

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 高崎市三ツ子沢町字原田
地 番 209番1
地 目 宅地
地 積 439.73平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 2 所 在 高崎市三ツ子沢町字原田209番地1
家屋 番号 209番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート・ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 61.72平方メートル
2階 56.40平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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】

本件所有者らが占有している。

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 高崎市三ツ子沢町字原田
地 番 209番1
地 目 宅地
地 積 439.73平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 2 所 在 高崎市三ツ子沢町字原田209番地1
家屋 番号 209番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート・ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 61.72平方メートル
2階 56.40平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



令和7年(ケ)第29号
令和7年8月28日受理
令和7年10月16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 高崎市三ツ子沢町字原田
地 番 209番1
地 目 宅地
地 積 439.73平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 2 所 在 高崎市三ツ子沢町字原田209番地1
家屋 番号 209番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート・ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 61.72平方メートル
2階 56.40平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	<p>(以下は令和7年10月3日到着の回答書を当職において要約したものである。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 本件建物から転居した時期は令和元年5月ころです。2 本件土地や本件建物に不具合はありません。3 ヒートポンプ給湯機、自転車置場及び物置は私とAの共有です。4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。5 近隣から異臭騒音はありません。6 本件土地上にある電柱の地代をもらっているかどうかは知りません。

(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

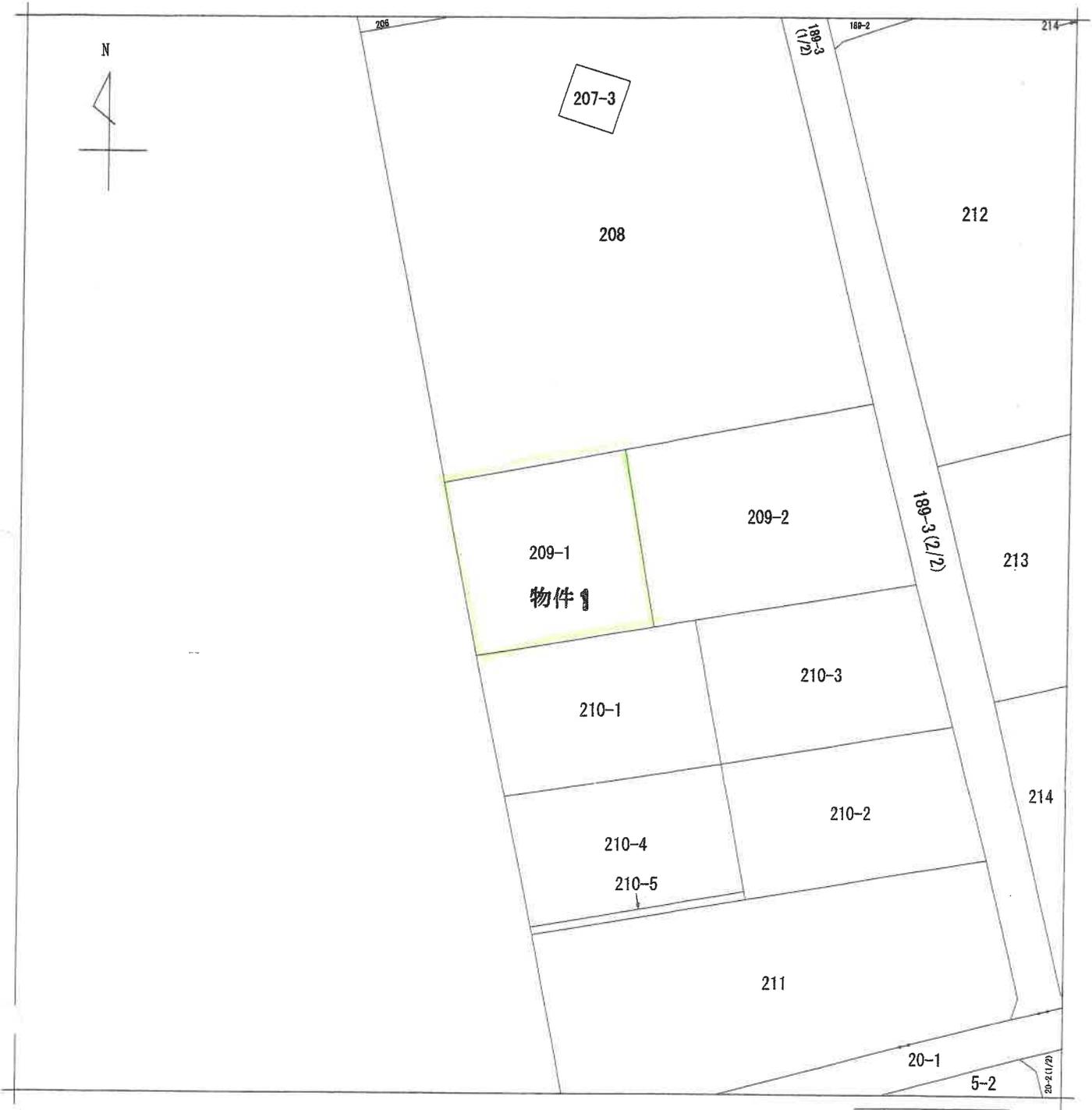
■下記のとおり

- 1 本件各物件の状況
土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 太陽光発電システム
本件建物については、屋根材にソーラーパネルが最初から組み込まれている「屋根一体型」の太陽光発電システムが設置されている（写真⑥参照）。建物の構成部分となることから売却の対象となる。
- 3 ヒートポンプ給湯機
本件建物の北東側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた（写真⑦）。
このヒートポンプ給湯機は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。
- 4 自転車置場（約3.5㎡、写真⑧参照）
本件土地上にある自転車置場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。
