

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	1,220,000 976,000		244,000	20,625	7,366



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市下豊岡町字十二社 |
| | 地 番 | 7 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 15 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 7 1 番）及び売却対象外の未登記建物（種類：物置，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約 25 平方メートル）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

【物件番号 1】

- ・ 本件土地につき、隣地（地番 7 1 番 8）と一体利用され、同隣地との境界が不明確である。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 7 1 番 1）の登記が存在する。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 高崎市下豊岡町字十二社 |
| | 地 | 番 | 7 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 2 . 2 4 平方メートル |



令和 6 年(ヌ)第 28 号
令和 7 年 2 月 4 日受理
令和 7 年 3 月 27 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 印

(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 | 高崎市下豊岡町字十二社 |
| | 地 | 番 | 71番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 202.24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) 群馬県高崎市下豊岡町71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 (目的外建物所有者相続人) ☒ 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。占有権原は、A については共有持分権、その他の者については不明である。 ☐ 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)

(占有關係用〈單獨〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)

あ	所 在	高崎市下豊岡町7 1 番地
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 7 1 番
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	90．90平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（亡D相続人） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 明治16年（公課証明書上） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 附属建物符号1の便所（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、1．65平方メートル）は現況存在しない。	
い	所 在	高崎市下豊岡町7 1 番地
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約25平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（亡E相続人） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（亡E） ☐ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件1の南側隣地共有者)	(令和7年2月18日に聴取した。) 1 私は物件1の南側隣地に住んでいます。物件1上の建物には、現在Cが住んでいます。Cは、Aの父親であるEの妻の弟の子です。 2 物件1上の目的外建物い(物置)は、Eが造りました。 3 Aは、現在物件1には住んでいません。どこに住んでいるかはわかりません。A宛の郵便物は、Cが物置に置いています。 4 物件1上の目的外建物あ(居宅)の所有者Dは、Eの祖父です。

執行官の意見

- 1 物件1上に目的外建物（家屋番号71番）以外に下記建物の登記が存在するが、地番71は平成9年12月17日に71番1と71番8に分筆され、下記建物は現在南側隣地の71番地8上に存在する。Bは下記建物の共有者である。

記

所 在 高崎市下豊岡町字十二社 71番地1
家屋番号 71番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 46.63平方メートル

- 2 物件1は公道に面している。
- 3 改製原戸籍謄本及び除籍謄本によれば、亡Eの父亡Fは家督相続により亡Dを相続した。亡Eは亡Fの相続人であり、亡Eの子Aは亡Eの相続人であるから、Aは亡D相続人兼亡E相続人の一人である。
- 4 また、公課証明書によれば、目的外建物あについて、所有者氏名の欄にDとあり、（承継人）Eとある。
- 5 Cは不在であり、事情を聴取することができなかったが、物置にA宛の郵便物が多数存在した。
- 6 物件1につき、目的外建物あ及びいのために法定地上権が成立すると思料する。
- 7 目的外建物あは、登記記録上、平家建で床面積が90.90平方メートルであるが、物件1上の建物の公課証明書を市役所に請求したところ、2階建で登記面積は92.56平方メートルであった。物件1上にあの建物以外に公課証明書に該当する建物はなかった。
- 8 物件1の南側隣地（地番71番8）との境界は不明確であり、前記南側隣地の居住者は物件1を一体として利用している。

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2月5日 (水) 9:30-9:40	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書等交付申請
令和7年2月6日 (木) 11:30-11:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年2月18日 (火) 9:50-10:50	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査 (Bから事情聴取)
令和7年2月21日 (金) 11:15-11:25	■高崎市役所	■公課証明交付申請
令和7年3月25日 (火) 9:50-10:30	■高崎市役所	■除籍謄本等交付申請

