

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 | 安中市板鼻字毘沙門 |
| | 地 | 番 | 353番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1950.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月16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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号365番1附属建物符号2）のために法定地上権が成立する。

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号353番1，365番1の主である建物及び附属建物符号1）の登記が存在する。
- ・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 安中市板鼻字毘沙門
地 番 353番1
地 目 宅地
地 積 1950.00平方メートル



令和7年(ケ)第51号
令和7年12月11日受理
令和8年2月20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 安中市板鼻字毘沙門
地 番 353番1
地 目 宅地
地 積 1950.00平方メートル



(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	安中市板鼻字毘沙門365番地1 (現況 安中市板鼻字毘沙門353番地1)
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 365番1 (現況 主である建物は不存在)
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 40.57㎡ 2階 31.46㎡
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和55年1月11日ころ (登記記録上) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p><input checked="" type="checkbox"/>附属建物の表示</p> <p>符 号 1 (現況 不存在)</p> <p>種 類 旅館</p> <p>構 造 木造瓦葺2階建</p> <p>床面積 1階 24.84㎡ 2階 29.81㎡</p> <p>符 号 2</p> <p>種 類 旅館</p> <p>構 造 木造瓦葺2階建 (現況 木造スレート葺2階建)</p> <p>床面積 1階 36.64㎡ 2階 15.31㎡</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>1階の一部はガレージとなっており、軽自動車が放置されている (写真②参照。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>本件土地の最先の担保設定時である平成11年9月当時、土地の所有者と土地上の目的外建物 (土地建物位置関係図上は「件外登記建物」と表示) の所有者はいずれも株式会社東幸であることから、目的外建物のために本件土地に法定地上権が成立することになる。</p> <p>よって、本件土地を利用するためには、目的外建物を買い受ける必要があることを買受人は留意されたい。</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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件所有者株式会社東幸 の代表者仮代表取締役)	(以下は令和8年1月21到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件土地上に件外建物が残っていることは知りませんでした。この建物については買受人に売却する考えはあります。 2 本件土地上及び件外建物にある軽自動車の所有者については知りません。 3 本件土地と隣地とで境界の争いがあるかどうかは知りません。 以 上

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 所有者会社

本件土地の所有者である株式会社東幸については代表者であるBが令和4年4月30日に死亡し、後任が選任されなかったことから、令和6年2月5日に仮代表取締役として弁護士Aが選任されている。

3 滅失登記漏れの建物

(1) 前橋地方法務局高崎支局で本件土地上の登記建物の有無を確認したところ、建物登記が2つ存在することが判明した。以下(2)の建物は存在しないので滅失登記漏れである。もう一つの建物については3枚目記載のとおりである。

(2) 滅失登記漏れの建物の登記内容は以下のとおりである。

(主である建物の表示)

所 在：安中市板鼻字毘沙門 353番地1、甲365番地

家屋番号：353番1

種 類：旅館

構 造：木造鉄板葺平家建

床面積：26.07㎡

(附属建物の表示)

