

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 10 日から 令和 8 年 2 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 24 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 8 年 3 月 17 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 8 年 2 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 26 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 8 年 1 月 14 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 高崎市箕郷町東明屋字萬松寺前

地 番 2 1 9 番 4

地 目 宅地

地 積 1 6 3 9 . 6 7 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 高崎市箕郷町東明屋字萬松寺前 2 1 9 番地 4

家屋 番号 2 1 9 番 4

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 0 2 . 8 6 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・事務所

所有者 有限会社小栗製作所



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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 高崎市箕郷町東明屋字萬松寺前

地 番 219番4

地 目 宅地

地 積 1639.67平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 高崎市箕郷町東明屋字萬松寺前219番地4

家屋 番号 219番4

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 502.86平方メートル

(現況)

種 類 作業所・事務所

所有者 有限会社小栗製作所



令和 7 年(ケ)第 45 号
令和 7 年 9 月 18 日受理
令和 7 年 10 月 31 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 高崎市箕郷町東明屋字萬松寺前
地 番 219番4
地 目 宅地
地 積 1639.67平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 高崎市箕郷町東明屋字萬松寺前219番地4
家屋 番号 219番4
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 502.86平方メートル

所有者 有限会社小栗製作所



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県高崎市箕郷町東明屋219番地4 (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	☐ 土地所有者 ☒ 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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 作業所・事務所 ☐ 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 上記の者が使用されていない作業所、事務所として占有している ☐ 「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)

(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 ■有限会社小栗製作所	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(亡A相続財産清算人弁護士))の陳述の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成7年2月28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	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (亡A相続財産清算人弁護士)	(令和7年10月2日に電話で聴取した。) 1 亡A相続財産が所有する物件1上に有限会社小栗製作所所有の物件2の建物が存在しますが、地代は貰っていません。 2 物件2は現在使用されていません。

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の所有者は令和6年6月12日に破産手続が開始されているが、令和7年7月29日に破産手続廃止決定が確定している。
- 3 物件1上は雑草が繁茂している。
- 4 物件2内に鉄骨組の下屋（約96平方メートル）が存在する。
- 5 物件2に第三者が占有している徴拠は見られなかった。
- 6 物件2の所有者は破産手続が終了しており、今後事業再開の予定はないので、物件2はすでに工場性を喪失している。よって、工場抵当法の適用はない。

（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）

(調査経過用)

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10月1日 (水) 14:30-14:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年10月1日 (水) 15:30-15:40	■高崎市役所	■間取図交付申請
令和7年10月2日 (木) 15:40-15:45	■前橋地方裁判所	■Bから電話で事情聴取
令和7年10月17日 (金) 9:29-9:39	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年10月29日 (水) 9:30-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

