

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4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 4月 7日から 令和 8年 4月 14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21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 5月 12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 4月 23日 午前10時00分から 令和 8年 4月 23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 3月 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 高崎市剣崎町字森下
地 番 234番3
地 目 宅地
地 積 505.69平方メートル
- 2 所 在 高崎市剣崎町字森下234番地3
家屋 番号 234番3の2
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 135.39平方メートル
2階 101.85平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・居宅
床 面 積 1階 約143.67平方メートル
2階 約154.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月18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】

1階事務所部分につき、本件債務者が占有している。その余の部分につき、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, 2】

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 高崎市剣崎町字森下
地 番 234番3
地 目 宅地
地 積 505.69平方メートル
- 2 所 在 高崎市剣崎町字森下234番地3
家屋 番号 234番3の2
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 135.39平方メートル
2階 101.85平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・居宅
床 面 積 1階 約143.67平方メートル
2階 約154.37平方メートル



令和7年(ケ)第40号
令和7年9月3日受理
令和7年11月26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 | 高崎市剣崎町字森下 |
| | 地 番 | 234番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 505.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市剣崎町字森下234番地3 |
| | 家屋 番号 | 234番3の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.39平方メートル
2階 101.85平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者会社元代表者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地建物の所有者であるAは私の妻の父となります。2 債務者会社である有限会社柳沢工業は私が20代のときに立ち上げた会社です。3 本件建物は令和7年6月から空き家です。それまでは、私たち家族と妻の両親が住んでいました。4 1階事務所部分は債務者会社が無償で使用していました。5 本件土地や本件建物に不具合はありません。6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。7 近隣から異臭騒音はありません。8 物置や太陽光発電設備の所有者はいずれも義父です。 <p style="text-align: right;">以上</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
(3枚目)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 債務者会社

- (1) 本件債務者である有限会社柳沢工業は令和6年7月31日破産手続開始となったが、令和6年12月7日に費用不足による破産手続廃止の決定確定となり、会社の登記が閉鎖されている。
- (2) 破産手続開始の決定により上記会社は解散となり（会社法471条5号）、取締役はその地位を失い（会社法330条、民法653条2号）、代表者が不存在となっていることから本件競売手続においては手続進行のため特別代理人として弁護士が選任されている。

3 債務者会社の占有の有無

- (1) 本件債務者である有限会社柳沢工業は本店所在地を本件建物としていることから、債務者会社が本件建物を占有しているかどうか問題となる。
- (2) 本件土地には債務者会社の看板があった。
- (3) 本件建物内で会社の事務所として独占的に使用している部屋（1階事務所部分）があり、事務机等の会社所有の動産があった。
- (4) 以上のこと及びBの陳述等から、本件建物の一部を債務者会社が支配しているといえるので、2枚目記載のとおり債務者会社の占有を認定した。

4 売却対象範囲

- (1) 太陽光発電設備（写真⑩参照）
本件土地にある物置の屋根にソーラーパネルが設置されている。
太陽光発電設備は物置や本件建物には附合していないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。
- (2) 看板（鋼製、写真①参照）
本件土地にある看板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) 物置（スチール製、約18㎡、写真⑩）
本件土地にある物置は土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

5 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の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9月8日(月) 10:20 - 10:21	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (9月10日受領) <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 (9月10日受領) <input type="checkbox"/>
令和7年9月8日(月) 14:58 - 15:08	前橋地方法務局高崎支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和7年9月12日(金) 14:05 - 14:16	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 事務連絡投函 <input type="checkbox"/>
令和7年9月12日(金) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 訂正後の事務連絡発送 (切手110円使用) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年10月2日(木) 13:50 - 14:47	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月2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)



-78697.162 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
剣崎町

請求部	所在	高崎市剣崎町字森下		地番	234番3				
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				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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年6月4日

