

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 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 | 高崎市綿貫町字堤 |
| | 地 番 | 778番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市綿貫町字堤778番地7 |
| | 家屋 番号 | 778番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 46.98平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月 8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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

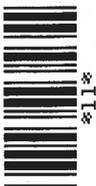
《 注 意 書 》

- 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 | 高崎市綿貫町字堤 |
| | 地 番 | 778番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市綿貫町字堤778番地7 |
| | 家屋 番号 | 778番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 46.98平方メートル |



令和7年(ケ)第47号
令和7年9月5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 | 高崎市綿貫町字堤 |
| | 地 番 | 778番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市綿貫町字堤778番地7 |
| | 家屋 番号 | 778番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 46.98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 (本件所有者の元妻)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物に住んでいるのは私と子供2人の合計3人です。他に室内で犬2匹を飼っています。 2 本件土地建物の所有者であるAは元夫です。令和7年2月26日に離婚しました。 3 元夫は令和5年12月に家を出て令和6年3月に戻ってきましたが、最終的に令和6年8月に家を出ました。その年の9月から私が本件建物の公共料金を払っています。 本件土地建物には元夫所有の衣類とタイヤが残っています。 4 離婚時の約束が、本件土地建物を慰謝料代わりに私に比べると、住宅ローンは元夫が払うということでしたが、元夫は破産しました。 所有権をいつ私に移すという話は出ませんでした。 本件土地建物を使用するにあたって元夫に使用料は払っていません。 5 外構は元夫が200万円かけて整備しました。 ウッドデッキの所有者は元夫になります。 6 本件建物には不具合はありません。 本件土地に沈下はありませんが、大雨のときに水がたまるのでその際には近所に車を避難させています。 7 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 8 近隣から異臭はありませんが、トラックの音がうるさく、揺れます。 9 隣のゴミ置場から庭にゴミが飛んでくることがあります。 10 私は現在破産申立を弁護士に依頼中です。 <p style="text-align: right;">以上</p>

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 ウッドデッキ (写真⑨参照)
本件土地にあるウッドデッキは土地建物には定着や附合はしていないが、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。
- 3 その他
前橋地方法務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10日(水) 13:53 - 14:03	前橋地方法務局	<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10日(水) 15:02 - 15:03	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 <input type="checkbox"/>
令和7年9月12日(金) 10:50 - 11:00	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10月14日(火) 12:50 - 13:48	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 checked="" type="checkbox"/> Bから聴取 <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"/>
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)

登記年月日：平成25年8月16日

地積測量図

778番1、778番6、
778番7

土地の所在 高崎市綿貫町字堤

凡例	境界線の種類		境界線の種類		配番号	境界線の種類
	石	コンクリート杭	金	金		
石	杭	杭	金	金	1	刻三()
コンクリート	杭	杭	金	金	2	
合	成	成	金	金	3	