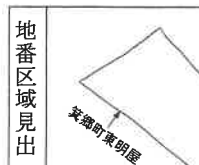
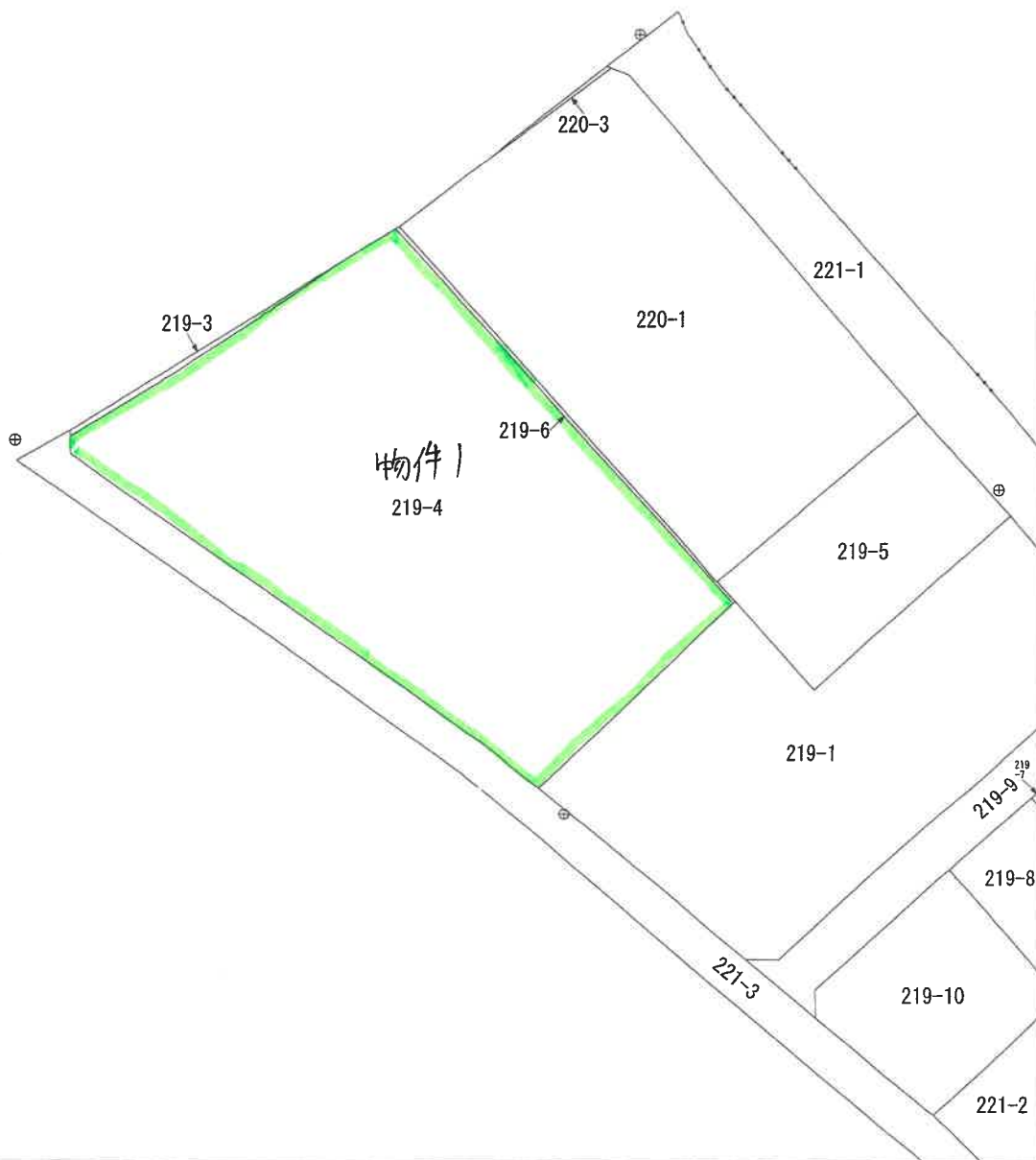
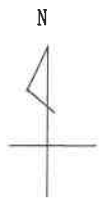
■ 令和7年10月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会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10月29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
(6枚目)



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	高崎市箕郷町東明屋字萬松寺前				地番	219番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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58年2月2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7年8月8日
前橋地方法務局高崎支局

請求番号：31-1

登記官

(1/1)

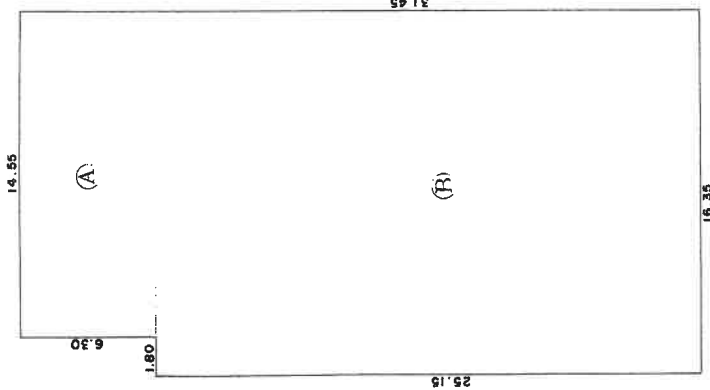
(7枚目)