符 号：2

種 類：旅館

構 造：木造鉄板葺平家建

床面積：29.34㎡

符 号：3

種 類：旅館

構 造：木造鉄板葺平家建

床面積：29.34㎡

符 号：4

種 類：旅館

構 造：木造鉄板葺平家建

床面積：29.34㎡

符 号：5

種 類：旅館

構 造：木造鉄板葺平家建

床面積：29.34㎡

符 号：6

種 類：旅館

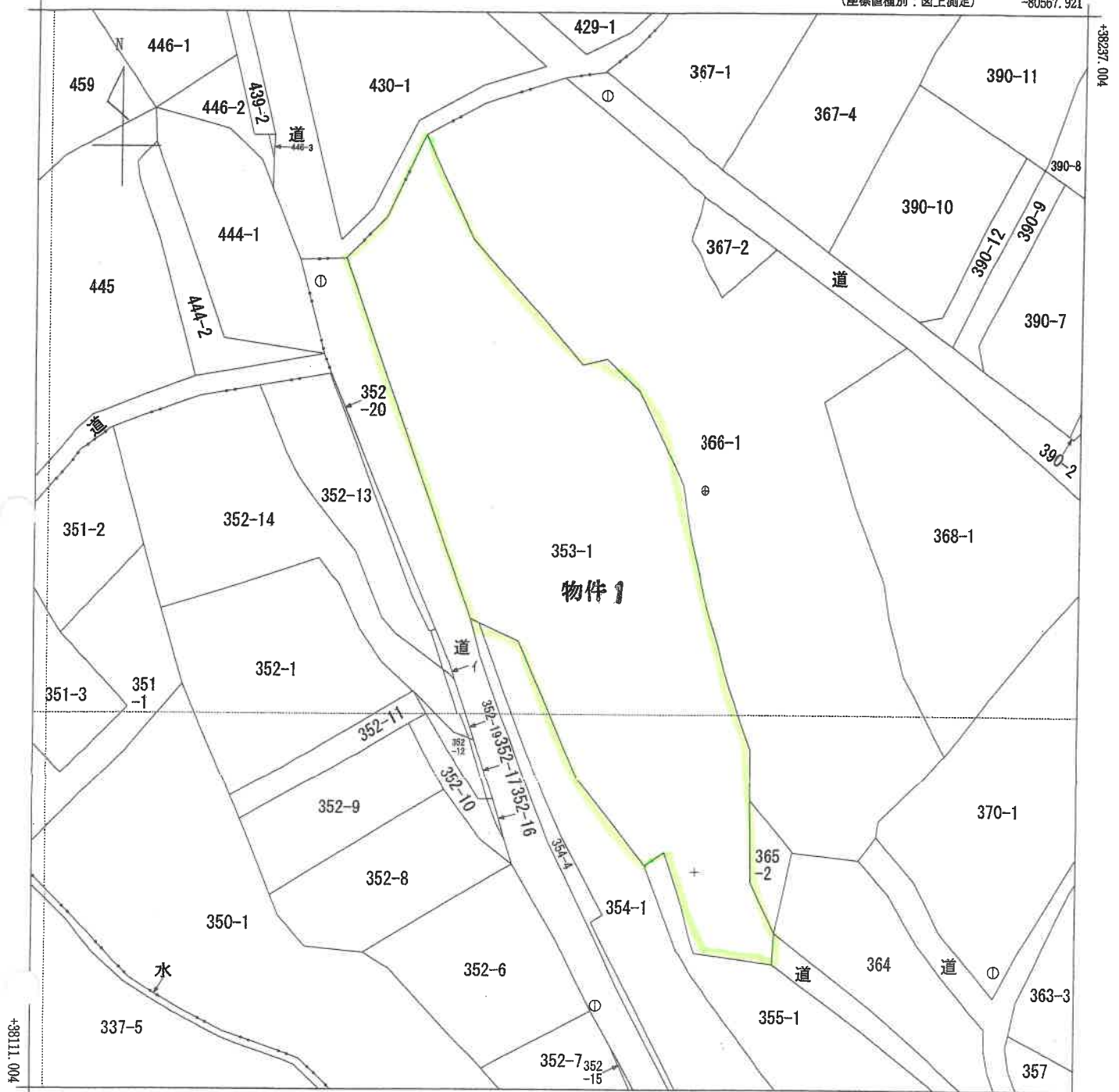
構 造：木造鉄板葺平家建

床面積：26.07㎡

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12月16日(火) 11:03 - 11:20	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"/> 本件土地上の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和7年12月23日(火) 14:58 - 15:05	安中市役所 税務課	<input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年12月23日(火) 15:53 - 16:03	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12月24日(水) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 安中市役所宛に件外建物の公課証明書を郵送請求 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円×2枚使用。令和8年1月5日到着。) <input type="checkbox"/>
令和8年1月14日(水) 9:35 - 10:14	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14日(水) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者会社宛に照会書発送 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円×2枚使用。1月21日回答書到着。) <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
(6 枚目)



-80692.921 (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。

地番区域見出し	板鼻
---------	----

請求部分	所在	安中市板鼻字毘沙門			地番	353番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は 座番又は 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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和7年8月18日