- 5 物置（約3.7㎡、写真⑧参照）
本件土地上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。
- 6 共有者A
本件土地建物の共有者で債務者でもあるAについては、破産者として令和6年4月15日に破産管財人が選任されていたが、競売手続開始前の令和7年6月24日に破産財団（破産者の財産）から放棄されたことにより、破産管財人占有からAの占有に戻った。
そこでAに対して照会書を送付したが、回答がなく陳述をえることができなかった。
- 7 その他
 - (1) 前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。
 - (2) 破産管財人からの連絡で共有者Aは本件建物の鍵を所持していなかったとのことだった。本件建物への立入調査は共有者Bからの協力でキーボックス内の鍵を使用して実施した。

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1日(月) 14:12 - 14:13	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (9月2日受領) <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 (9月2日受領) <input type="checkbox"/>
令和7年9月1日(月) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら宛に事務連絡発送 (切手110円×2枚使用) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年9月3日(水) 9:50 - 9:58	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"/> 地積測量図及び隣地公図交付申請 <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
令和7年9月4日(木) 14:40 - 14:51	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 type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年9月17日(水) 14:40 - 14:57	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"/>
令和7年9月24日(水) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 共有者Aに照会書発送 (回答なし) <input checked="" type="checkbox"/> 共有者Bに照会書発送 (10月3日回答書到着) <input checked="" type="checkbox"/> (上記照会書に切手110円×4枚使用)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月17日 目的物件は空き家で施錠されていたので、共有者から借り受けた鍵で解錠して、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9月17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)



地番区域見出し
三ツ子沢町

請求部	所在	高崎市三ツ子沢町字原田			地番	209番1			
出力縮	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				備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に記載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

令和7年3月31日
前橋地方方法務局高崎支局
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成26年10月15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。
令和7年3月31日 前橋地方建設局高崎支局 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