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。

A3をA4に縮小コピー

各階平面図

308613



床面積計算

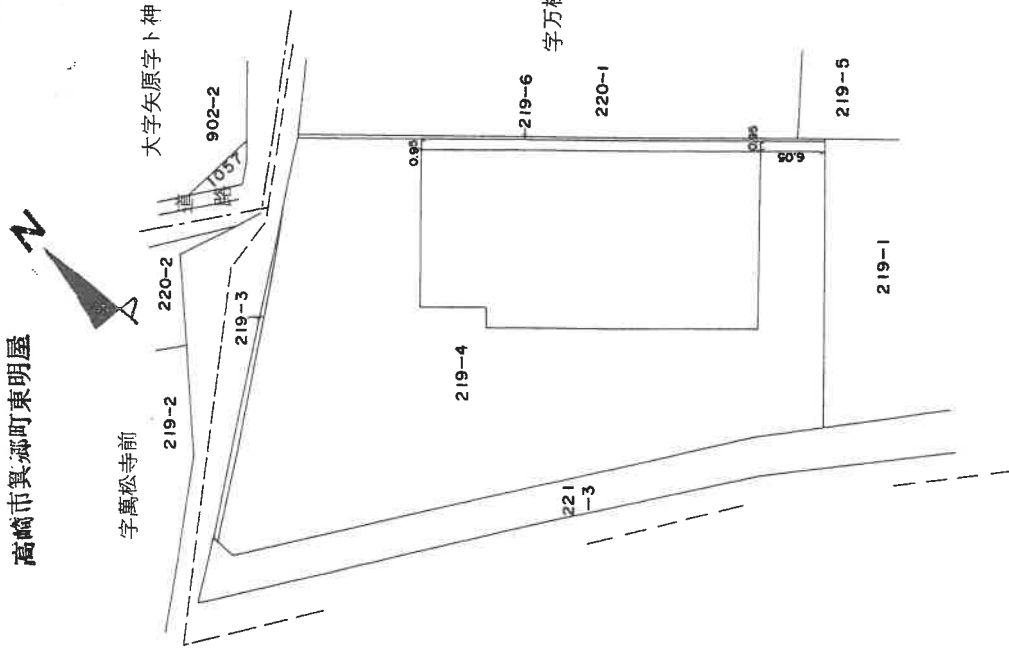
$$\begin{aligned} (A) & 6.30 \times 14.55 = 91.6650 \\ (B) & 25.15 \times 16.35 = 411.2025 \\ \text{計} & = 502.8675 \\ \text{床面積} & = 502.86\text{m}^2 \end{aligned}$$