前橋地方法務局富岡支局

請求番号：46-1

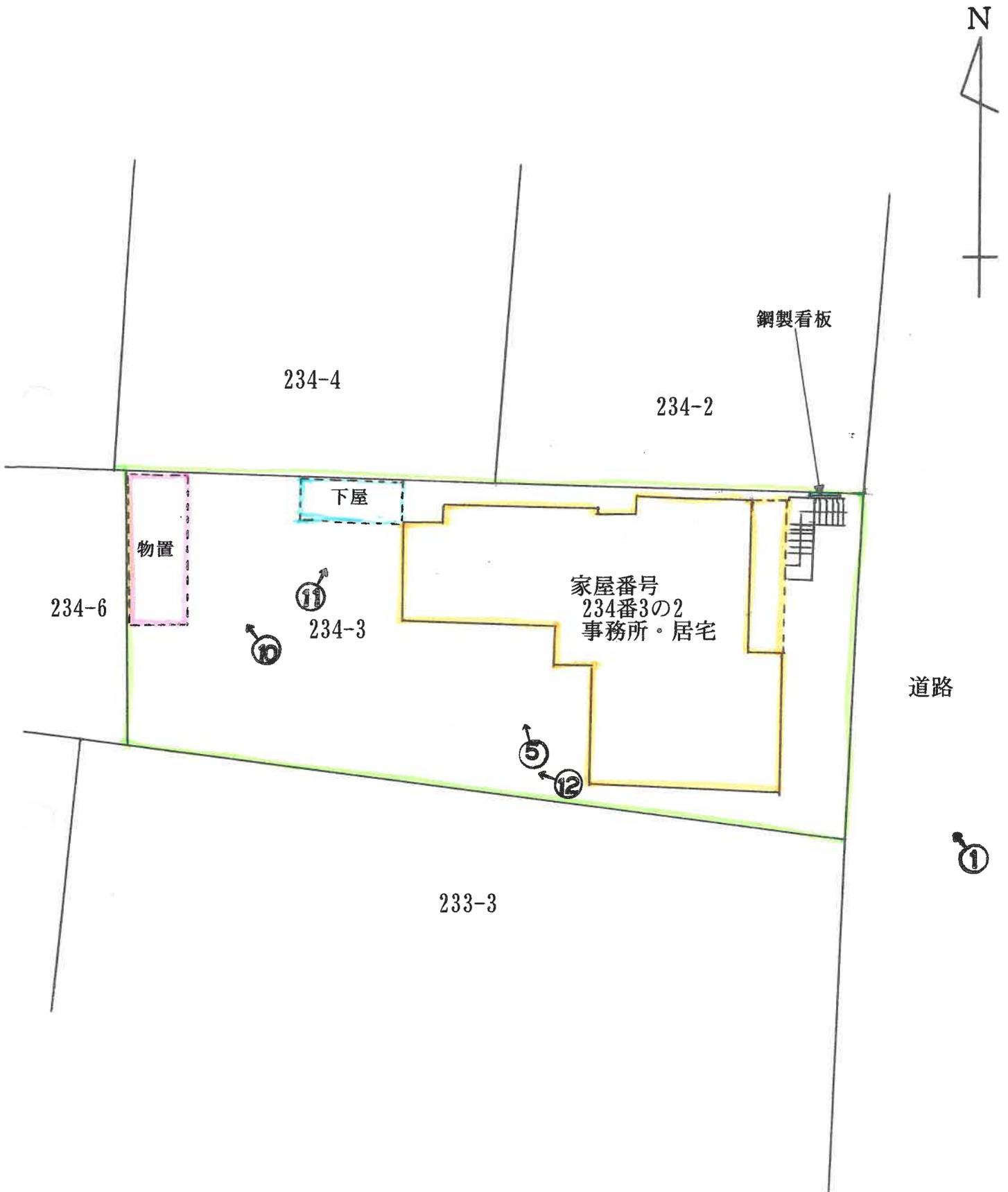
登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小コピー