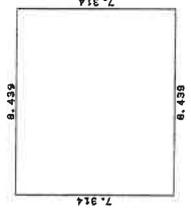
請求番号：20-2

建築物各階平面図

家屋番号	209-1
建物の所在	高崎市三ツ子沢町宇原田209番地1

各階平面図

1階

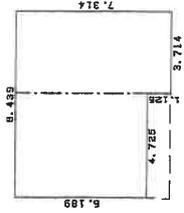


求積表

$$8.439 \times 7.314 = 61.722846$$

床面積 61.72 m²

2階



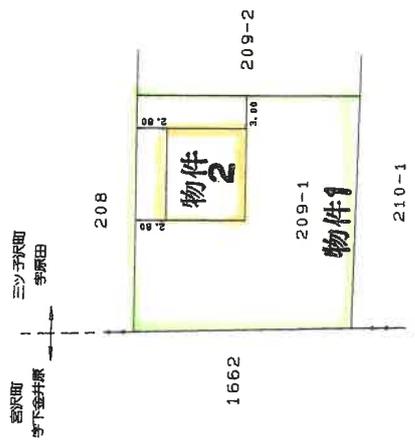
求積表

$$5.189 \times 7.314 = 37.961196$$

$$4.725 \times 3.714 = 17.551650$$

$$\text{合計} 55.512846$$

床面積 55.51 m²



作成者
土地家屋調査士

作成年月日
平成26年10月10日

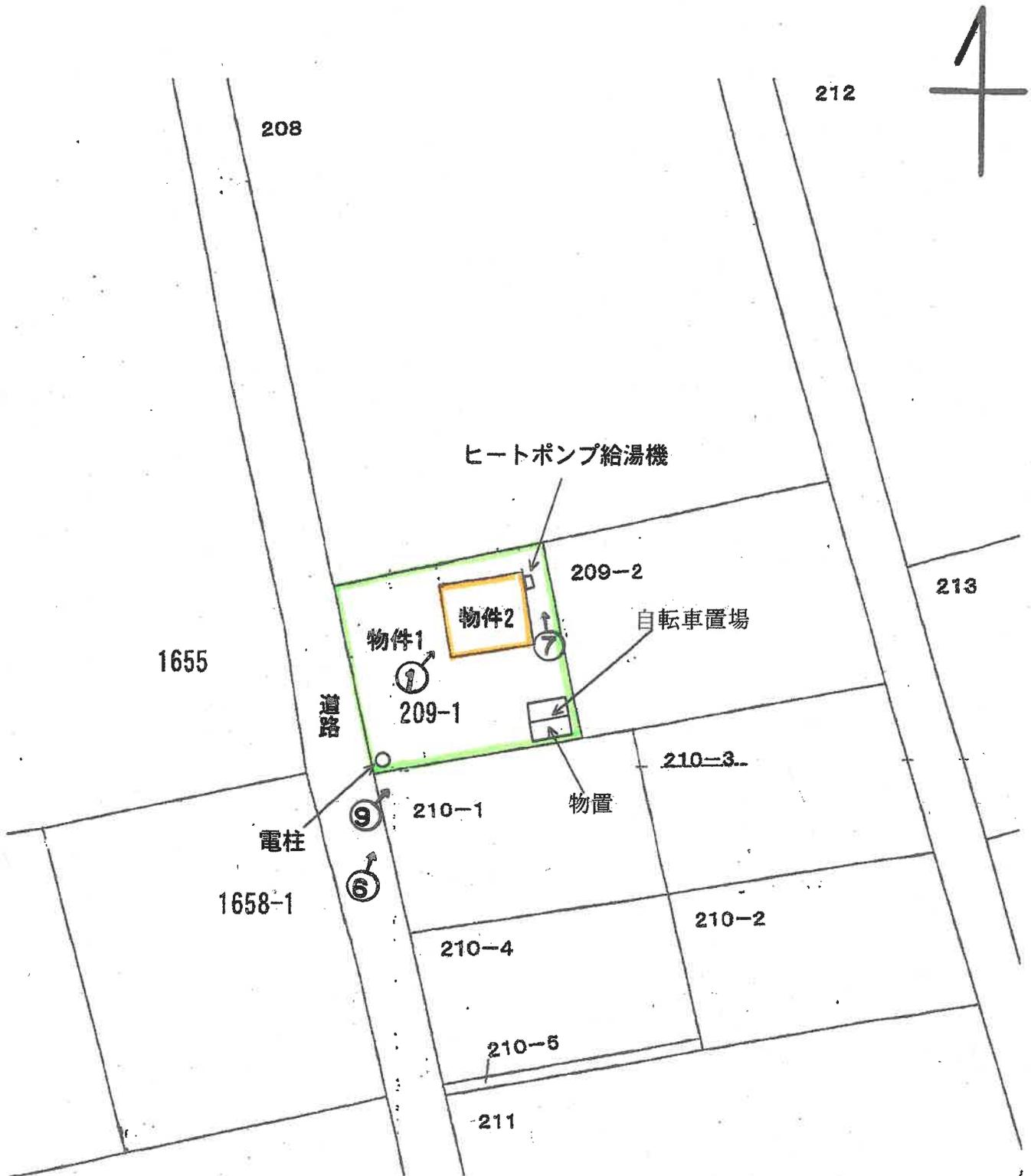
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