建物各階平面図

家屋番号 219-4

建物の所在 群馬県吾妻郡大子町東明屋字万松寺前219番地4

高崎市箕郷町東明屋



単位 m

縮尺 1/250

申請人

単位 m

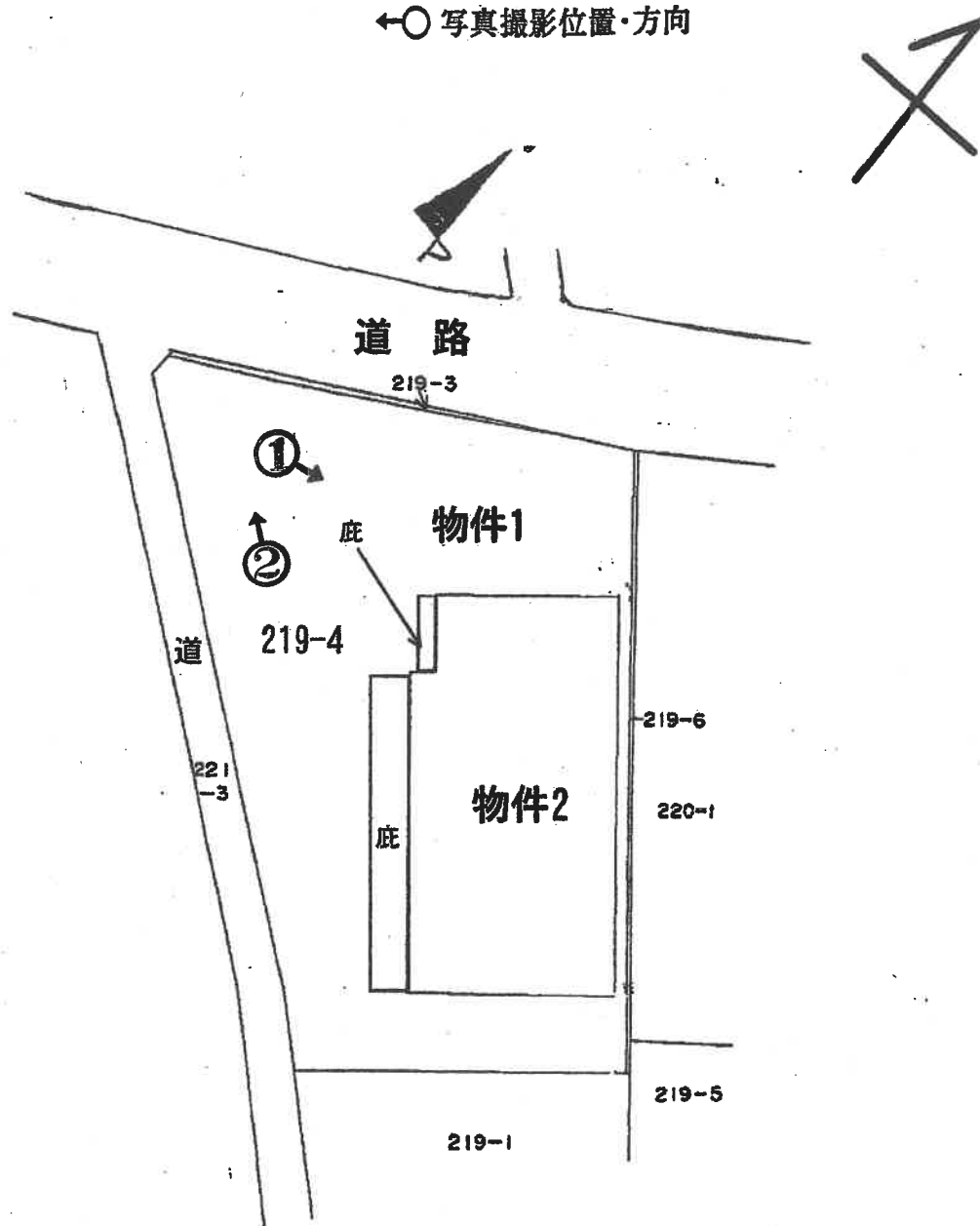
縮尺 1/500

作製者 平成7年3月3日

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

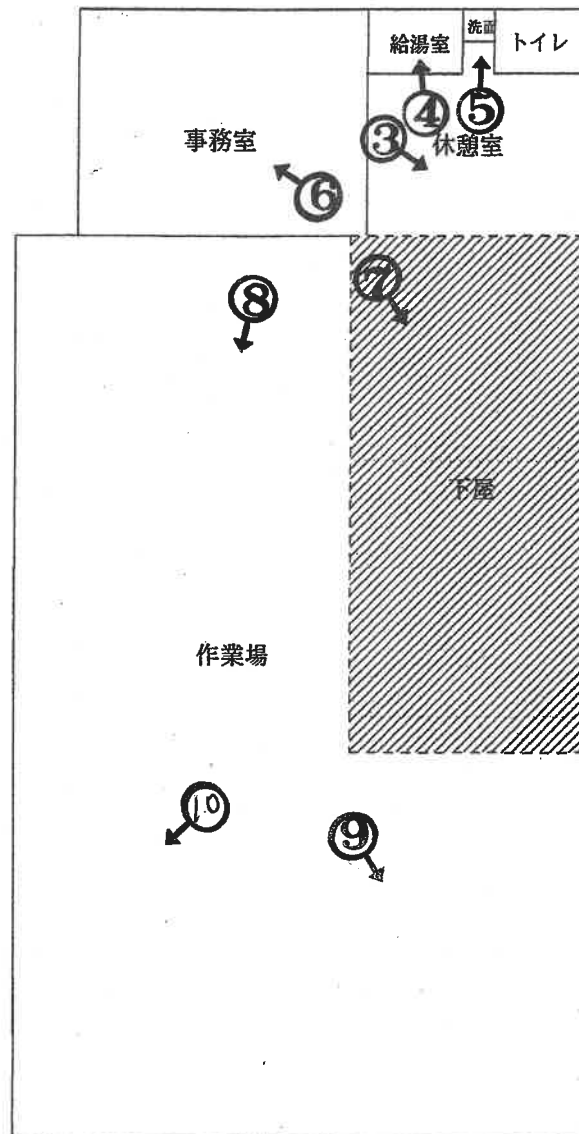
←○写真撮影位置・方向



略 1/500

間取図

←○写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 45 号
令 7 年 10 月 29 日 現 地 調 査
令 7 年 10 月 31 日 評 価
評価書番号 第 2025-021 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

神 林 宏 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,220,000 円
物件2（建物）	金 3,180,000 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 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	高崎市箕郷町東明屋字萬松寺前 219番4 宅地 1,639.67 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市箕郷町東明屋字萬松寺前219番地4 219番4 工場 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 502.86 m ²	作業所 事務所
特記事項			
	・物件1の所有は亡個人相続財産、物件2は法人である。		