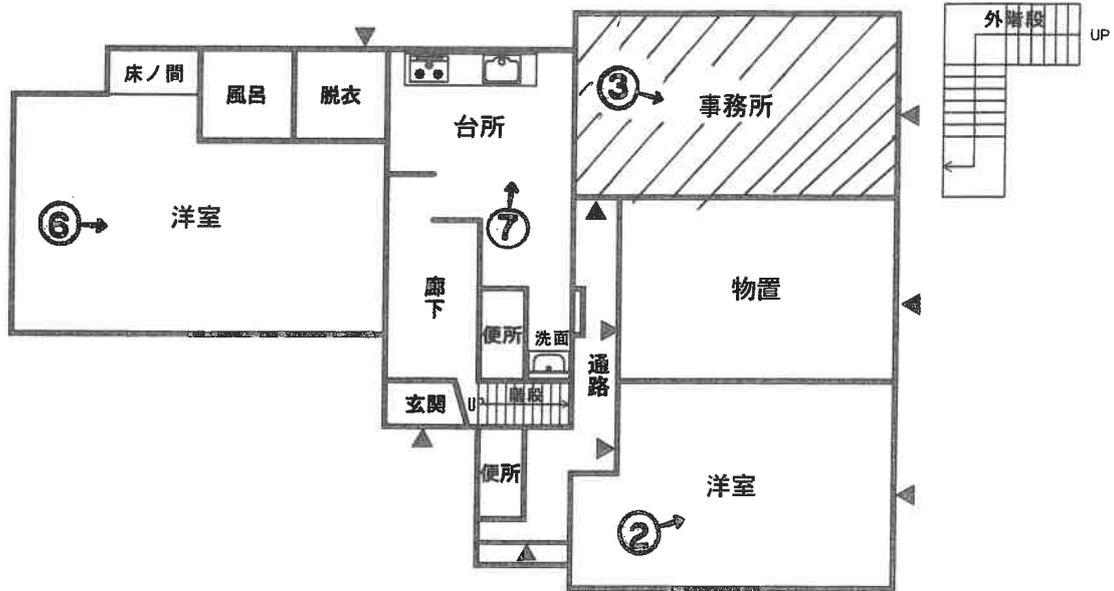
土地建物位置関係図

縮尺1/250

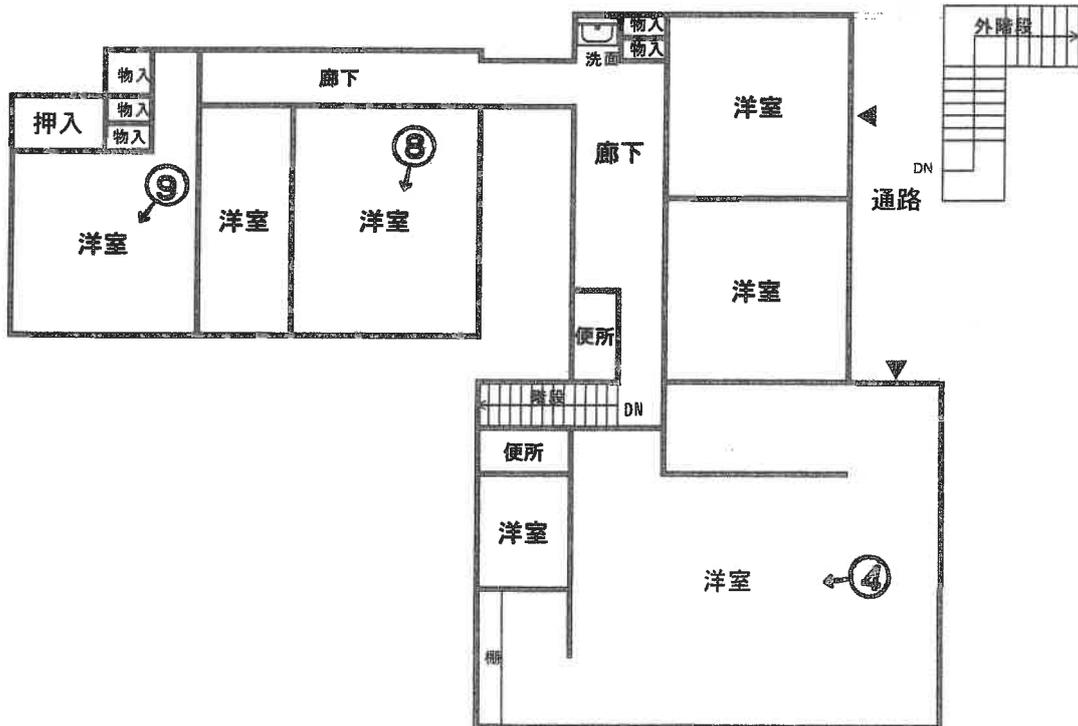


建物間取図

1階



2階



(9 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



看板

① 外観



② 1階洋室



③ 1階事務所

(10枚目)



④ 2階洋室



⑤ 建物南西側



⑥ 1階洋室



⑦ 1階台所



⑧ 2階洋室



⑨ 2階洋室



ソーラーパネル

⑩物置



⑪下屋



⑫敷地南側

(13枚目)

令和 7 年 (令) 第 40 号
令和 7 年 10 月 2 日 現地 調査
令和 7 年 12 月 2 日 評 価
評価書番号 第 石評 3655 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

石 田 寛 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,680,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,330,000 円
物件2 (建物)	金 4,350,000 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	高崎市剣崎町字森下 234番3 宅地 505.69 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市剣崎町字森下234番地3 234番3の2 店舗・居宅 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 135.39 m ² 2階 101.85 m ²	事務所・居宅 1階約 143.67 m ² 2階約 154.37 m ²
番号	特記事項		
	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	JR信越本線「群馬八幡」駅の北方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は高崎市剣崎町に所在し、県道群馬八幡停車場剣崎線沿いに店舗、工場、一般住宅及び共同住宅が混在する地域である。駅も徒歩圏内にあり、生活利便性に優れているが、地域要因に特段の変動は見られないことから、今後も概ね現状維持で推移すると予測される。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % - 洪水浸水想定区域内 (3.0m~5.0m)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	505.69 m ² 間口約 16.5 m、奥行約 34.4 m ほぼ長方形地 中間画地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	東側幅員約7.6m舗装県道（県道群馬八幡停車場剣崎線）に0m~約0.2m高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地上に物件2の建物を所有し占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり
	(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き込み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、敷地内に引き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は不明な場合をいう。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌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届出区域の指定の事実はなく有害物質特定施設の届出もない。よって土壌汚染の端緒は確認できなかった。 3. 物件1の北西端に件外動産としてスチール製物置（約18m²）が存する。 4. 物件1の北東端に土地の定着物として鋼製看板が存する。 5. 本件土地の庭部分には庭木、庭石が配置されており、土地の定着物として評価対象に含めるものとした。 6. 東側道路は、都市計画道路「群馬八幡駅前通り線」（都市計画決定済）に該当し、事業化は未定である。将来的に事業化が決定された場合、計画幅員が12mであることから、敷地の一部が買収対象となる可能性がある。 	

