

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 高崎市高関町字塚田
地 番 398番2
地 目 田
地 積 188平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 高崎都市計画事業城東土地区画整理事業
街区番号 147
予定地番 398-2
予定地積 134.25平方メートル

2 所 在 高崎市高関町字塚田399番地2、398番地2、398番地3(換地 高崎市高関町147街区予定地番398番地2)

家屋 番号 399番2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 60.28平方メートル
2階 52.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1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, 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

【物件番号1】

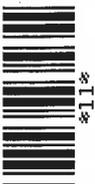
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号398番3）の登記が存在する。

【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 高崎市高関町字塚田
地 番 398番2
地 目 田
地 積 188平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 高崎都市計画事業城東土地区画整理事業
街区番号 147
予定地番 398-2
予定地積 134.25平方メートル

2 所 在 高崎市高関町字塚田399番地2、398番地2、3
98番地3(換地 高崎市高関町147街区予定地番
398番地2)
家屋 番号 399番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 60.28平方メートル
2階 52.00平方メートル



令和7年(ケ)第41号
令和7年8月26日受理
令和7年11月6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 高崎市高関町字塚田
地 番 398番2
地 目 田
地 積 188平方メートル
- 2 所 在 高崎市高関町字塚田399番地2、398番地2、3
98番地3(換地 高崎市高関町147街区予定地番
398番地2)
- 家屋 番号 399番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 60.28平方メートル
2階 52.00平方メートル



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、仮換地重図及び添付した写真のとおりである。
- 2 仮換地の状況等
 - (1) 本件土地は、高崎市の「城東土地区画整理事業」(事業認可日：昭和54年1月4日、事業終了予定：令和14年3月)地の区域内にある。
 - (2) 本件土地については、仮換地上で使用収益が開始されていることから、従前地については調査を実施しなかった。
 - (3) 物件1の土地は登記上の地目は「田」となっているが、裁判所からの照会に対する農業委員会の回答によれば、令和3年5月14日に一般住宅用地として農地法5条の転用許可がされており、買受適格証明書は不要となっている。
- 3 本件建物についての調査経過及び占有状況等
 - (1) 本件建物所有者であるAについては事務連絡を送付したが応答がなく、郵便物も転送されず、Aの行方も不明であることから照会書も送付しなかったため、Aから陳述をえることができなかった。
 - (2) 本件建物の電気のメーターは停止しており、ポストには郵便物が多数たまっていた。
 - (3) 以上の状況及び本件建物内の状況から、Aの不在期間は長期間と思われ、第三者の占有も確認できなかったことから、2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。
- 4 本件建物へのアクセス
本件建物所有者の住所は「高崎市高関町399番地2」であるが、この住所では正しく検索できない。「高崎市高関町399番地」で検索し同住所の東にある「塚田児童公園」の西端から道路をはさんで南側の3軒目の南西角地にある建物が本件建物となる。
- 5 その他
前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、従前地である物件1の土地上の本件建物以外の登記建物を確認したところ、家屋番号398番3の建物があることが判明した。同建物の換地後の予定地番は398番地3で(仮換地重図参照)、本件建物の東側の建物となる(写真①の本件建物の隣の建物)。

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8月29日(金) 13:40 - 13:41	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (9月1日受領) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年9月1日(月) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者宛に事務連絡発送 (切手110円使用) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年9月2日(火) 11:13 - 11:23	高崎市役所 区画整理課	<input checked="" type="checkbox"/> 仮換地指定証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 底地証明書交付申請 <input type="checkbox"/>
令和7年9月3日(水) 10:19 - 10:31	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4日(木) 10:46 - 10:55	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16日(火) 9:50 - 10:05	物件所在地 執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 全戸不在につき立入調査できず <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者宛に事務連絡発送 (切手110円使用)
令和7年10月8日(水) 15:25 - 15:50	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月8日 目的物件は空き家で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月16日 評価人同行</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月8日 評価人同行</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

(4 枚目)

