

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 | 安中市古屋字八幡 |
| | 地 番 | 485番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安中市古屋字八幡485番地10 |
| | 家屋 番号 | 485番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.88平方メートル |



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 | 安中市古屋字八幡 |
| | 地 番 | 485番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安中市古屋字八幡485番地10 |
| | 家屋 番号 | 485番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.88平方メートル |



令和7年(ケ)第62号
令和7年11月26日受理
令和8年1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 | 安中市古屋字八幡 |
| | 地 番 | 485番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安中市古屋字八幡485番地10 |
| | 家屋 番号 | 485番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 43.88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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物に住んでいるのは私たち夫婦と子供一人の合計三人です。他に建物内で猫一匹を飼っています。 2 洗面所の床が緩んでいます。原因として雨が流れこんだためか、私が1回水浸しにした影響かもしれません。 3 近くにある太陽光パネルの影響で夏が暑いです。そこは工場跡地で、地中の埋設物を撤去しなかったため、雨がこちらの土地に流れこんできます。その影響で敷地の一部が沈下しました。市役所へ行ったところ、罹災証明は出せるが、金を出せないということでもめました。修復費用として少なくとも100万円くらいかかります。調査資料がありますので提出します。 4 電柱の地代として東京電力から3年に1回5000円くらいをもらっています。 5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 6 近隣から異臭騒音はありません。 <p style="text-align: right;">以上</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)

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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の地盤沈下の原因
 - (1) 本件土地の西側隣地（コンクリート舗装された地番524番2の公衆用道路）とは高低差がある。なお、本件土地から同隣地へは階段等も設置されていないので出入りすることができない。
 - (2) 上記公衆用道路の西側にある土地（地番498番、499番1等）は工場跡地で、コンクリート土間が残っておりその上にソーラーパネルが設置されている。
 - (3) 以上のような高低差及びコンクリート舗装の影響で、雨水が本件土地に流れ込む状況があったところに、台風19号による水害で地盤沈下が生じたというのが本件所有者提出の調査報告書の結論となっている。
- 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11月28日(金) 11:46 - 11:52	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7年11月28日(金) 15:12 - 15:25	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11月28日(金) 15:40 - 15:47	安中市役所 税務課	<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12月16日(火) 13:00 - 13:38	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"/> 債務者兼所有者から聴取 <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"/>
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 _____ を立ち会わせ、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12月16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)



-86324.952 (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
 古屋

請求部	所在	安中市古屋字八幡		地番	485番10	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号 IX	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		

これは地図に記録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10月29日
 前橋地方務局高崎支局

地図整理番号：M47175

登記官

(6枚目)

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10月29日 前橋地方支務局高崎支局 登記官

登記官

A3をA4に縮小コピー

(8枚目)

