

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月27日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中野直美

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 6月23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月28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 7月 9日 午前10時00分から 令和 8年 7月 9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 5月27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 高崎市箕郷町生原字中新田
地 番 1311番5
地 目 雑種地
地 積 372平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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

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1】

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】

- ・隣地（地番1311番4）との境界が不明確である。
- ・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	高崎市箕郷町生原字中新田
	地	番	1311番5
	地	目	雑種地
	地	積	372平方メートル



令和7年(ケ)第71号
令和8年1月6日受理
令和8年2月2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 高崎市箕郷町生原字中新田
地 番 1311番5
地 目 雑種地
地 積 372平方メートル



執行官の意見

■下記のとおり

- 1 本件物件の状況
土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況等
 - (1) 本件土地所有者に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。
 - (2) 近隣者の証言では、クリーニングの表示がある物置(写真③)については、本件土地でクリーニングの取次店が営業されていたことはなく、解体現場での廃棄物を運び込んだのではないかとのことであった。またときどき男性が本件土地の草刈りに来ているとのことであった。
 - (3) 第三者の占有を示すものがなかったことから、2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。
- 3 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。

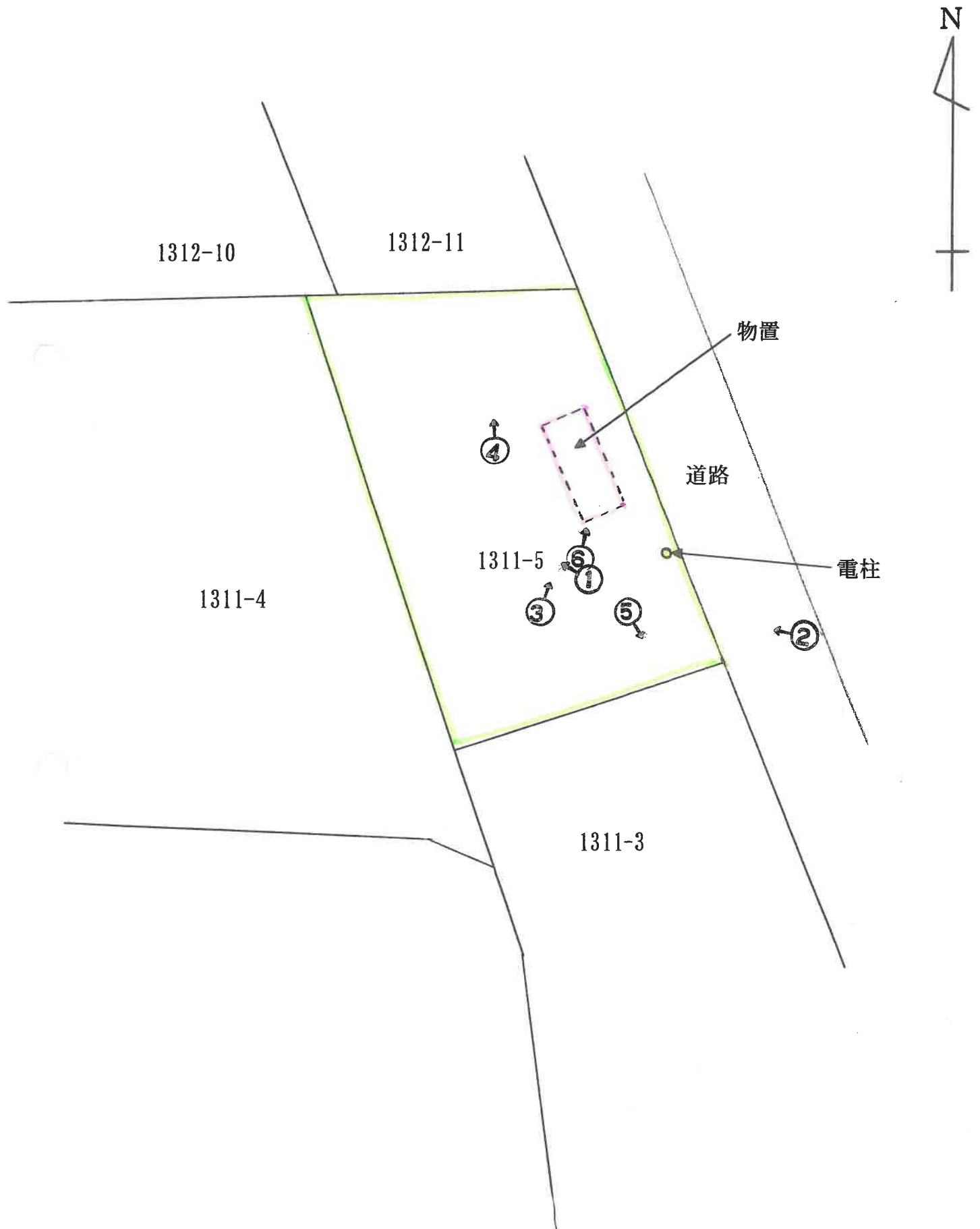
以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和8年1月7日(水) 10:50 - 10:56	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8年1月7日(水) 14:25 - 14:35	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8年1月7日(水) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者宛に照会書発送 <input checked="" type="checkbox"/> (110円×2枚使用。回答なし。) <input type="checkbox"/>
令和8年1月13日(火) 13:34 - 13:35	高崎市役所 資産税課	<input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請(1月14日受領) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和8年1月28日(水) 14:53 - 15:08	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"/> 近隣者から聴取 <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"/>
(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8年1月28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
(4 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺1/250