假換地重圖

147 街区

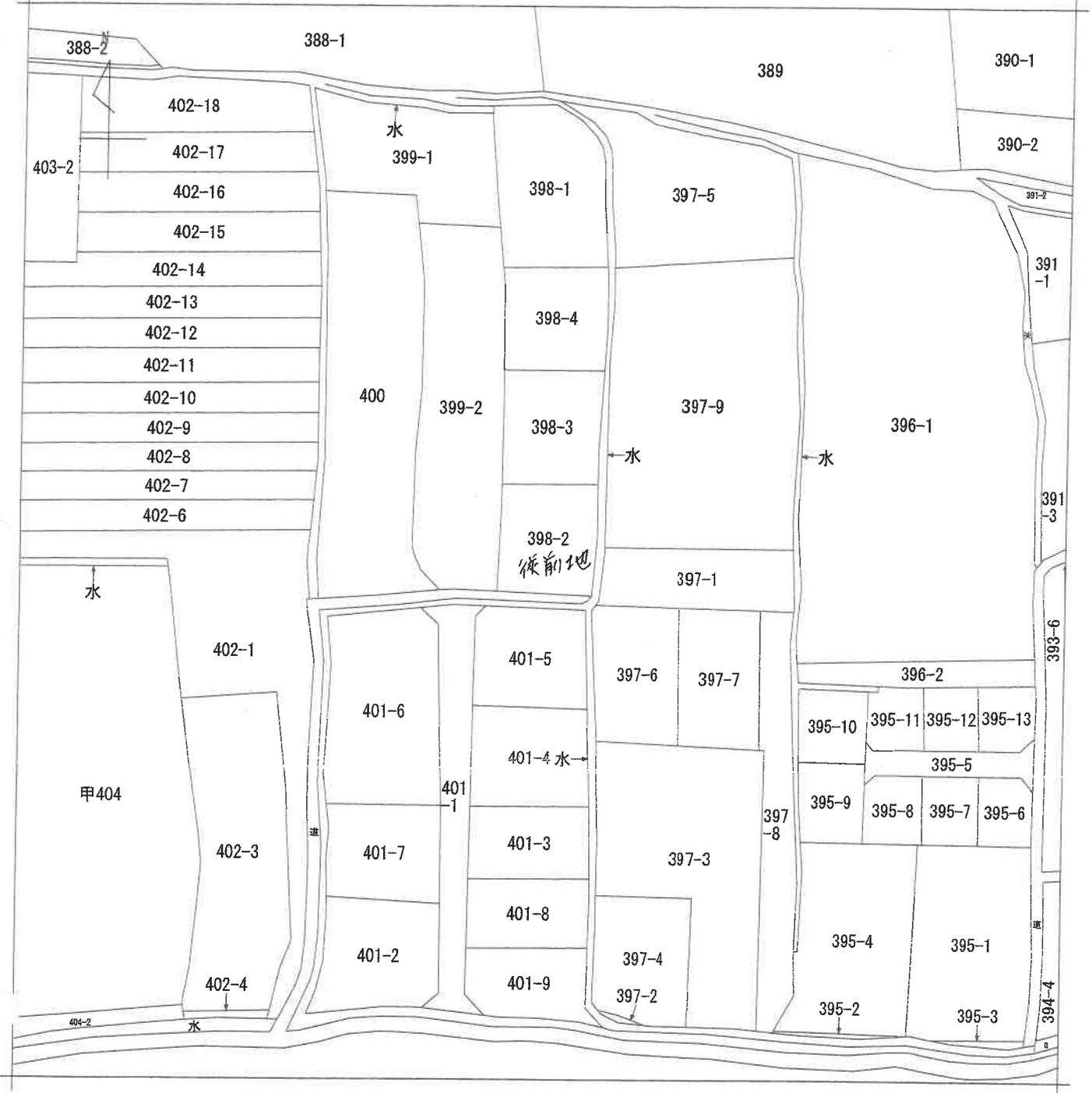


S=1:500



凡 例	
	假換地線
	底地線
地番	假換地番
(地番)	底地番

(5 枚目)



(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。

地番区域見出
高関町

請求部分	所在	高崎市高関町字塚田			地番	398番2		
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)

