

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 14 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 8 年 2 月 1 0 日から 令和 8 年 2 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 2 4 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 8 年 3 月 1 7 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 8 年 2 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 6 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 8 年 1 月 1 4 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	高崎市箕郷町下芝字内出畑
	地	番	6 6 3 番 2 1
	地	目	宅地
	地	積	1 7 4 . 9 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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

【物件番号1】

- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番663番16）と一体として利用されている。
- ・現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。

《 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	高崎市箕郷町下芝字内出畑
	地 番	6 6 3 番 2 1
	地 目	宅地
	地 積	1 7 4 . 9 2 平方メートル



令和 7 年 (ヌ) 第 19 号
令和 7 年 9 月 26 日受理
令和 7 年 10 月 23 日提出

現況調査報告書

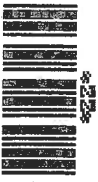
前橋地方裁判所高崎支部

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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	高崎市箕郷町下芝字内出畑
	地	番	6 6 3 番 2 1
	地	目	宅地
	地	積	1 7 4 . 9 2 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県高崎市箕郷町下芝663番地16 付 近
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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 本件土地上にカーポート (約17㎡、写真②) がある。 ☒ 債務者の自宅敷地 (地番663番16) と一体となっている。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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)

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)	1 本件土地に第三者の占有はありません。 2 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 3 近隣から異臭騒音はありません。 4 私の自宅は母名義ですが、母は既に亡くなっています。 以 上

執行官の意見

■ 下記のとおり

1 本件物件の状況

土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。

2 カーポート (約17㎡、写真②)

本件土地上にあるカーポートは土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。

3 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地上には登記建物は存在しなかった。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年10月1日(水) 15:05 - 15:06	高崎市役所 資産税課	☒ 土地家屋現況図交付申請 (10月2日受領) ☐ ☐
令和7年10月2日(木) 12:00 - 12:12	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 債務者から聴取 ☐
令和7年10月2日(木) 15:20 - 15:26	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物の有無調査 ☐
令和7年10月14日(火) 9:44 - 9:53	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者から聴取 ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年10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)



-77838.258

(座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A 箕郷町下芝

請 求 部 分	所 在 高崎市箕郷町下芝字内出畑					地 番 663番21				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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	平成20年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成21年9月4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9月9日

前橋地方務局

地図整理番号：M34222

登記官

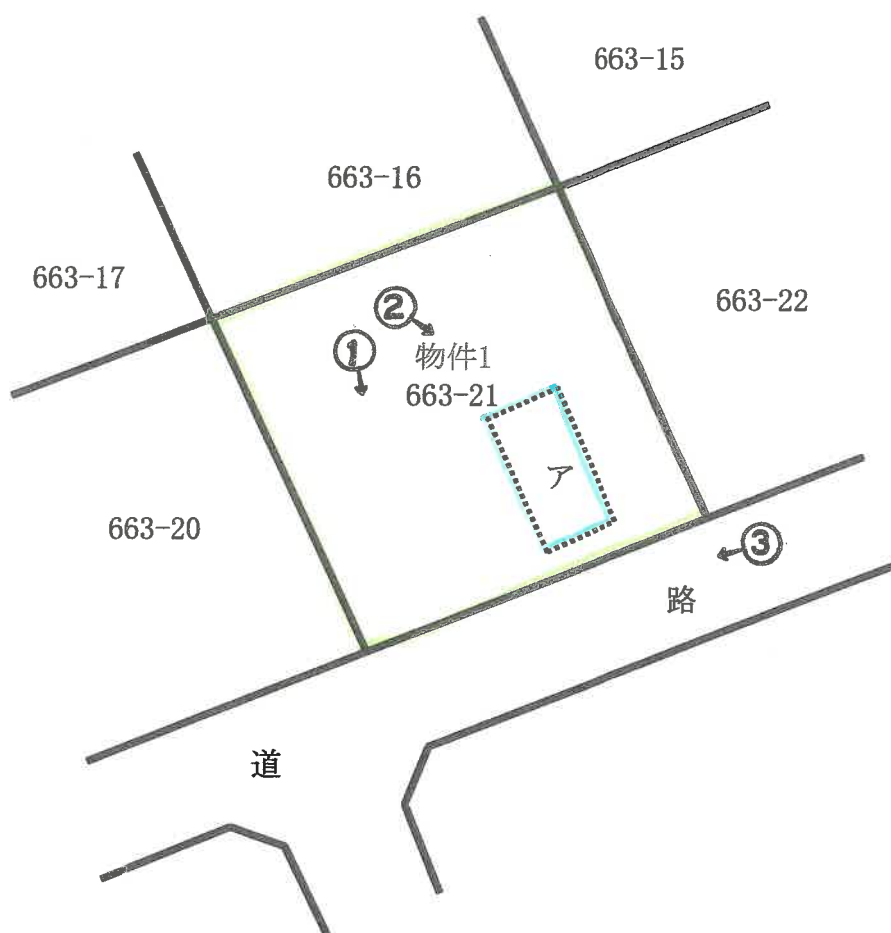
(6枚目)

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

令和7年(ヌ)第19号



ア:土地の定着物・カーポート・約17㎡



① 外観

物件1の土地



②カーポート



③土地入口の
状況

令和 7年（ヌ）第 19号
令和 7年10月14日 現地調査
令和 7年10月24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 1,730,000円

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	高崎市箕郷町下芝字内出畑 663番21 宅地 174.92m ²
同左			
特記事項			
特にない			