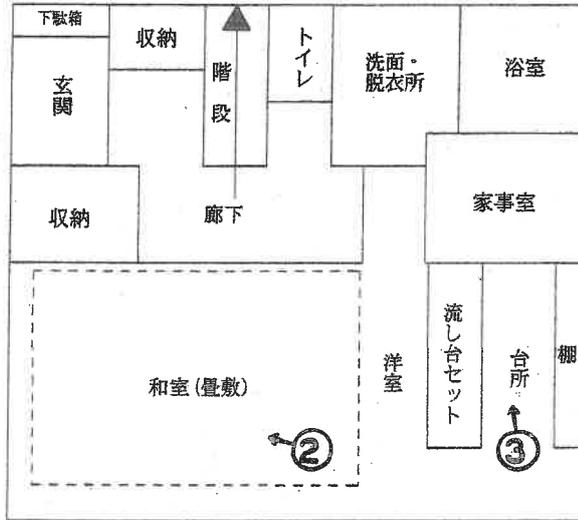


略 1/500

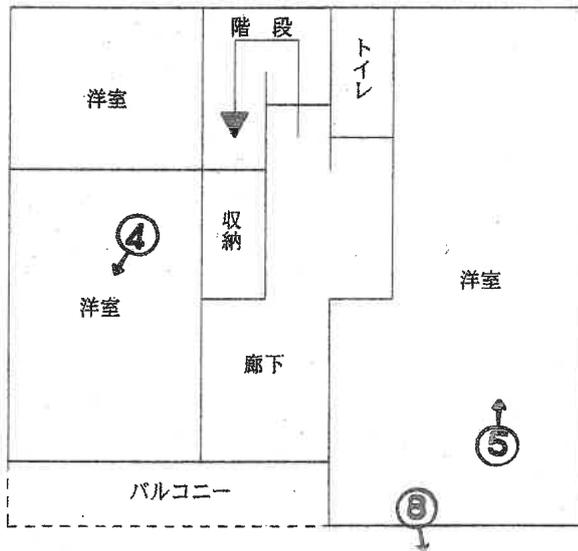
←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

間取図



1階



2階



① 外観



② 1階和室
(畳敷)



③ 1階台所



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ ソーラーパ
ネル



貯湯ユニット

⑦ヒートポン
プ給湯機

ヒートポンプユニット



物置

⑧自転車置場



電柱

⑨南側境界

隣地(210番1)

(12枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 29 号
令 7 年 9 月 17 日 現 地 調 査
令 7 年 10 月 16 日 評 価
評価書番号 第 2025-019 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 6,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,180,000 円
物件2 (建物)	金 5,610,000 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	高崎市三ツ子沢町字原田 209番1 宅地 439.73 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市三ツ子沢町字原田209番地1 209番1 居宅 軽量鉄骨造スレート・ソーラーパ ネルぶき2階建 1階 61.72 m ² 2階 56.40 m ²	同左
特記事項			
	・物件1, 2ともに個人2者の共有（持分3分の2、持分3分の1）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」駅の北西方道路距離約6,900m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、工場が点在する中に空地、農地、太陽光発電用地も存する郊外地域。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 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 指定なし 70 % 200 % - 立地適正化計画（居住誘導区域外）
画地条件	西側で間口約20～20.3m、奥行約21～22mの規模が439.73m ² の形状がほぼ正方形地の中間画地。敷地内は概ね平坦で道路地と等高、東側隣地とも概ね等高だが、南側隣地より約0.5～0.7m高く、北側隣地より約0.3～0.4m低い。	
接面道路の状況	西側で現況幅員約4.2～4.3mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する形状がほぼ正方形地の中間画地。	
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。敷地内は空家のためか雑草が繁茂、鬱蒼とし立入困難な状況である。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、空地、農地等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり なし 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	<ul style="list-style-type: none">・最先抵当権設定時に物件2の建物は存在し、所有者は同一であるので主たる建物の敷地利用権は法定地上権が成立すると思料される。・物件1の南東側に土地の定着物として自転車置場（約3.5㎡）が存在する。自転車置場に一部剥がれている蜂の巣が存在する。・物件1の南東側に評価対象外の動産である物置（約3.7㎡）が存在する。・物件1の南西端に電柱が1本存在する。・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「三ツ子沢神戸古墳群、宮沢・下金井原地区群、H78B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26年9月26日	新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 11 年 約 24 年	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	軽量鉄骨造 スレート・ソーラーパネルぶき サイディング等 クロス、化粧合板等 クロス、化粧合板等 合板、畳、ビニル床シート等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機。	
床面積（現況）	延 118.12 m ²		
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 執行官作成「現況調査報告書」参照	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
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	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根材にソーラーパネルが最初から組み込まれている「屋根一体型」の太陽光発電設備が設置されている。 ・空家である。 		