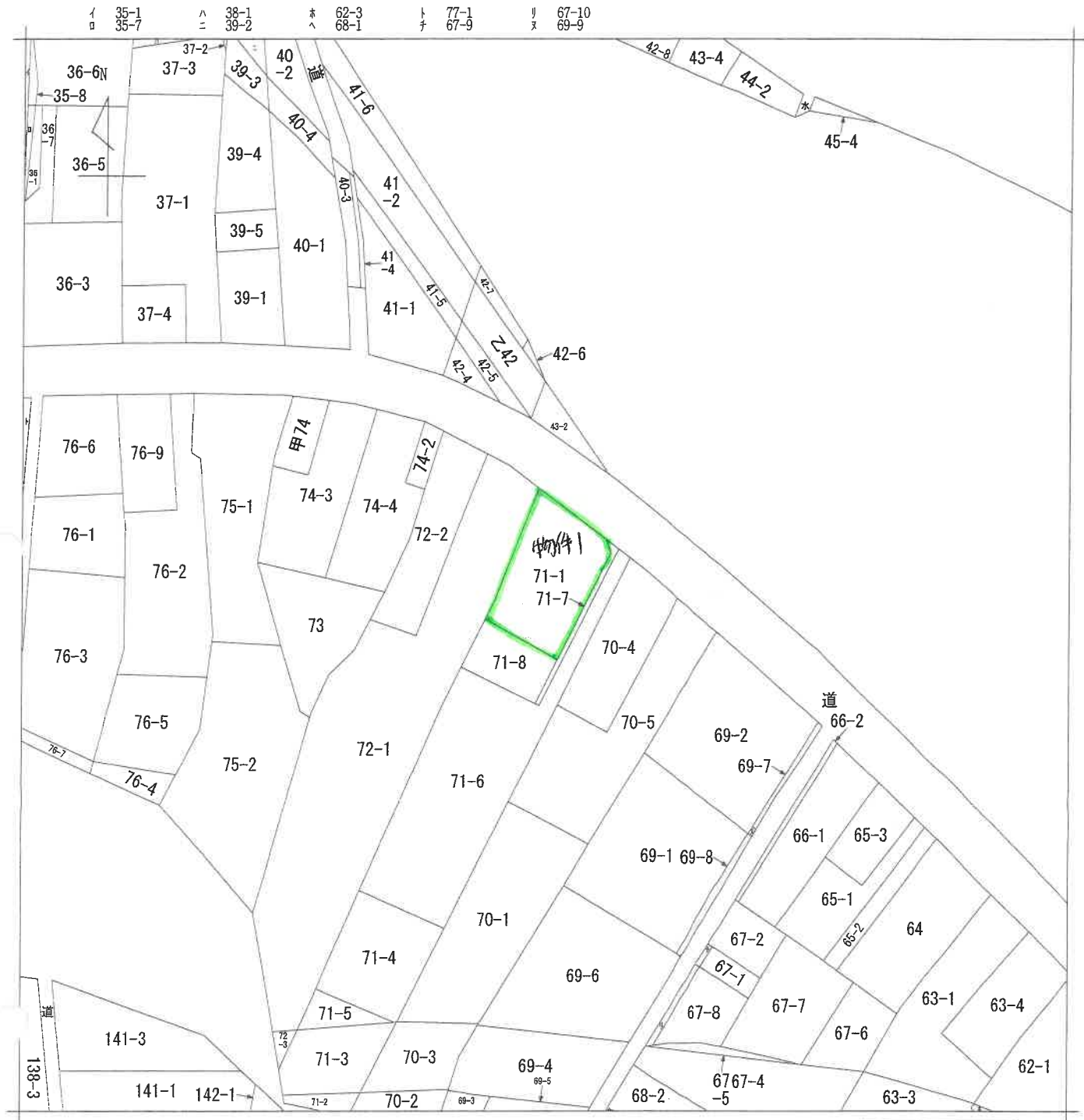
(特記事項)

☐ 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。

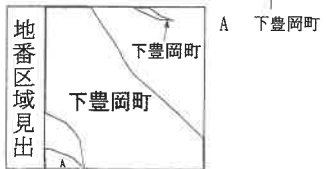
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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18日
評価人同行



(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。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	高崎市下豊岡町字十二社				地番	71番1			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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12月5日
東京法務局

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12月5日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小コピー

平成九年舊曆七月

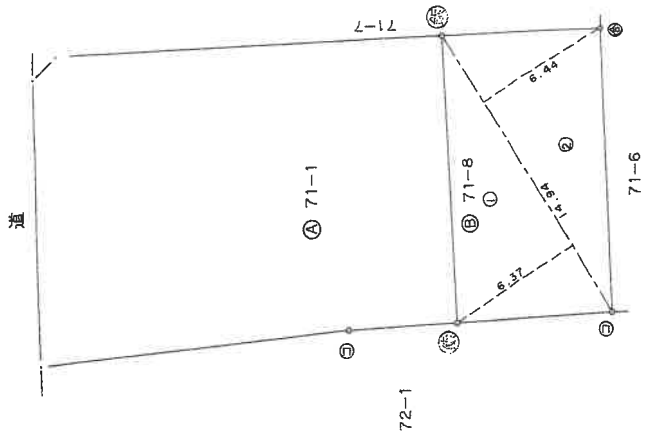
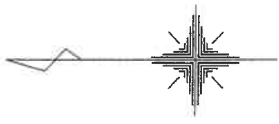
凡例	記号	標の種類	記号	境界線の種別
①	石杭	②	合成杭	
③	コンクリート杭	④	金属杭	
⑤	刻ミ			