宇都宮地方務局

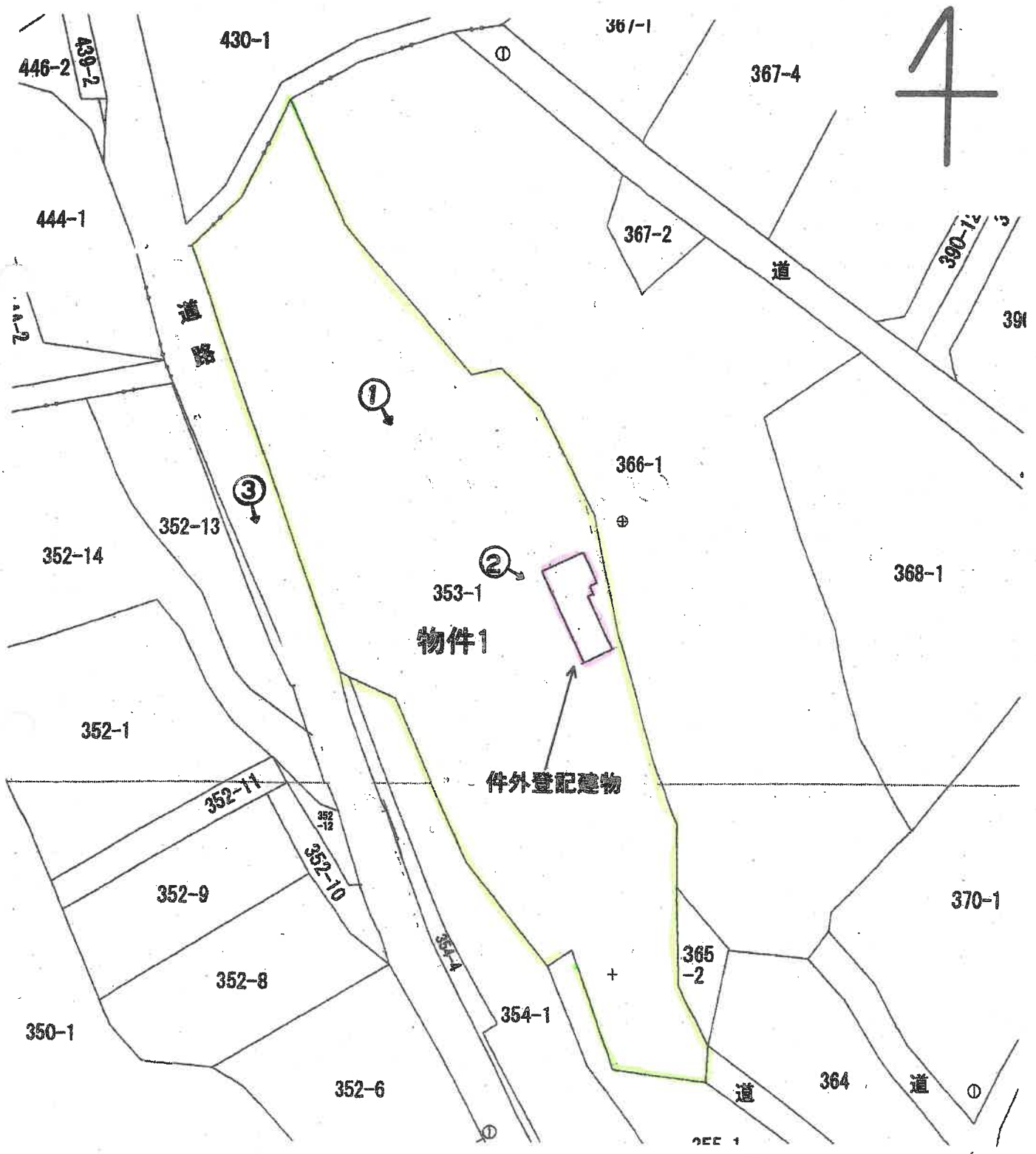
地図整理番号：M56517

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図





件外登記建物

① 外観



② 件外登記建物



本件土地

③ 道路

令和 7 年 (ケ) 第 51 号
令 8 年 1 月 14 日 現地 調査
令 8 年 2 月 20 日 評 価
評価書番号 第 2025-037 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

評 価 額
金 3,450,000 円

- 1 評価額は件外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	安中市板鼻字昆沙門 353番1 宅地 1,950.00 m ²	同左
特記事項			
	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の所有者は法人である。 ・物件1に件外建物が1棟所在する。件外建物の概要については「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） 特記事項」を参照されたい。 		