座標求積表

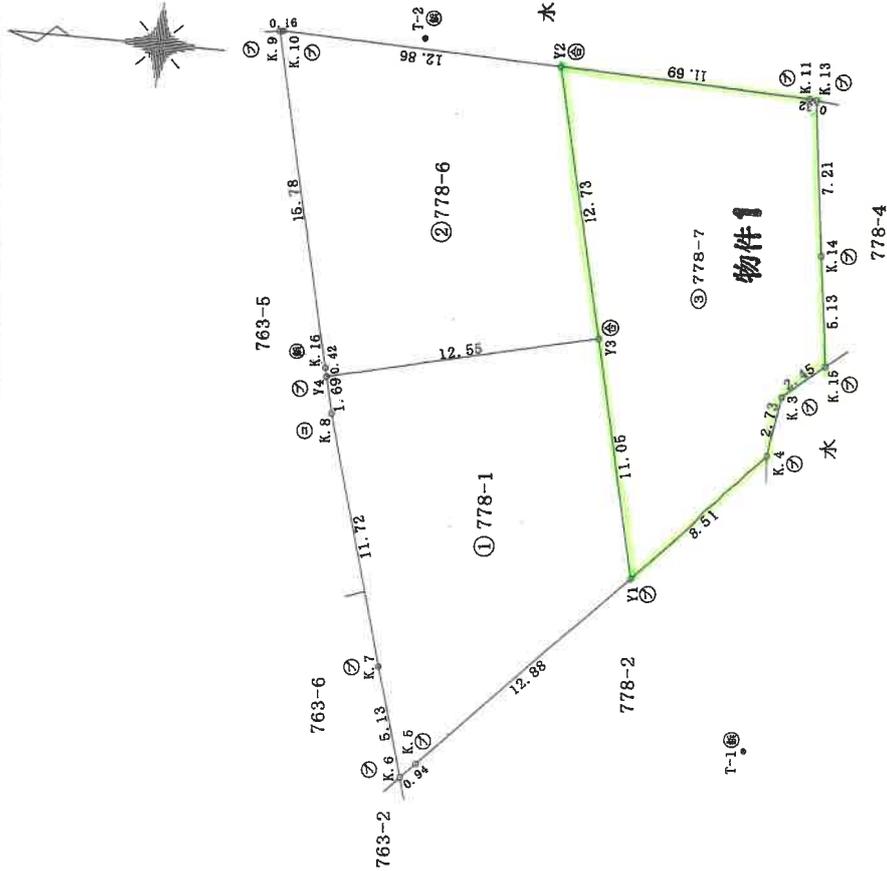
地番	① 778-1		距離
	Xn	Yn	
K.6	105.565	85.010	-404.137540
K.5	105.812	85.919	329.843041
Y1	109.404	98.297	1394.637836
Y3	120.000	101.450	1438.358100
Y4	123.582	89.416	175.255360
K.8	121.960	88.933	-1157.551928
K.7	110.566	86.163	-1412.642385
	倍面積		363.762484
	面積		181.8812420
	地積		181.88 m ²

地番	② 778-6		距離
	Xn	Yn	
K.9	139.114	94.038	-1416.400356
K.16	123.990	89.537	-1390.688684
Y4	123.582	89.416	-356.769840
Y3	120.000	101.450	874.904800
Y2	132.206	105.083	2002.041316
K.10	139.052	94.190	650.664520
	倍面積		363.751756
	面積		181.8758780
	地積		181.87 m ²

地番	③ 778-7		距離
	Xn	Yn	
Y2	132.206	105.083	-628.501423
Y3	120.000	101.450	-2313.262900
Y1	109.404	98.297	-808.296231
K.4	111.777	106.476	481.165044
K.3	113.923	108.177	278.447596
K.15	114.351	110.589	573.514564
K.14	119.109	112.526	1287.072388
K.13	125.789	115.251	792.004872
K.11	125.981	114.988	737.877996
	倍面積		400.021898
	面積		200.0109490
	地積		200.01 m ²

座標一覽表

測点名	X	Y	座標
T-1	100.000	100.000	100.000
T-2	136.011	100.000	100.000



測地系 任意座標
平成25年 8月 7日測量

作成者

25年 8月 8日作成

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

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。
(前橋地方方法務局高崎支局管轄)
令和7年9月10日 前橋地方方法務局 登記官

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

請求番号：30-1

登記年月日：平成25年12月20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。

(前橋地方方法務局高崎支局管轄)

令和7年7月17日

宇都宮地方方法務局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：34-2

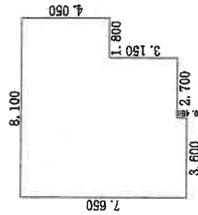
建物図面

778番7

高崎市綿貫町字堤778番地7

各階平面図

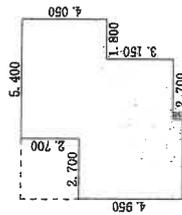
1階



求積表

3.600 × 0.450	=	1.620000
6.300 × 3.150	=	19.845000
8.100 × 4.050	=	32.805000
合計		54.270000
床面積		54.27 m ²

2階



求積表

3.600 × 0.450	=	1.620000
6.300 × 3.150	=	19.845000
8.100 × 1.350	=	10.935000
5.400 × 2.700	=	14.580000
合計		46.980000
床面積		46.98 m ²



作成者

成 25年 12月 13日 (作成)