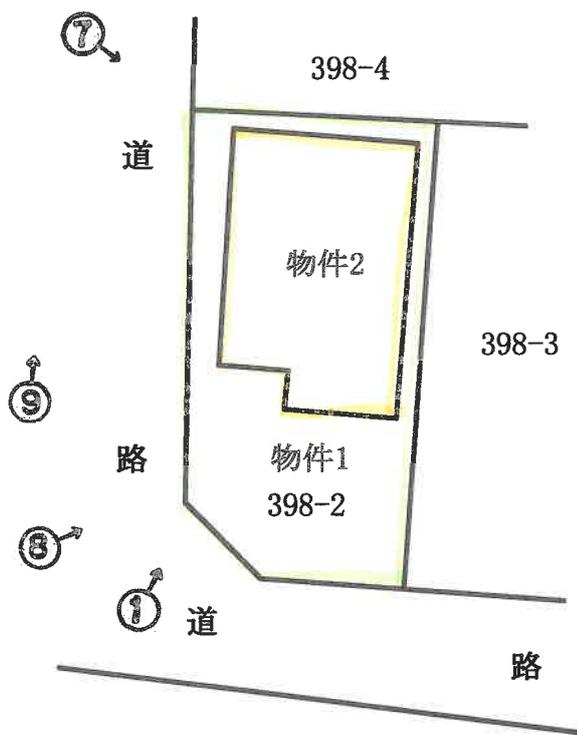
令和7年5月20日

福岡法務局

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第41号



(8 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

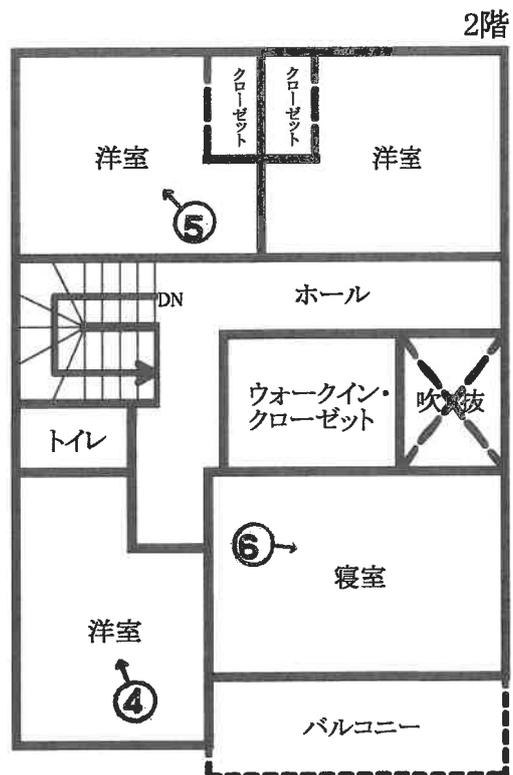
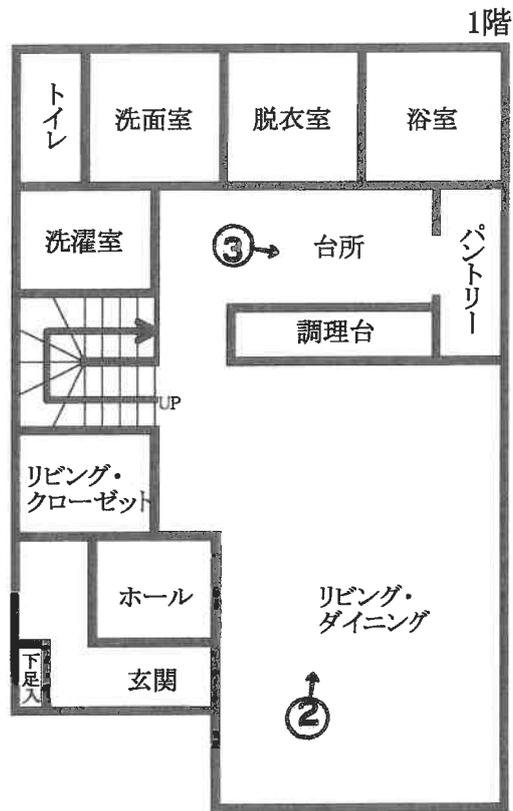
建物間取図

令和7(ケ)第41号

物件2



S=1/100



(9 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



② 1階リビング
グ・ダイニン
グ



③ 1階台所



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階寝室



⑦建物北西側



⑧敷地駐車場部分



本件建物

⑨西側道路

令和 7年（ケ）第 41号
令和 7年10月 8日 現地調査
令和 7年11月10日 評 価

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
岡田 忠彰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,290,000円
物件2 (建物)	金 11,420,000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合計価格である。
- 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 地目 地積	高崎市高関町字塚田 398番2 田 188㎡	宅地 特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市高関町字塚田399番地2、 398番地2、398番地3(換地 高崎市高関町147街区予定地 番398番地2) 399番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 60.28㎡ 2階 52.00㎡	同左
特記事項			
<p>※本件土地は高崎都市計画事業「城東土地区画整理事業」地内に存する。本件土地については、仮換地上で使用収益がなされているため、仮換地を評価の対象とする。仮換地指定証明書の内容は下記の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮換地指定地：街区番号147 ・予定地積：134.25㎡ ・仮換地を指定した日：令和2年10月26日 			