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信越本線「北高崎」駅北西方・道路距離5,900m	
付 近 の 状 況	本件不動産は一般住宅、併用住宅等が建ち並ぶ、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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 174.92㎡ 間 口 : 約13.5m 奥 行 : 約13.5m 形 状 : 正方形 接道状況: 中間画地、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	南東側4.2m舗装市道(2228号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 物件1土地所有者が、更地の状態で占有している。 ◆隣接地の状況 ・南西側: 居宅の敷地であり、等高に接面している。杭等はなく、境界は判然としない。 ・北西側: 居宅の敷地であり、等高に接面している。建物図面や土地の奥行き概測から、北西側地番663番16上の建物の最南部が、物件1の境界のぎりぎりの位置に建っている。軒の部分は本件土地に越境している可能性がある。 ・北東側: 遊休地であり、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、通常の費用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 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ② 土壤汚染の可能性について調査したところ、現況更地であり、過去に工場等があった形跡もないため、土壤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 本件土地上に土地の定着物であるカーポート(約17㎡)が存在する。 ④ 本件土地は、北西側地番663番16の債務者の自宅敷地と一体となって、庭や駐車場として利用されている。 ⑤北西側土地663番16上の建物のための上水道の引込は、本件土地を介して行われているとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	27,300	0.86	174.92	4,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 高崎(県)-28

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/105 = 27,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7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、隣地に続く門扉の存在等画地上の状態)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

※ 土地に定着しているカーポートは、土地価格に含まれるものとし、別途価値はないものとする。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ - カ$
1	4,110,000			0.70	0.60	—	1,730,000
一括価格 (合計)							1,730,000

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、以下の点でなお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
①北西側及び南西側の土地の所有者は、登記上、本件土地所有者の親族であること。②南西側の門扉は、隣地663番20まで設置されていることから、付け替え等については単独では困難なこと。③本件土地を庭や駐車場として利用することを前提に北西側土地663番16上の建物が建てられており、当該建物の最南部が、本件土地の境界のぎりぎりの位置に建っており、軒が本件土地に越境している可能性があること。④北西側土地663番16上の建物のための上水道の引込は、本件土地を介して行われていること。

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)-28

所 在 : 高崎市箕郷町上芝字社宮司423番20

地 目 : 宅地

価 格 : 28,600円/㎡

位 置 : JR信越本線「北高崎」駅北西方・道路距離6,600m

価 格 時 点 : 令和 7年 7月 1日

地 積 : 214㎡

供給処理施設 : 水道、下水道

接 面 街 路 : 北側6.0m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 : 民間業者開発による区画整然とした住宅団地

第7 附属資料

1 位置図

2 土地建物位置関係図

以 上

位置図

N

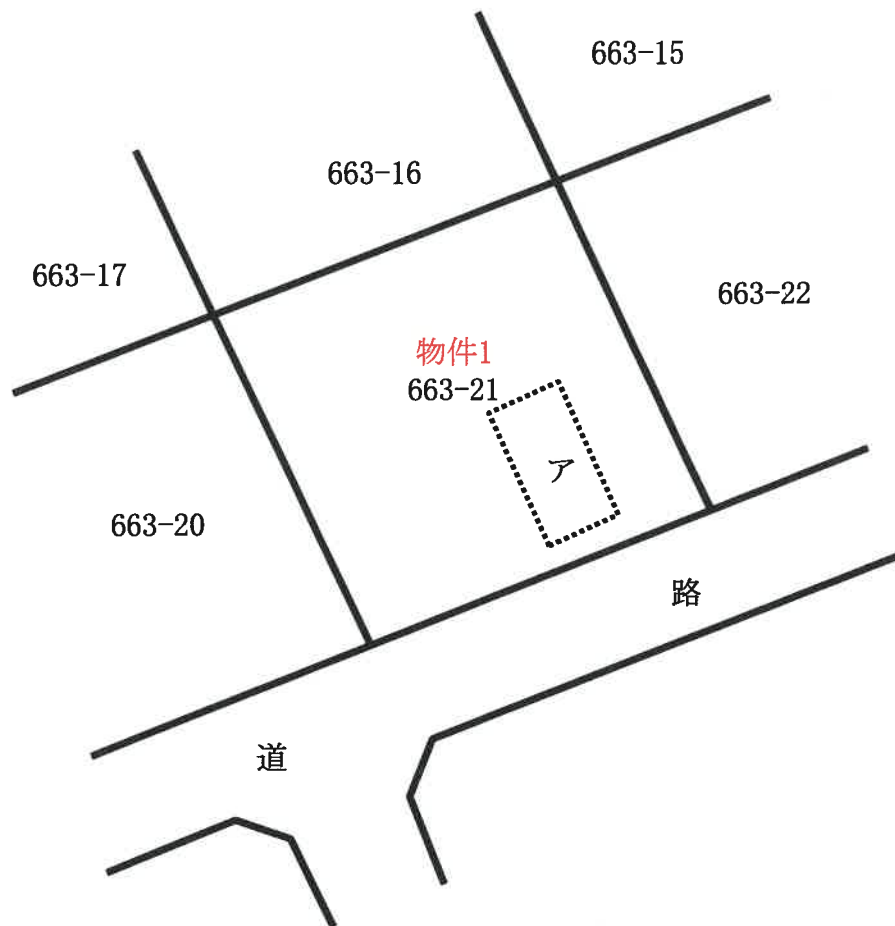
S=1:10,000

評価対象不動産



土地建物位置関係図

令和7年(又)第19号



ア:土地の定着物・カーポート・約17㎡