前地番 71-1 71-8

地積測量図

土地の所在 高崎市下豊岡町字十二社

0223572



三斜求積表

地番 NO.	③ 71-8	底辺	高さ	積面積
1	14.94	6.37		95.1678
2	14.94	6.44		96.2136
		積面積		191.3814
		積面積		95.69070
		積面積		95.69 m²

③ 71-1 登記簿残地
297.93435 - 95.69070 = 202.24365
地積 202.24 m²

作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
年 12月 10 日 (作製)		

(群馬土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和42年6月27日

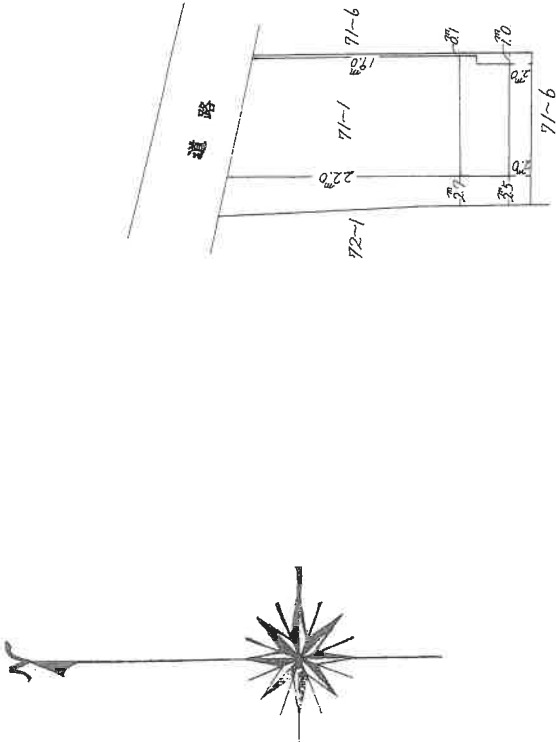
2110566

家屋番号 711~1

建物の所在 高崎市下豊岡町字十二社 71-1

建物図面

製作年月日 昭和42年6月3日	作者 土地家屋調査士	申請人
--------------------	---------------	-----



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和6年12月5日

東京法務局

登記官

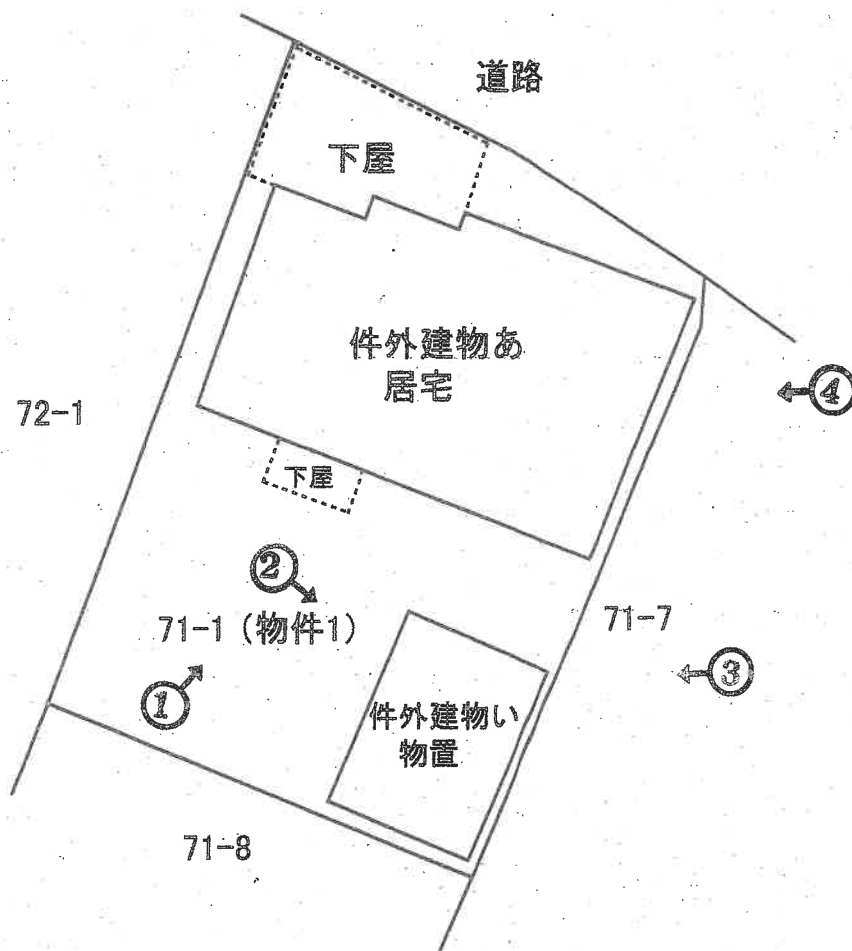
(9 枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(又)第28号