縮尺

250

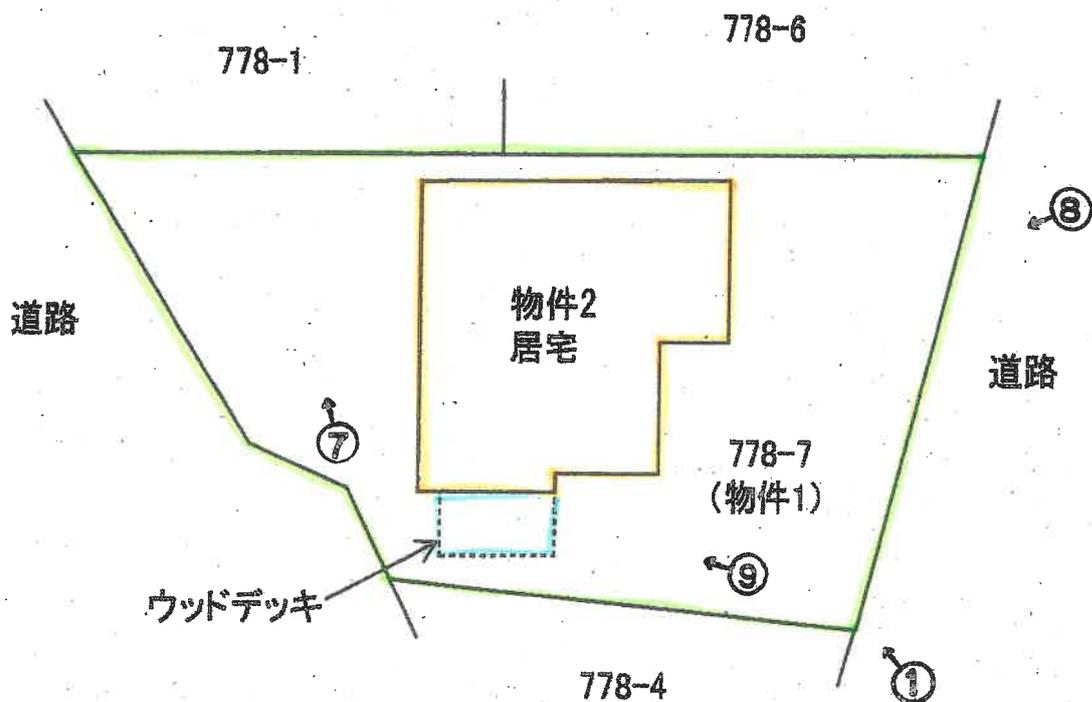
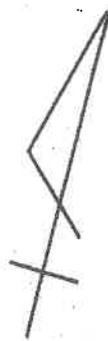
申請人