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 工	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,100	0.99	439.73	0.90	3,565,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 高崎-35

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 19,800 円/m² × 99.8 / 100 × 100 / 101.0 × 100 / 215 = 9,100 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 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 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 : 0.99 方位、形状、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。

土地の定着物である自転車置場は建付地価格に含めて査定。

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	210,000	118.12	0.312	7,739,000
計				7,739,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法及び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。
太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機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	3,565,000	0.45	法定地上権	1,604,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,565,000	-1,604,000	-	1.00	0.60	1,180,000
3	7,739,000	+1,604,000	1.00	1.00	0.60	5,610,000
一括価格 (合計)						6,790,000

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結果、特段の市場性が劣る要因はないと判断した。

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

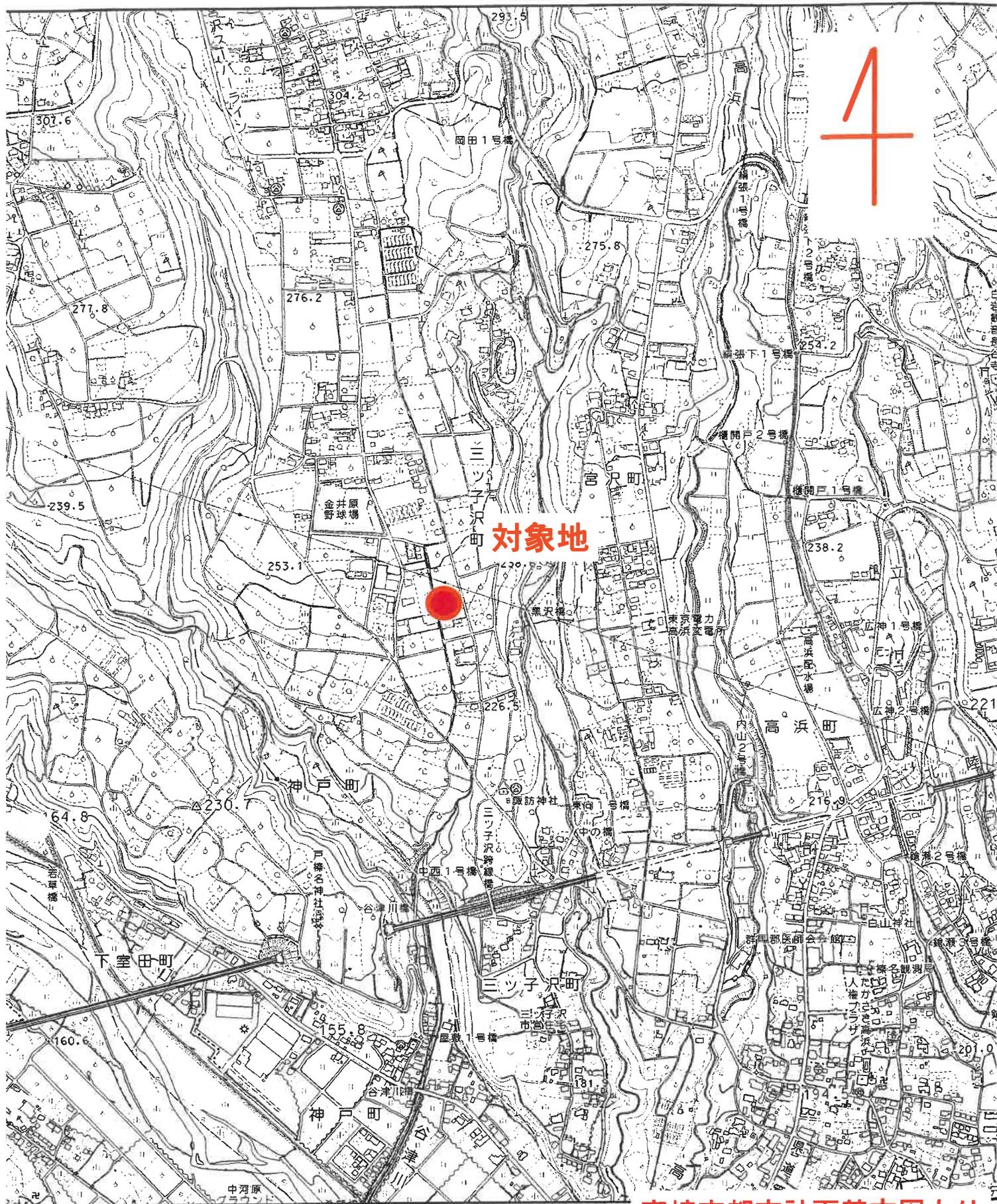
1	地価調査価格	(高崎 - 35)
	所在地	: 群馬県高崎市本郷字塚中550番2
	価格	: 19,800 円/m ²
	位置	: J R 信越本線「群馬八幡」駅の北西方道路距離約5,000m。
	価格時点	: 令和7年7月1日
	地積	: 200 m ²
	供給処理施設	: 水道
	接面街路	: 北東 5.2 m 市道
	用途指定等	: 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 50 % 、 容積率 100 %)
	地域の概要	: 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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