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	昭和53年8月26日 新築 昭和59年4月15日 変更、増築 約 47 年 耐用年数満了
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロス、P合板、タイル、モルタル、サイディング等 ビニールクロス、合板、化粧ベニヤ板、モルタル、吹付リシン、TEX等 フローリング、クッションフロア、カーペット、モルタル、タイル等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 外階段、下屋等
床面積（現況）	1階 2階 延	143.67 m ² 154.37 m ² 298.04 m ²
現況用途等	階 層 現況用途 間取り	2 階 事務所・居宅 執行官現況調査報告書参照
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	その他の者が本建物1階事務所部分を事務所（空き家）として占有している。占有権原は使用借権である。 建物所有者が本建物の1階事務所部分以外の部分を居宅（空き家）として占有している。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の北西端に存するスチール製物置の屋根にソーラーパネルが設置されている。当該ソーラーパネルは物件2建物の従物として評価対象に含めるものとする。 2. 公課証明書によれば、本件建物は、昭和61年に増築された旨の記載がある。 	

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とおり求めた。

番号	標準画地 価格(円/m) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	38,400	0.75	505.69	0.90	13,107,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -26

番号 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 36,700 円/m² × 99.0 / 100 × 100 / 105 × 100 / 90 = 38,400 円/m²

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1 : 0.75 方位、間口奥行の関係、地積過大、土地の定着物を含む。

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) 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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物等価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	152,000	298.04	0.030	1,359,000

ウ 現価率 (減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法 (定率法) 観察減価法 現価率
 残価率 経過 経過 残存
 2 (主) : (3.0%)⁴⁷ / (47 + 0) × (1 - 0.00) = 0.030

再調達原価には従物であるソーラーパネルを含む。

観察減価 : 経年相応と査定

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	13,107,000	0.45	法定地上権
土地利用権等価格 (合計)				5,898,000

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	13,107,000	-5,898,000	-	1.00	0.60	4,330,000
2	1,359,000	+5,898,000	-	1.00	0.60	4,350,000
一括価格 (合計)						8,680,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価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 - 26
所 在 : 高崎市剣崎町字森下224番36
価 格 : 36,700 円/m²
位 置 : JR信越本線「群馬八幡」駅の北方道路距離約490m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 126 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南 5.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域
(建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図

高崎市 白図
1 : 20,000



評価対象不動産



安中市

安中市

A3をA4に縮小

昭和五十九年四月二十六日

物件(2)

建物各階平面図

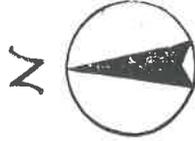
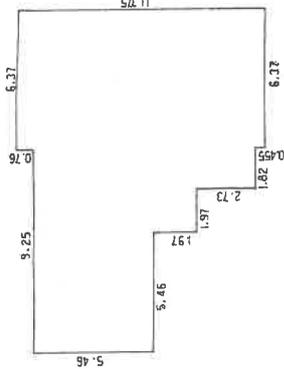
家屋番号 234-3-2

建物の所在 高崎市剣崎町字森下234番地3

2087783 各階平面図

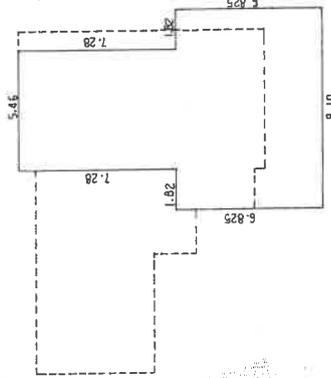
1階 主 床面積

9.25 × 5.46 = 50.5050
 3.79 × 1.97 = 7.4663
 1.82 × 2.73 = 4.9686
 6.37 × 11.375 = 72.45875
 計 = 135.39865 m²



2階 主 床面積

5.46 × 7.28 = 39.7488
 9.10 × 6.825 = 62.1075
 計 = 101.8563 m²



道路



製作者 土地家屋調査士

製作年月日 昭和59年4月25日

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

登記年月日: 昭和59年4月26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。

(前橋地方法務局高崎支店管轄)

令和7年6月4日

前橋地方法務局高崎支店

登記官

請求番号: 46-2