←○ 写真撮影位置・方向



1



2





3



4

求 意 見 書

菅 谷 隆 雄 殿

令和 7年11月21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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年11月21日

評価人

菅 谷 隆 雄



物 件 目 録

1	所	在	高崎市下豊岡町字十二社
	地	番	71番1
	地	目	宅地
	地	積	202.24平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6 年 (又) 第 28 号
令和 7 年 2 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 8 日 評 価
評価書番号 第 2505 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

菅 谷 隆 雄 印

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金 2,040,000 円

- 1 上記評価額は件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	高崎市下豊岡町字十二社 71番1 宅地 202.24 m ²	同左
番号	特記事項		
1	4ページの 「第4 目的物件の位置・環境等」の「1 土地の概況及び利用状況等（物件1）」 の特記事項に記載の【件外建物あ及びい】が存在する。		

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「北高崎駅」駅の南西方約2,300m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	国道沿いに一般住宅、共同住宅、併用住宅等が混在する地域				
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	市街化区域			
	用途地域	準住居地域			
	建ぺい率	60 %			
	容積率	200 %			
	防火規制	－			
	その他の規制	都市計画道路（下豊岡剣崎線）			
画地条件	北東側間口約13m、奥行約19mのほぼ長方形の中間画地。南側隣接地（71番8の土地）とは一体として利用されており、境界も不明確である。				
接面道路の状況	北東側で幅員約7.5～11.6m舗装国道（406号線・建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接している。当該国道は都市計画道路であるが、計画決定の段階であり、事業化は未定。計画幅員は約12mで、本件土地側に約1m程度掛かる予定とのこと。（高崎市役所都市計画課）				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1の南東側以外（①）	約 160.24 m ²	件外建物あ の敷地	件外建物あ 所有者相続人	法定地上権
	物件1の南東側（②）	約 42 m ²	件外建物い の敷地	件外建物い 所有者相続人	法定地上権
供給処理施設	水 道：	あり	（特記事項参照）		
	ガス配管：	なし			
	下 水 道：	あり	（特記事項参照）		
供給処理施設	（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【件外建物あ】の概要 家屋番号：71番 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：90.90㎡ 建築年：明治16年（公課証明書より） 所有者：亡D相続人 なお、附属建物符号1の便所(1.65㎡)は現況見当たらなかった。 また、公課証明書では2階建で床面積も92.56㎡となっている。 それらの相違についての詳細は不明であるが、同一性に問題はないと思料する。 【件外建物い】の概要 家屋番号：未登記につきなし 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約25㎡ 建築年：不明 所有者：亡E相続人 ②上水道は南側隣接地（71-8）の所有者と共同で引込みをしている。現状のまま利用する場合には、特に当該所有者の承諾は不要である。（高崎市水道局） ③下水道は前面の国道下に本管が存し、引込み管も設置されている様子であるが、接続はしていないとのことである。 ④本件土地内の樹木の枝が隣接地71-8や72-1へ越境している。また件外建物いの屋根が南側隣接地へ、南側隣接地上の建物の屋根が物件1側へ互いにやや越境している可能性がある。 ⑤本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ⑥土壤汚染の可能性について高崎市役所環境部環境政策課及び下水道課で調査したところ、土壤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要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法及び下水道法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も住宅であることから、土壤汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。
---------	--

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通り求めた。

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
1①	49,400	0.98	160.24	0.90	6,982,000
1②	49,400	0.98	42	0.90	1,830,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -24

物件 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差

1 40,200 円/㎡ × 99.9 / 100 × 100 / 103 × 100 / 79 = 49,400 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示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 : 東方位 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.98 北東方位、境界不明確、都市計画道路 等

ウ 地 積 : 物件1①及び物件1②の各地積は、件外建物2棟の利用面積割合による。

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、土地は件外建物等の土地利用権等を控除し、さらに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
1①	6,982,000	0.45	法定地上権	3,142,000
1②	1,830,000	0.45	法定地上権	824,000
土地利用権等価格（合計）				3,966,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