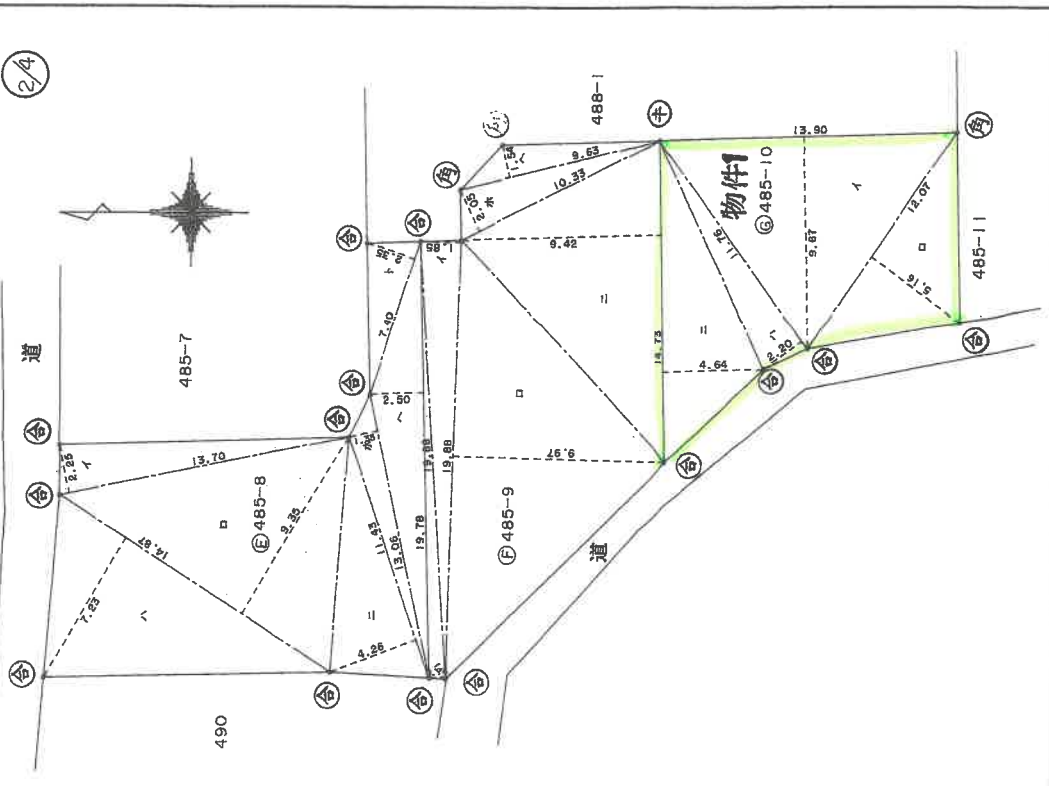
485-2
 485-8 485-9 485-10
 地積測量図 3

地積測量図 3

1386880

土地の所在 安中市古屋字八幡

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	石杭	コンクリート杭	④	合成杭
⑤	刻ミ(コンクリート)	コンクリート角	⑤	金属杭



求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
NO. ④485-8					
1	13.70	2.25		30.8250	
ロ	14.87	9.35		139.0345	
ハ	14.87	7.23		107.5101	
ニ	11.43	4.26		48.6918	
ホ	13.06	1.35		17.6310	
ヘ	19.78	2.50		49.4500	
ト	7.40	2.35		17.3900	
		積		410.5324	
		積		205.26620	
		地積		205.26 m ²	

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
NO. ④485-9					
1	19.88	1.85		36.7780	
ロ	19.88	9.97		198.2036	
ハ	19.86	0.74		14.6964	
ニ	14.73	9.42		138.7566	
ホ	10.33	2.05		21.1765	
ヘ	9.63	1.54		14.8302	
		積		424.4413	
		積		212.22065	
		地積		212.22 m ²	

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
NO. ④485-10					
1	13.90	9.67		134.4130	
ロ	12.07	5.16		62.2812	
ハ	11.76	2.20		25.8720	
ニ	14.73	4.64		68.3472	
		積		290.9134	
		積		145.45670	
		地積		145.45 m ²	

製作者 土地家屋調査士

申請人 2年5月31日(作製)

縮尺 1/250

登記年月日：平成4年6月24日

2627363 各階平面図

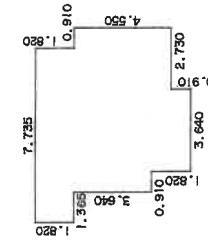
家屋番号 485-10

建物図面

建物の所在 安中市古屋字八幡485番地10

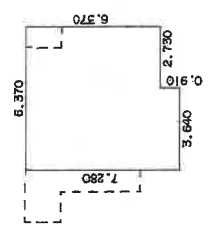
1階 求積表

7.735 X 1.820 =	14.077700
7.280 X 3.640 =	26.499200
6.370 X 0.910 =	5.796700
3.640 X 0.910 =	3.312400
合計	49.686000
床面積	49.68 m ²



2階 求積表

6.370 X 6.370 =	40.576900
3.640 X 0.910 =	3.312400
合計	43.889300
床面積	43.88 m ²



平成四年六月廿四日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

昭和4年6月23日(作製)

作製者

測量調査

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10月29日 前橋地方方法務局高崎支局

登記官

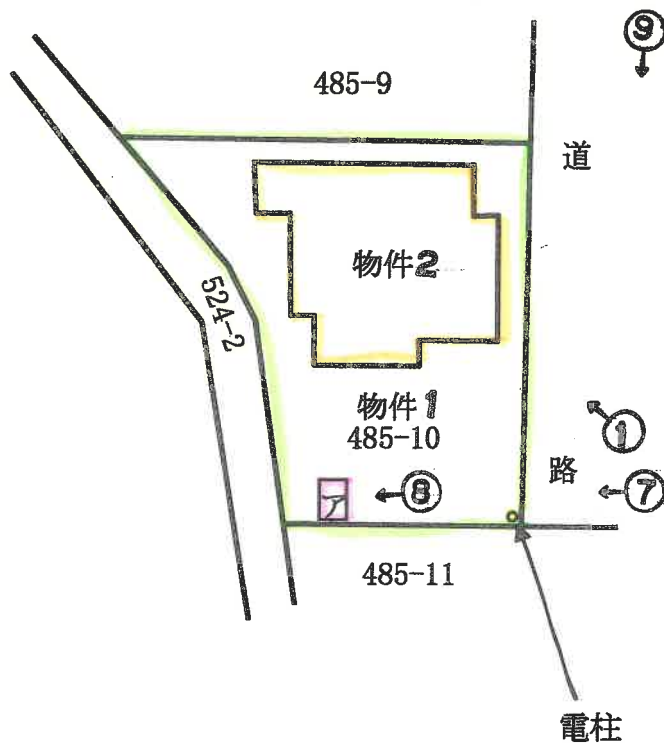
A3をA4に縮小コピー

(9枚目)