縮尺

500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第47号

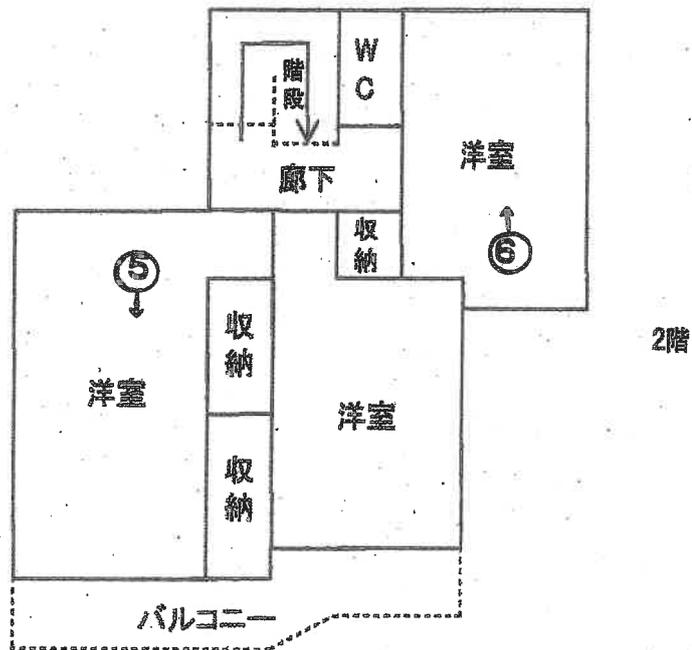
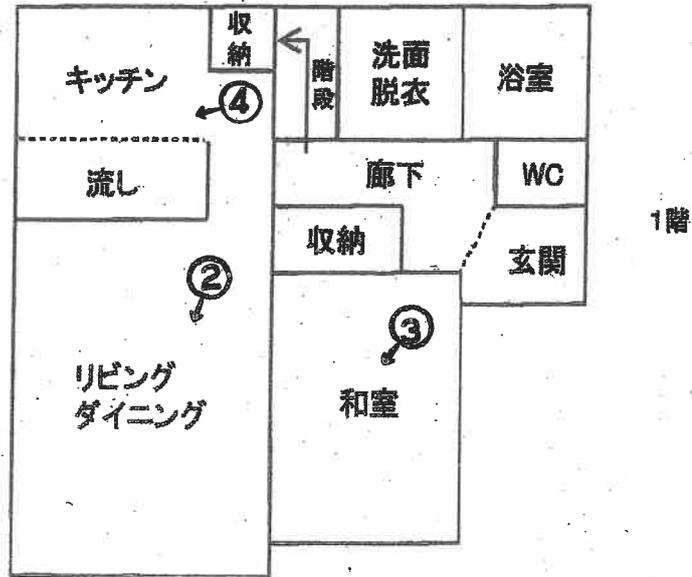


←○ 写真撮影位置・方向

(9 枚目)

間取図

令和7年(ケ)第47号



←○写真撮影位置・方向

(10枚目)



① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階和室



④ 1階キッチン



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦敷地西側



本件建物

⑧敷地東側

本件土地



ウッドデッキ

⑨敷地南側

令和 7 年 (ケ) 第 47 号
令和 7 年 10 月 14 日 現地 調査
令和 7 年 11 月 27 日 評 価
評価書番号 第 2516 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

一括価格		
金 6,490,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 2,250,000 円
物件2	(建物)	金 4,240,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 地番 地目 地積	高崎市綿貫町字堤 778番7 宅地 200.01 m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市綿貫町字堤778番地7 778番7 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 54.27 m ² 2階 46.98 m ²	同左
番号	特記事項		

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 高崎線「倉賀野」駅の東方約3,300m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	県道沿いに一般住宅、店舗等のほか空地も見られる地域				
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	—			
画地条件	東側間口約12m、奥行約12～24mのほぼ台形の二方路地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	東側で幅員約4.1～4.6m舗装市道（G455号線・建築基準法第42条1項1号）にほぼ等高に接し、南西側で幅員約10m未舗装道路（市道認定なし・建築基準法第42条2項）にほぼ等高に接している。なお、南西側道路は後退済みであるとのこと（高崎市役所建築指導課）				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1	200.01 m ²	物件2建物の敷地	土地所有者	法定地上権
供給処理施設	<p>水道： あり ガス配管： なし 下水道： あり</p> <p>（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。</p>				
特記事項	<p>①物件1の南方の県道綿貫篠塚線は都市計画道路に指定されている（矢中斎田線：H3.10.11 決定）が現段階では事業化は未定であるとのこと（高崎市役所都市計画課）。計画線は県道の現況から約5mであり、物件1には掛からないものと思料する。</p> <p>②大雨時に県道側からの雨水が敷地内に流れ込み、車が駐車できないことがある。</p> <p>③本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（「41H01」及び「綿貫41遺跡」）に該当するが、その調査に必要な期間、費用等については把握が困難であることから、本件においては埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものとして評価を行った。</p> <p>④土壌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、土壌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。</p>				

2 建物の概況及び利用状況等（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）： 平成25年12月9日 新築 経過年数： 約 12年 経済的残存耐用年数： 約 13年
仕様	構造： 木造 屋根： ルーフイングぶき 外壁： サイディング等 内壁： ビニールクロス等 天井： ビニールクロス等 床： フローリング、畳等 設備： 電気、給排水設備、衛生設備等 その他：
床面積（現況）	1階 54.27 m ² 2階 46.98 m ² 延 101.25 m ²
現況用途等	階層： 2階 現況用途： 居宅 間取り： 別添「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	①室内に犬が2匹飼われているとのこと。 ②売却対象となる従物であるウッドデッキがある。