高崎市都市計画基本図

位置図

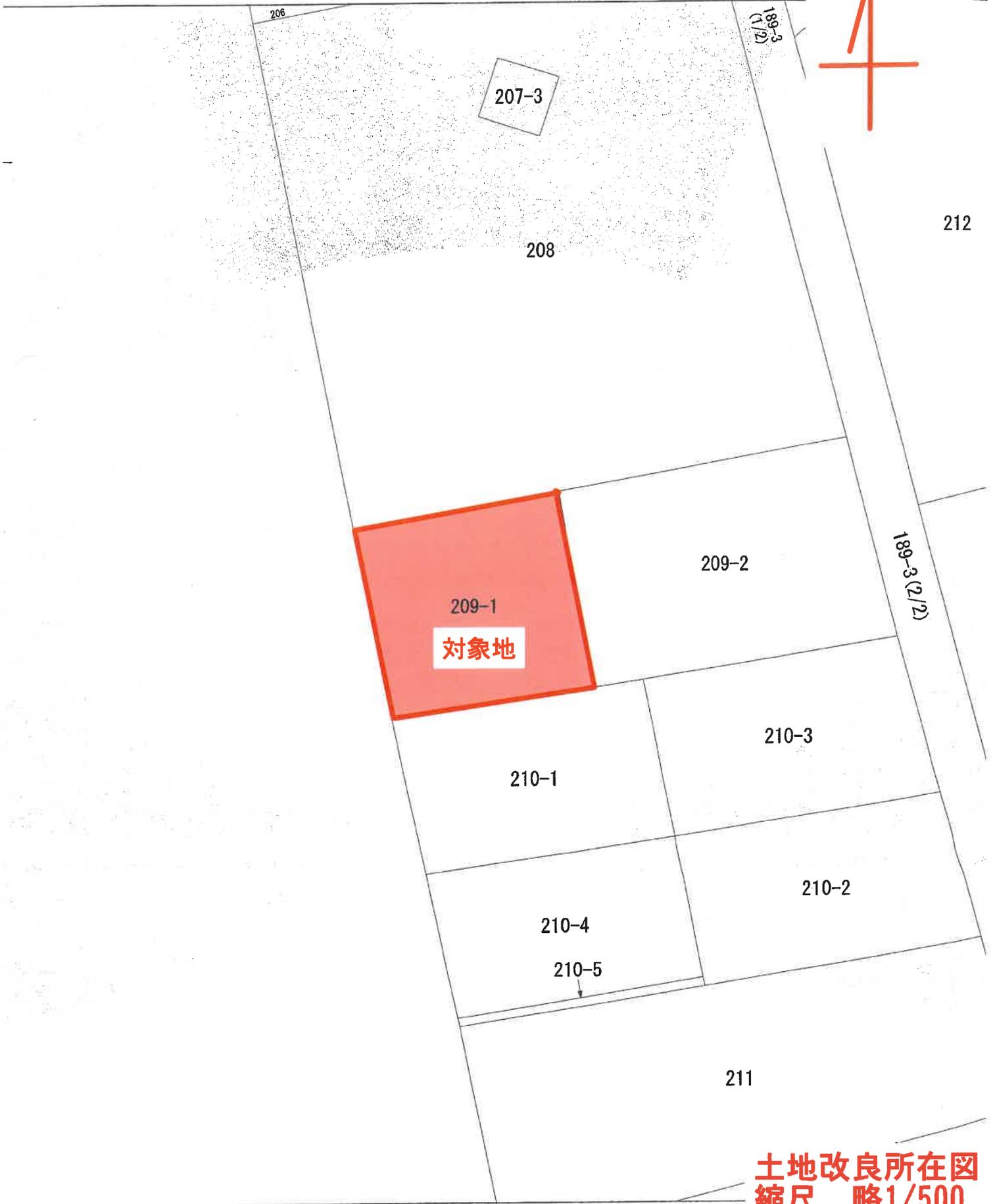
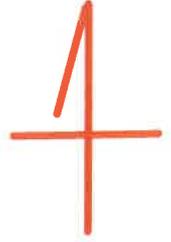