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高崎線「高崎」駅北東方・道路距離2,100m	
付近の状況	<p>本件不動産は一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ、区画整理事業地内の住宅地域に存する。</p> <p>地域要因に影響を及ぼす要因は見受けられないことから、当分は現環境を維持しながら推移するものと予測される。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 城東土地区画整理事業施行区域
画地条件	<p>地積 : 134.25㎡(仮換地地積)</p> <p>間口 : 約8.0m</p> <p>奥行 : 約18.0m</p> <p>形状 : ほぼ長方形</p> <p>接道状況 : 角地、等高に接面</p> <p>その他 : 平坦地</p>	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南側6.0m舗装市道(F911号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面 ・西側6.0m舗装市道(F916号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に0～0.3m高く接面 	
土地の利用状況等	<p>◆土地の利用状況 物件1土地所有者が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。</p> <p>◆隣接地の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北側：居宅の敷地であり、本件土地が0.2～0.3m高く接面している。 ・東側：居宅の敷地であり、等高に接面している。 	
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>ガス配管：あり</p> <p>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出来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 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>② 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届け出はなく、過去に工場等があった形跡もないため、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはない判断される。</p> <p>③ 区画整理事業における清算金について、現段階では確定していないとのこと。本件土地について、清算指数は今のところない予定であるが、今後の進捗で変わる場合があるとのこと。</p> <p>④ 本件土地は、現況地目は宅地であるが、登記地目は田である。農業委員会からの回答によれば、一般住宅用地として農地転用許可を受けていることから、買受適格証明書は不要である。</p>
------	---

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	令和 3年 1月15日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 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、タイル等 設 備 電気、水道等 その他 -	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物件2所有者が、本建物を動産類を残置した空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	特にない	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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/㎡) 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	84,700	1.07	134.25	1.00	12,170,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎-11

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$87,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.6/100 \times 100/100 \times 100/105 = 84,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(方位、角地)等を考慮した。

ウ 地積：仮換地地積。

エ 建付減価：必要なし。

② 物件2 (建物)

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	112.28	0.55	12,350,000

ウ 現 価 率

経過年数約5年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.549)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.549×(1-0%)≒0.55

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	12,170,000	0.55	法定地上権	6,690,000

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55%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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	12,170,000	-6,690,000	/	1.00	0.60	—	3,290,000
2	12,350,000	+6,690,000	1.00	1.00	0.60	0	11,420,000
一括価格 (合計)							14,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