(6 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



電柱

② 出入口の状況



③ 物置



④本件土地上の
の廃棄物



⑤出入口付近
のゴミステー
ション



⑥物置の土地
への定着状況

木材の上に設置

令和7年(ケ)第71号
令和8年1月28日現地調査
令和8年2月9日評価
評価書番号 第 石評 3664 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

評 価 額	
物件1 (土地)	金 1,910,000 円

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	高崎市箕郷町生原字中新田 1311番5 雑種地 372 m ²	同左
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上越線「群馬総社」駅の南西方・道路距離約7.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は足門町境の箕郷町生原に所在し、戸建住宅及び共同住宅、畑等が混在している住宅地域である。地域要因に特段の変動が見られないことから今後とも概ね現状維持傾向にて推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% - -
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	372㎡ 間口約20m、奥行約13m 長方形地 中間画地 道路からの入口付近はほぼ等高であり、当該部分から緩やかな高低差を伴う地形となっている。画地内は概ね平坦で、周囲は南東向きの緩傾斜地勢である。
接面道路の状況	北東側幅員約5.6m舗装市道（市道箕郷-矢原・保渡田線・認定幅員5.2～5.5m・建築基準法第42条1項1号道路）に0m～約0.6m高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 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. 本件土地上に売却対象外の物置（プレハブ造、約7.6㎡）が存する。 4. 本件土地上に電柱が存する。 5. 本件土地上に廃棄物が存する。 6. 本件土地上にゴミステーションが設置されている。 7. 本件土地と雑草樹木が繁茂している西側隣地（地番1311番4）との境界が判然としない。 	

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 ²) 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	17,800	0.48	372	1.00	3,178,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -37

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 27,400 円/m² × 99.6 / 100 × 100 / 102 × 100 / 150 = 17,800 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 : 0.48 方位、地積過大、現況雑種地、画地内の高低差、雑草・雑木等含む。

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ	所有者	
1	3,178,000	0.00	所有者	0
土地利用権等価格 (合計)				0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を所有権と判定し、その割合を0%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	3,178,000	0	-	1.00	0.60	1,910,000
一括価格 (合計)						1,910,000

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 - 37
所 在 : 高崎市箕郷町生原字滝沢1021番12
価 格 : 27,400 円/m²
位 置 : JR上越線「群馬総社」駅の西方道路距離約6.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 242 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西 5.7 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
(建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い農地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上

位置図

高崎市 白図
1 : 20,000



評価対象不動産

公 図 写
1 : 6 0 0