高崎市都市計画基本図より
縮尺 1/10000

国際航業株式会社調整
この図は、高崎市統合型地理情報システムを利用し、出力されたものです。

平成18年測量 「この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平21関公第95号」
平成21年修正 「この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平24関公第56号」
平成24年修正 「この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平30関公第401号」
平成30年修正 「この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平30関公第401号」

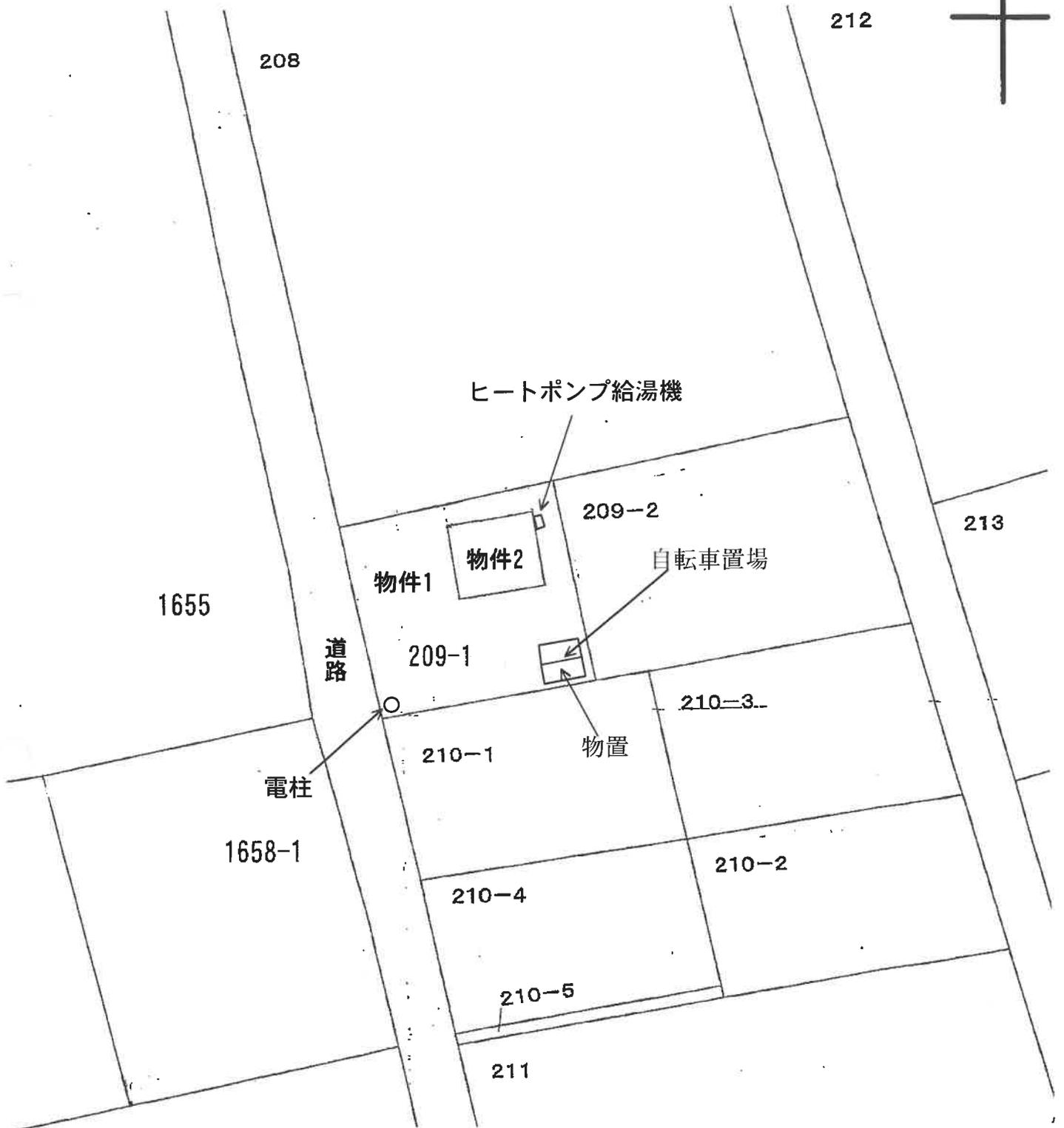
公図写



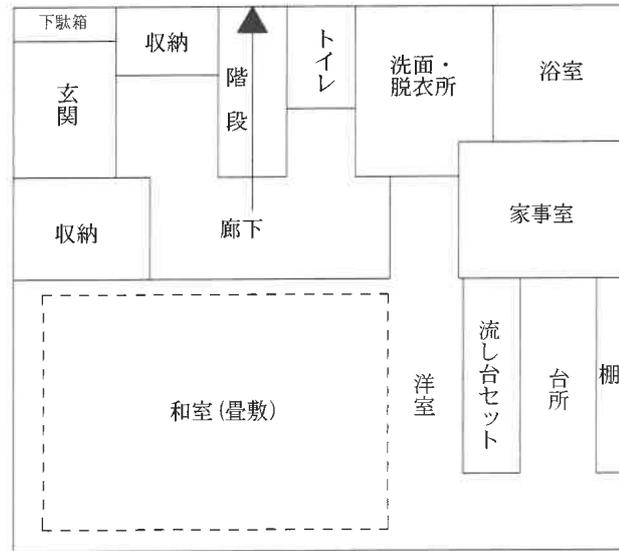
土地改良所在図
縮尺 略1/500

地 丞 町

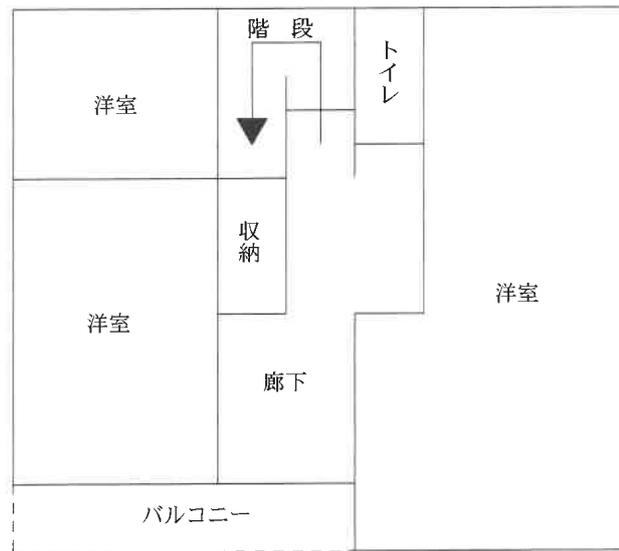
土地建物位置関係図



間取図



1階



2階