地図整理番号：M47177

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第62号



ア:売却対象外動産・スチール製簡易物置・約2.3㎡

(10枚目)

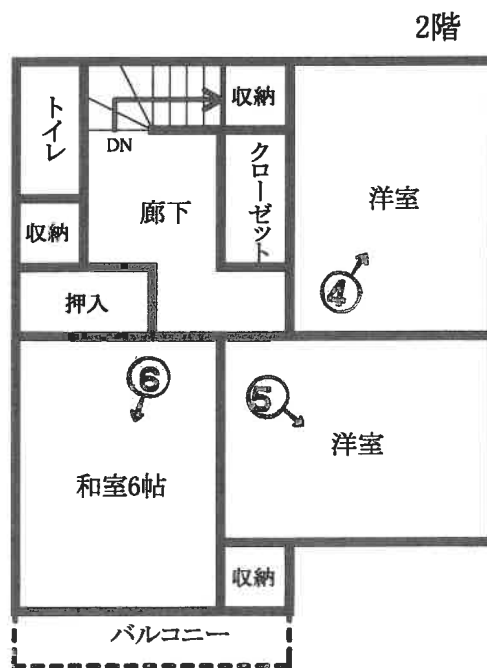
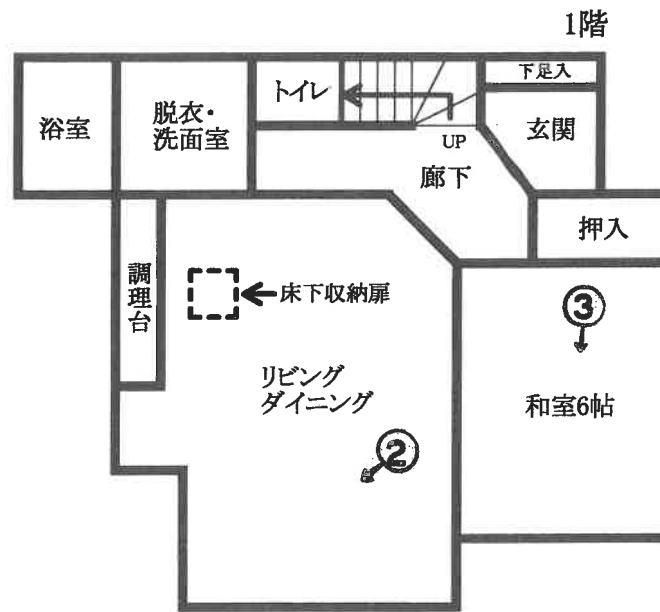
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

令和7(ケ)第62号
物件2



S=1/100





① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階和室



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階和室



⑦敷地南側

電柱



⑧物置 (ア)



電柱

本件建物

⑨道路

令和 7年 (ケ) 第 62号
令和 7年12月16日 現地調査
令和 8年 1月29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 890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 370,000円
物件2 (建物)	金 520,000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	安中市古屋字八幡 485番10 宅地 145.45m ²	同左
2	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	安中市古屋字八幡485番地10 485番10 居宅 木造スレート葺2階建 1階 49.68m ² 2階 43.88m ²	同左
特記事項			
特にない			