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
1	39,800	0.95	200.01	0.90	6,806,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -31

物件 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 1 43,000 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 102.0 × 100 / 106 = 39,800 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 : 西方位 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.95 東方位、二方路地、形状、豪雨時浸水リスク 等

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	101.25	0.226	4,004,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、消費税をも考慮して査定した。

ウ 現価率 (減価修正)

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 : $(5.0\%) \times \left(\frac{12}{12 + 13} \right) \times (1 - 0.05) = 0.226$

観察減価 : 物件2建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

エ 建物等の価格 : 従物であるウッドデッキについては、経過年数、損傷の状態等を考慮して価値なしと査定した。

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
1	6,806,000	0.45	法定地上権	3,063,000

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	6,806,000	-3,063,000	-	1.00	0.60	2,250,000
2	4,004,000	+3,063,000	1.00	1.00	0.60	4,240,000
一括価格 (合計)						6,490,000

ウ 占有減価 : 特にない

エ 市場性修正 : 特にない

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。

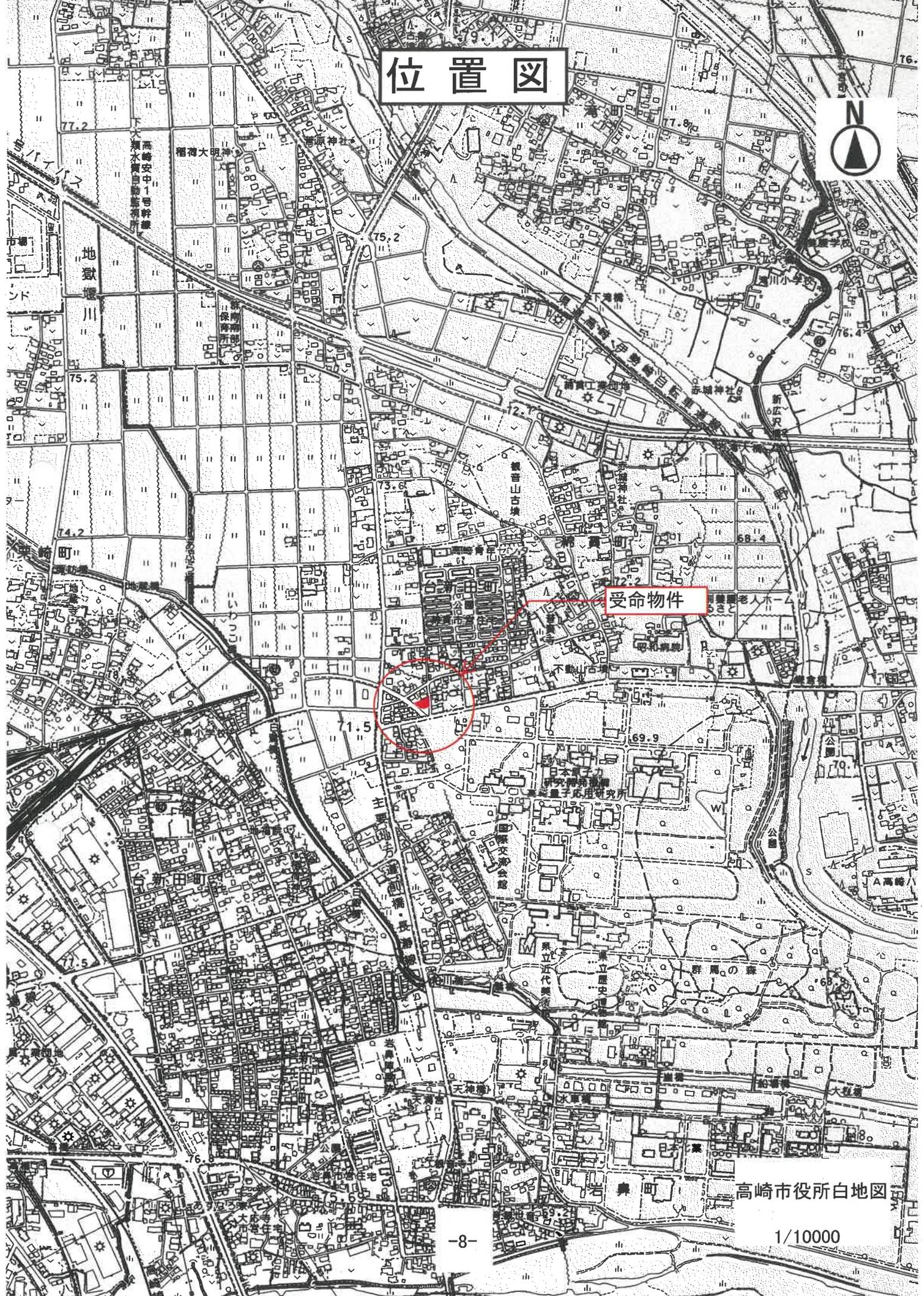
第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 高崎 - 31
所 在 : 高崎市倉賀野町字原東2841番
価 格 : 43,000 円/m²
位 置 : JR高崎線「倉賀野」駅の東方 道路距離約2,500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 197 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西 4.4 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかアパートや空地もある住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