(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	8,812,000	-3,966,000	-	0.70	0.60	2,040,000

ウ 占有減価： 特になし

エ 市場性修正： 件外建物が存在すること等による市場性の減退の程度を考慮した。

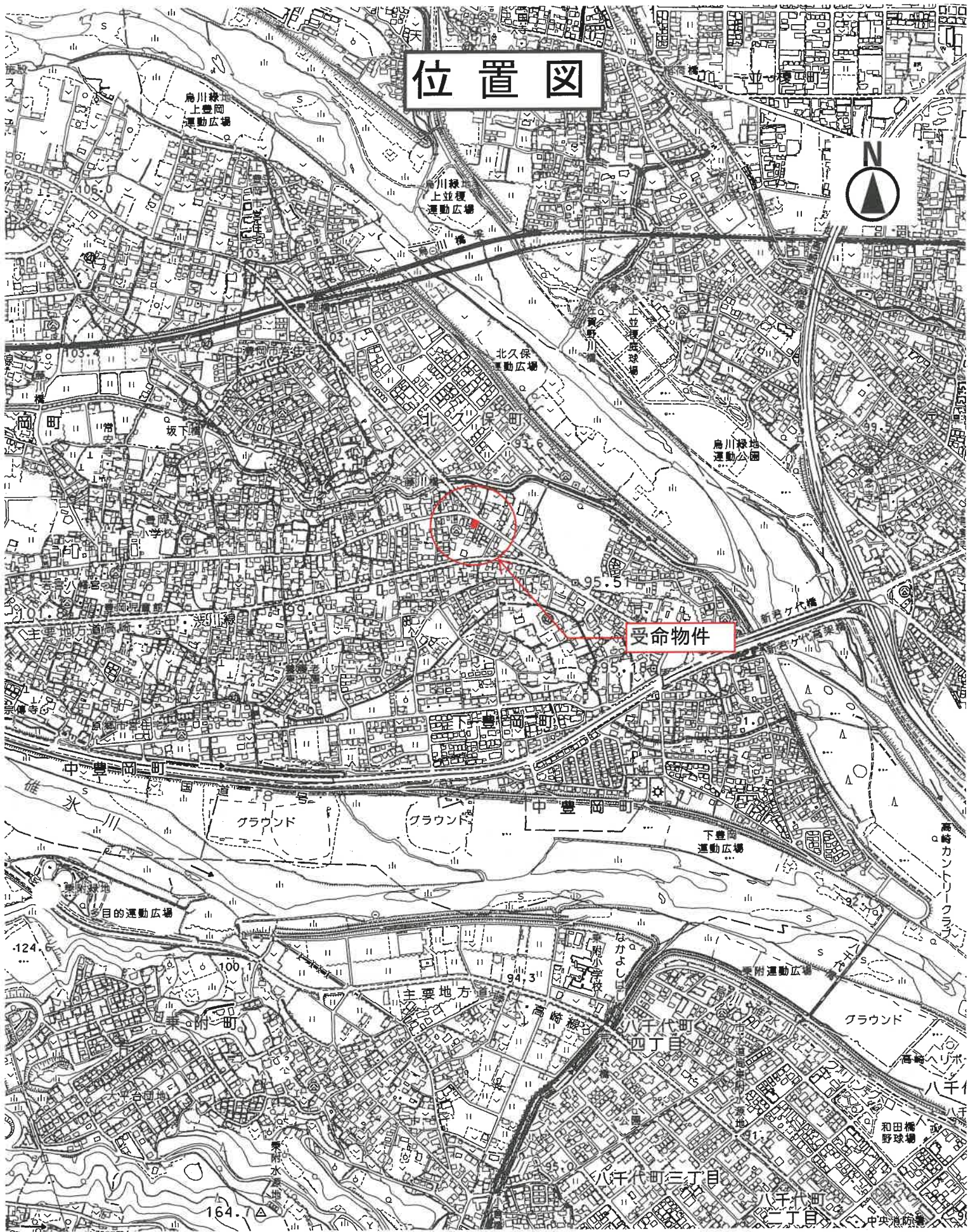
オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 高崎 - 24
所 在 : 高崎市下豊岡町字原郷179番6
価 格 : 40,200 円/m²
位 置 : JR信越本線「群馬八幡」駅の南西方 道路距離約2,300m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 156 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東 4.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 第1種住居地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図



位置図

受命物件

土地建物位置関係図

令和6年(又)第28号

