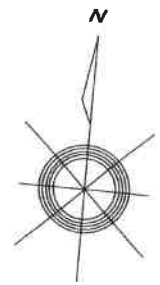


箕面市都市計画基本図

建物間取図

令和7(ケ)第11号

物件2



S=1/100