位置図



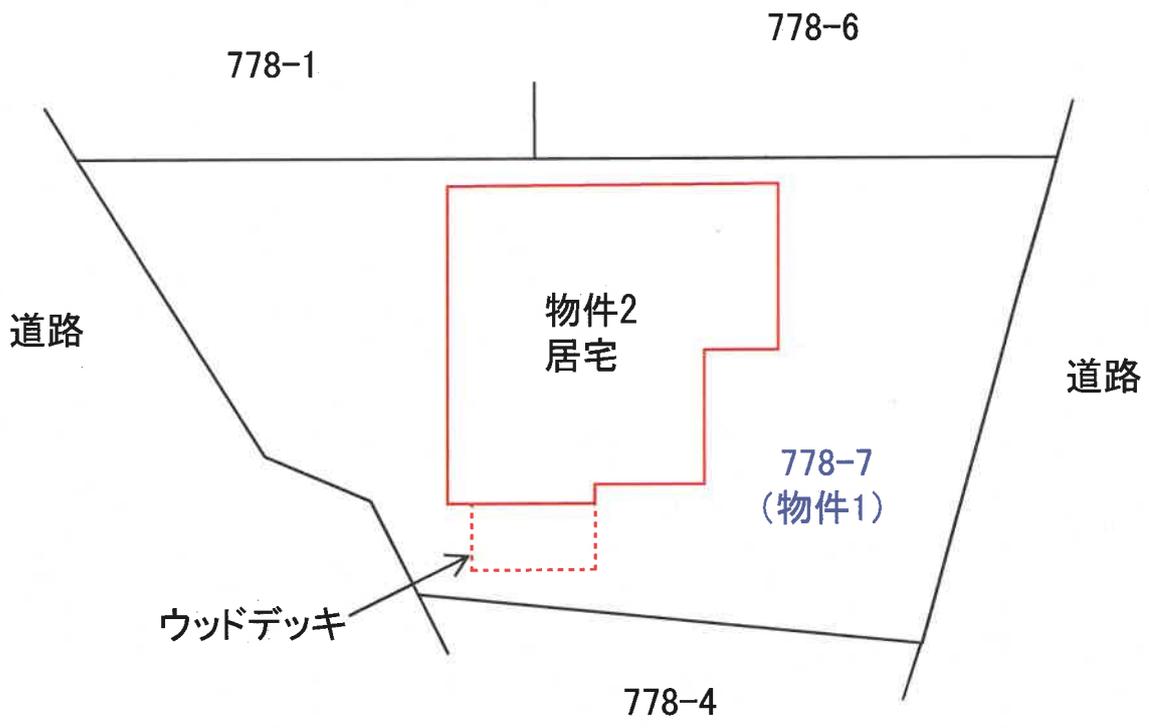
受命物件

高崎市役所白地図

1/1000

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第47号



間取図

令和7年(ケ)第47号