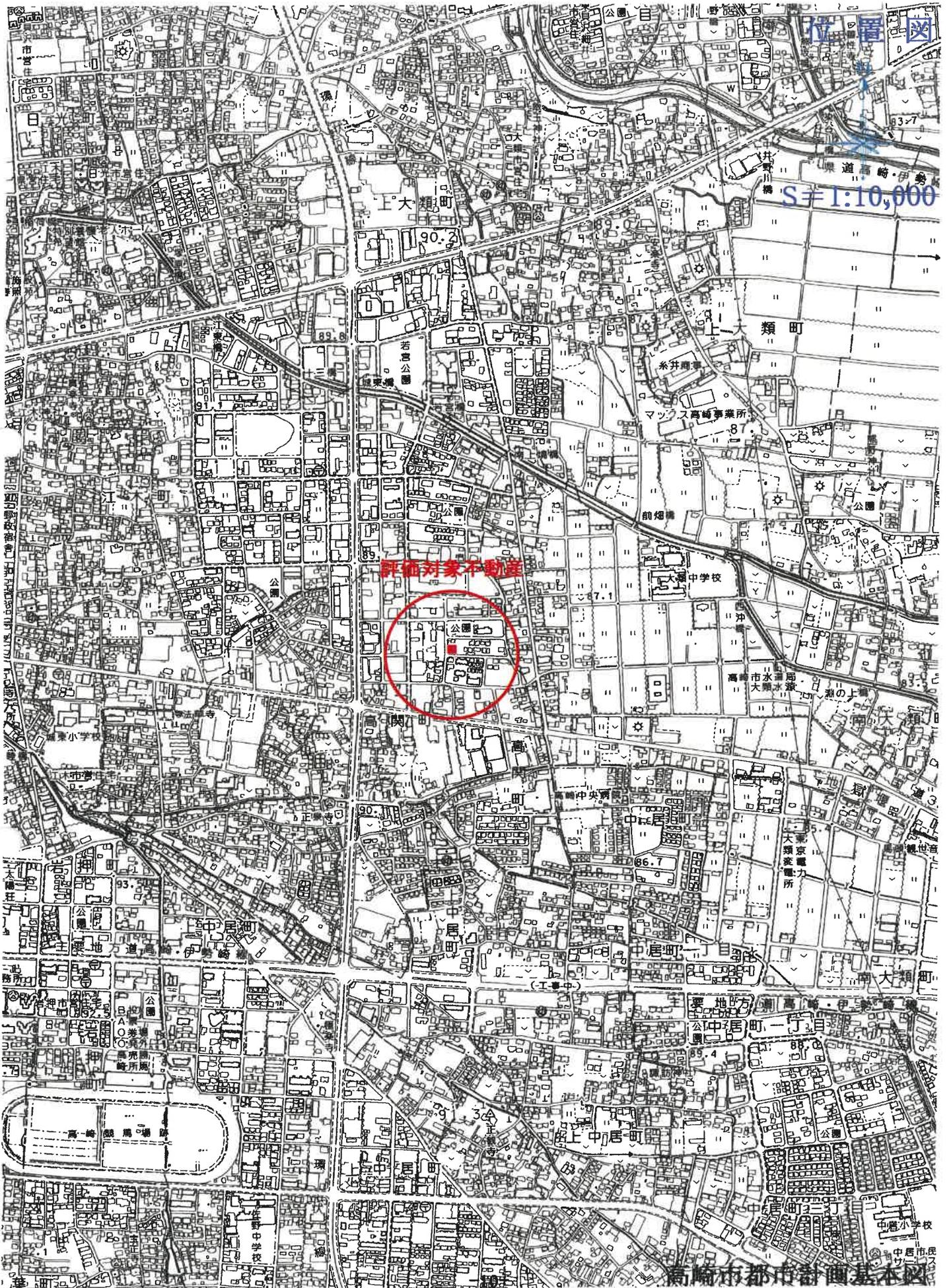
1 地価公示価格 高崎-11

所 在：高崎市高関町字岡久保513番2
地 目：宅地
価 格：87,500円／㎡
位 置：JR高崎線「高崎」駅北東方・道路距離2,000m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：201㎡
供給処理施設：水道、下水道、ガス
接 面 街 路：北側6.0m市道に接面
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：中規模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
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上



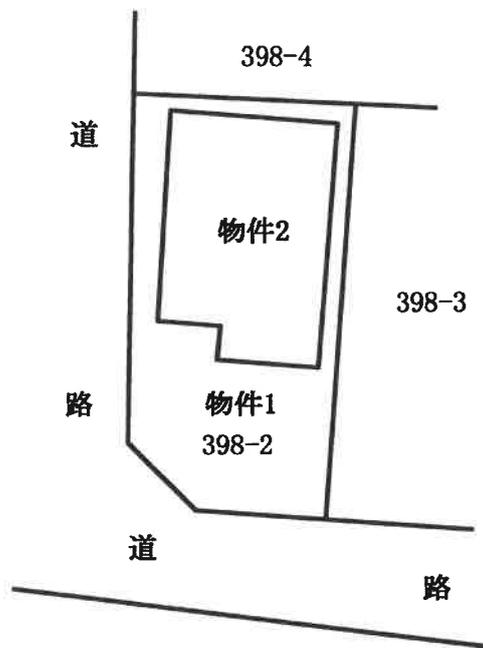
再掲対象不動産

S=1:10,000

高崎市都市計画基本図

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第41号

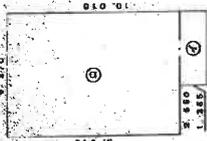


登記年月日：令和3年5月19日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (前掲地方法務局(法務省)印)
 令和7年5月20日 福岡法務局

各階平面図

1階

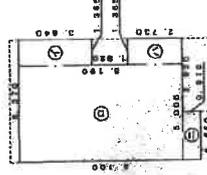


求積表

①	3.370	×	1.368	=	4.6143
②	9.370	×	4.845	=	45.3987
計					50.0130

床面積 50.28 ㎡

2階



求積表

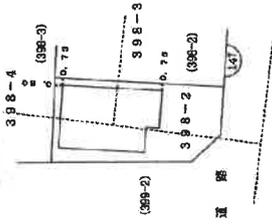
①	2.385	×	3.640	=	8.6816
②	5.005	×	8.190	=	40.9910
③	1.368	×	2.730	=	3.7346
④	1.553	×	0.910	=	1.4132
計					54.8204

床面積 54.82 ㎡

建物図面

家屋番号 399-2

建物の所在
 福岡市高田町宇原田399番地2、398番地2、398番地3
 (福岡市高田町 147街区 予定地番398番地2)



作成者
 年月日

縮尺 1/260

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

令和7(ケ)第41号

物件2



S=1/100