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 信越本線「群馬八幡」駅の北方道路距離約8,800m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに一般住宅、工場、農地が混在する中に墓地も見られる郊外地域。地勢は南方にかけ緩やかに下方傾斜している。特段の変動要因はなく今後も現状維持で推移すると思われる。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	70 %
	容積率	200 %
	防火規制	—
	その他の規制	立地適正化計画（居住誘導区域外）
画地条件	北西側で間口約38m、奥行約49～54mの規模が1639.67㎡の形状がほぼ台形地の角地。敷地内は概ね平坦だが、道路地より約0～0.9m高く、北東側隣地より約0.6～0.8m低く、南東側隣地より約1.9～2.1m高く、南西側道路地より約0.7～2.1m高い。	
接面道路の状況	北西側で現況幅員約9.5～9.6mの片側歩道がある舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）に、南西側で現況幅員約3.2～3.6mの未舗装市道（建築基準法の取り扱いのない道路）にそれぞれ接面する形状がほぼ台形地の角地。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として一体利用されている。敷地内は出入口付近の一部はコンクリート舗装されているが、大半は未舗装で雑草が繁茂している。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。土地境界は概ね確定されている。周辺土地は一般住宅、工場、墓地、倉庫、農地等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	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施設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不明な場合をいう。		

特 記 事 項	・ 最先根抵当権設定時に物件2の建物は存在するが、土地所有者と建物所有者は異なるので主である建物の敷地利用権は法定地上権が成立しない。使用借権に留まると思料される。 ・ 高崎市建築指導課によれば南西側市道は幅員4m未満は建築基準法の取り扱いのない道路、4m以上は建築基準法第42条1項1号道路として扱うとの回答であり、現地概測および高崎市管理課の道路台帳平面図でも4m未満であるため建築基準法の取り扱いのない道路とした。 ・ 高崎市教育委員会によれば、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地「龍門寺裏遺跡」に指定されている。 ・ 土壌汚染の可能性について調査したが、土壌汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。
----------------	---

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等	建築年月日（登記記載）	平成7年2月28日	新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 31 年 約 14 年	
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 吹付タイル、サイディング等 内 壁 ビニルクロス、鋼板、タイル、合板等 天 井 石膏ボード、鋼板、ビニルクロス等 床 コンクリート床、ビニールシート等 設 備 電気設備、給排水設備等 その他 庇がある。		
床面積（現況）	延 502.86 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	作業所 事務所 執行官作成「現況調査報告書」参照	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照		
特 記 事 項	・ 物件2の所有者は破産手続きが終了している。操業停止しており、今後も操業再開の予定はなく、工場性は喪失している。よって、工場抵当法の適用はない。構内に残置されている資材、器具備品等の動産は工場抵当法第2条の対象外となり、売却対象外である。 ・ 作業場内に鉄骨組の下屋（約96m ² ）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)

目的土地等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	16,900	0.67	1,639.67	0.80	14,853,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎-36

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 27,400 円/㎡ × 98.9 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 160 = 16,900 円/㎡

- ◇ 時点修正 : 公示価格等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 : 方位等の画地条件を考慮した結果なし。
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.67 方位、形状、規模、角地、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。

(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	115,000	502.86	0.076	4,395,000
計				4,395,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。
本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。

底、下屋は建物価格に含めて査定した。

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	建付地価格または更地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	14,853,000	0.10	使用借権	1,485,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は使用借権と判定し、その割合を10%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	14,853,000	-1,485,000	-	0.90	0.60	7,220,000
3	4,395,000	+1,485,000	1.00	0.90	0.60	3,180,000
一括価格 (合計)						10,400,000

ウ 占有減価修正 ： 特になし

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、残置物の存在、用途の特殊性など、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 ： 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

1 地価公示価格 (高崎 - 36)
所在 : 群馬県高崎市箕郷町西明屋字明屋113番2
価格 : 27,400 円/m²
位置 : JR信越本線「北高崎」駅の北方道路距離約8,600m。
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 266 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北 4.0 m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地域の概要 : 一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

This is a detailed topographic map of the Asahikawa area. The map shows the city of Asahikawa, Sorachi, and Sorachi-Furukawa. A red dot marks the '対象地' (Target Area) in the center of the city. The map includes labels for various locations such as Asahikawa, Sorachi, and Sorachi-Furukawa. The Sorachi River and Sorachi Dam are also shown. A red crosshair is visible in the top right corner.