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「安中」駅の北東方道路距離約2,500m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や事業所が点在するなかにホテルや空地も見られる郊外の住宅地域。地勢は高低差がある南西側に下り傾斜地勢。特段の変動要因はなく今後も現状維持で推移と思われる。	
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 第2種住居地域 60 % 200 % — 立地適正計画（誘導区域外）。安中市景観条例。
画地条件	南西側で間口約43m、奥行約14～27mの規模が1950.00㎡の形状が不整形地の中間画地。敷地内は概ね平坦だが、道路地より約0～2.8m高く、東側隣地より約2～3m低く、周辺地とは段差状になっている。北側、南側隣地とは概ね等高。間口のうち北西側一部は幅約5m舗装通路地で敷地内の出入りに利用されている。	
接面道路の状況	南西側で現況幅員約4.8～4.9mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接面する形状が不整形地の中間画地。公図上の北西側の道と南東端の道はそれぞれ市道認定はなく、建築基準法の扱いもない法定外道路で、道路形態もないため中間画地として扱う。	
土地の利用状況等	物件1は中央部分はコンクリート舗装され、件外建物が存する宅地として利用。外周部分は雑草が鬱蒼と繁茂し立入困難である。東側隣地の間にはブロック積擁壁があり、南西側の進入路周辺および間口部分は石積擁壁がある。周辺隣地との土地境界は判然としない。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。周辺土地は一般住宅、ホテル、駐車場等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	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

・物件1の根抵当権設定時に件外建物は存在し、土地所有者と建物所有者は同一であるので件外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。

・登記記録の主である建物（所在：安中市板鼻字毘沙門365番地1、家屋番号：365番1、種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階40.57㎡、2階31.46㎡、築年月日：昭和55年1月11日新築）および附属建物符号1（種類：旅館、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階24.84㎡、2階29.81㎡）は現地調査から存在せず、取壊済と思料される。件外建物の概要は次のとおり。種類：旅館、構造：木造瓦葺2階建であるが、現況は木造スレート葺2階建、床面積：1階36.64㎡、2階15.31㎡、築年月日：昭和55年1月11日新築。1階の一部はガレージである。件外建物は上記主である建物の附属建物符号2に該当すると思料される。課税対象でもある。また、上記の外に登記記録には土地所有者と同一所有者の主である建物（所在：安中市板鼻字毘沙門353番地1、甲365番地、家屋番号：353番1、種類：旅館、構造：木造鉄板葺平家建、床面積：26.07㎡、原因及びその日付：昭和54年9月30日に主たる建物に変更）と附属建物5棟（符号：2～6、種類：旅館、構造：木造鉄板葺平家建、床面積：符号2～5は各29.34㎡、符号6は26.07㎡）が存するが、現地調査から存在せず、取壊済と思料される。

・物件1に売却対象外の動産として軽自動車1台ガレージに、1台は敷地内に存する。

・物件1は傾斜地勢に存するが、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域の指定はない。なお、北西方には土砂災害警戒区域及び一部土砂災害特別警戒区域（急傾斜）に指定されている地域が所在する事に留意されたい。

・安中市みりよく創出部文化財課の埋蔵文化財係によれば、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地「毘沙門遺跡」（市遺跡No.365）に指定されている。開発に際しては、工事着工60日前までに文化財保護法93条に規定する発掘届の提出を要する。届出には設計図、造成図、表土掘削及び地盤改良などが分かる図面、工事断面図の添付が必要で、工事方法等によっては、試掘（確認調査）、保存措置等が必要になる場合があるので届出前に関係各課と詳細な相談、調整が必要な事に留意されたい。

・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。

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,100	0.56	1,950.00	0.80	14,939,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 安中-4

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 20,600 円/m² × 99.4 / 100 × 100 / 105.0 × 100 / 114 = 17,100 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 : 0.56 方位、形状、規模、高低差、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。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地は件外建物の土地利用権等を控除し、さらには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	14,939,000	0.45	法定地上権	6,723,000

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 評価額

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	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	14,939,000	-6,723,000	-	0.70	0.60	3,450,000
一括価格 (合計)						3,450,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

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が、件外建物の存在など、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