高崎市都市計画基本図より
縮尺 1/10000



4000

220-3

221-1

219-3

220-1

219-6

219-4

対象地

219-5

219-1

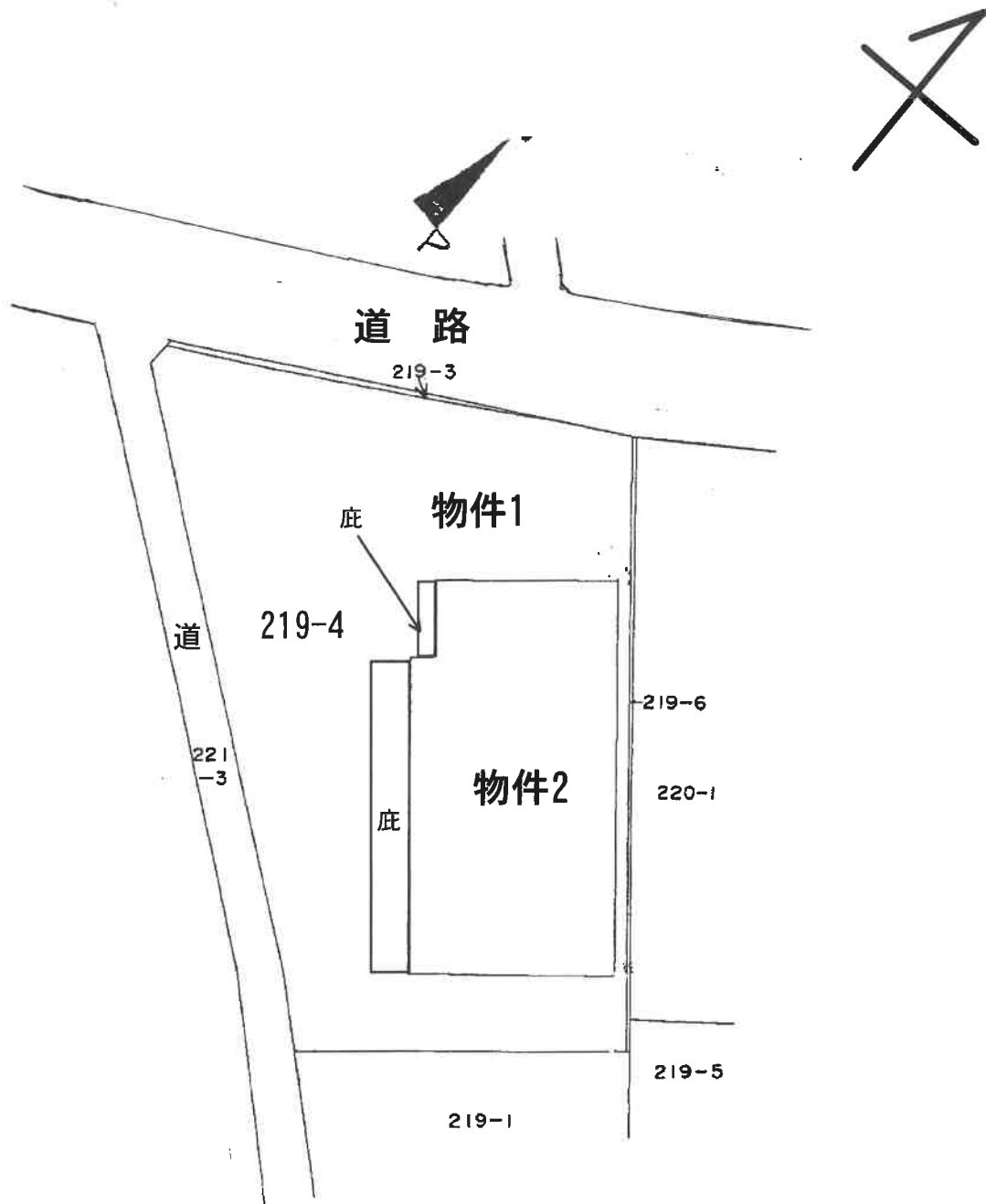
221-3

21

地籍図より
縮尺 略1/500

地番

土地建物位置関係図



間取図