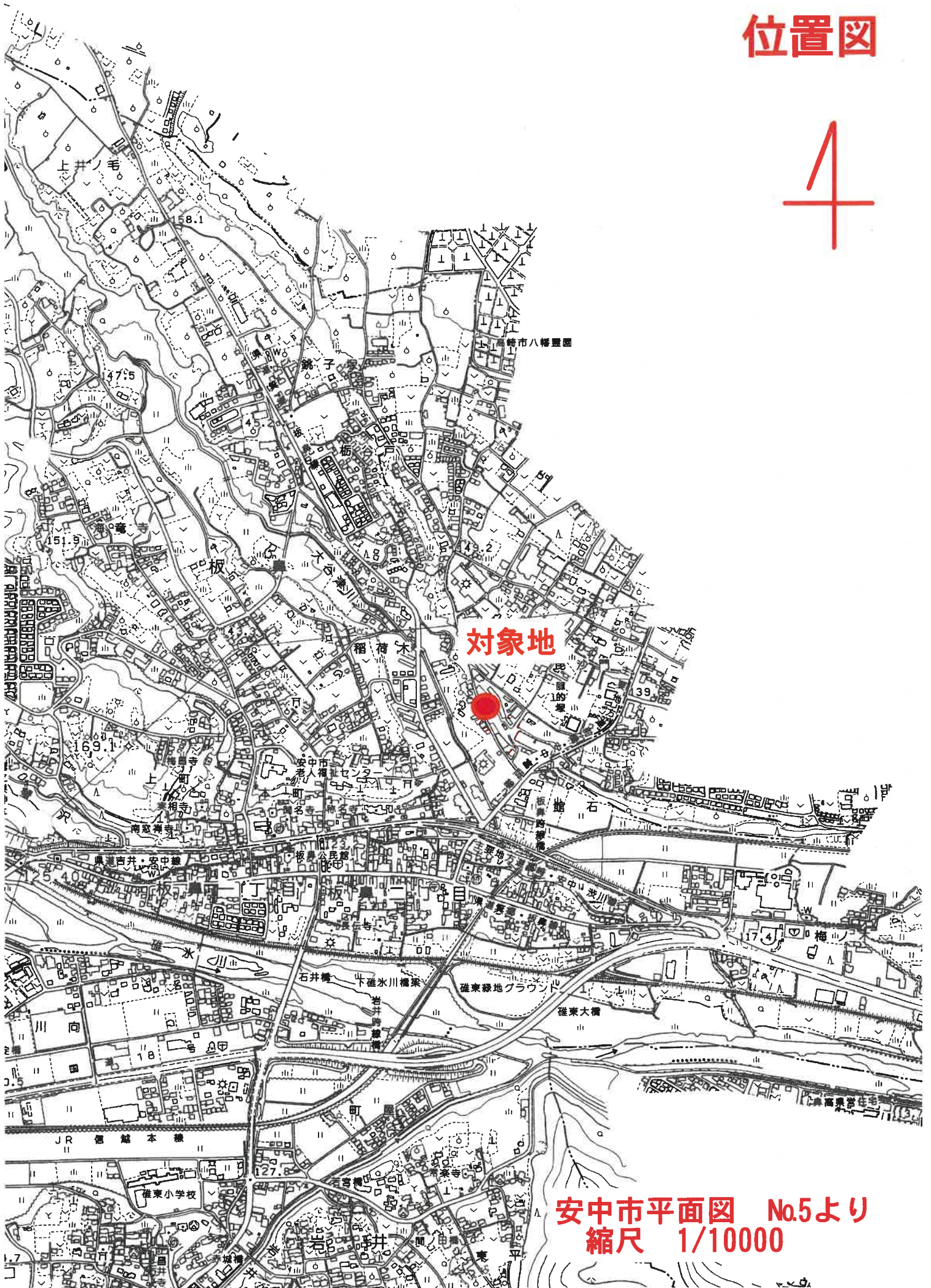
第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 (安中 - 4)
- 所 在 : 群馬県安中市板鼻字稻荷木1390番2
- 価 格 : 20,600 円/m²
- 位 置 : JR信越本線「安中」駅の北東方道路距離約2,100m。
- 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
- 地 積 : 259 m²
- 供給処理施設 : 水道、下水
- 接 面 街 路 : 南 4.3 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
- 地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に農家住宅が介在し、農地も見られる住宅地域

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

位置図



対象地

安中市平面図 No.5より
縮尺 1/10000