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	JR信越本線「安中」駅南西方・道路距離4,400m	
付近の状況	<p>本件不動産は一般住宅が建ち並ぶ中、農地や遊休地等が介在する住宅地域に存する。</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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画地条件	<p>地積 : 145.45m²</p> <p>間口 : 約13.9m</p> <p>奥行 : 約8.8m～14.7m</p> <p>形状 : ほぼ台形</p> <p>接道状況 : 二方路、主街路(東側)に0～1.0m高く接面</p> <p>その他 : 平坦地</p>	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・東側4.1m舗装市道(1847号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に0～1.0m高く接面している。 ・西側2.1m舗装市道(1169号線)〔建築基準法上の道路に該当せず〕に約1.5m低く接面している。階段等はなく、出入り等は困難である。 	
土地の利用状況等	<p>◆土地の利用状況</p> <p>物件1土地所有者が本土地上に物件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0～0.3m高く接面している。 ・南側：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：なし</p> <p>下水道：なし</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。本件土地には戸建住宅が建っており、過去に工場等があった形跡もない。但し、関係者及び過去の住宅地図(1985年発行)によれば、西側で接面する市道の西側に鉄工所が存したことから、もらい汚染の可能性は否定できない。</p> <p>③ 西側で接面する市道とは約1.5m本件土地が低く接面している。更に、市道の西側には、コンクリート土間の上にソーラーパネルが設置されている。これらの影響から、大雨等の際には、本件土地に雨水が流れ込みやすい状況となっているとのことである。</p> <p>④ 上記のソーラーパネルの影響から、夏はかなり暑いとのことである。</p> <p>⑤ リビング・ダイニングの床下収納扉を開けると、収納庫(プラスチックのボックス)自体は撤去されており、床下部があらわになっていた。目視で確認したところ、地盤沈下により、床束と束石との間に隙間が生じており、現在接木して応急処置をしている。この地盤沈下の一因は、上記③に記載した雨水の影響が大きく、特に、台風19号による水害の影響が大きかったとのことである。地盤改良工事には、少なくとも100万円位はかかるとのことであるが、工事の程度によって前後する可能性がある。</p> <p>⑥ 本件土地上に物置(スチール製、約2.3㎡)及び電柱が存する。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である。電柱は、東京電力から3年に1回約5,000円を地代として受け取っているとのことである。</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) 平成4年3月13日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 塗壁等 内壁 ビニールクロス、京壁等 天井 ビニールクロス、ラミネート合板等 床 フローリング、畳、CF、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	劣る
建物の利用状況	物件2建物所有者が本建物を家族とともに住居として使用し、占有している。
特記事項	①建物東側の外壁にヒビがある。 ②猫を一匹飼育している。階段付近を含め、壁に引っかき傷が複数箇所ある。 ③洗面所の床が緩んでいる。 ④2階バルコニーの屋根部分が損傷している。 ⑤2階の南東側洋室の上部に小屋裏収納(高さ：概測で1.5m以下)がある。

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	16,800	0.54	145.45	0.80	1,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 安中-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.0/100 \times 100/101 \times 100/125 = 16,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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：二方路等を考慮した。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(方位、二方路、形状、地盤沈下の状態)、環境条件(雨水流入の程度)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	160,000	93.56	0.04	600,000

ウ 現 価 率

経過年数約34年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.050 \times (1-30\%) \div 0.04$

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	1,060,000	0.35	法定地上権	370,000

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35%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	1,060,000	-370,000	/	0.90	0.60	-	370,000
2	600,000	+370,000	1.00	0.90	0.60	0	520,000
一括価格(合計)							890,000

ウ 占有減価修正：必要なし

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が、雨水の流入や地盤改良工事の必要性等で不確定要素があり、当該不動産の市場性はなお劣るものと判断されるので、所要の修正を行った。

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 安中-2

所 在：安中市原市字鍛冶村西1311番1外

地 目：宅地

価 格：21,400円/㎡

位 置：JR信越本線「磯部」駅北東方・道路距離2,100m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：232㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西側6.5m市道(背面道)に接面

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(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 建物図面写し・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上

位置図

212

ビッグ
クリーン
エネルギー
安中発電所

総合体育館

S=1:10,000

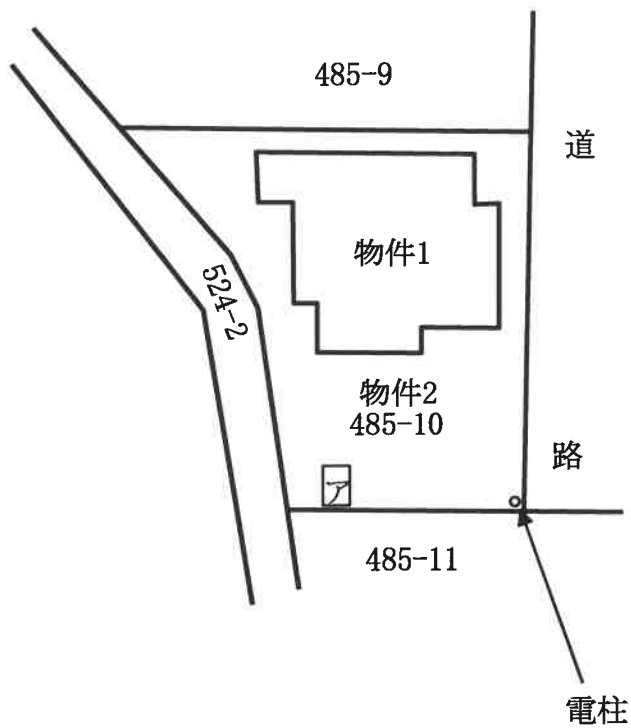
評価対象不動産



安中市平面図

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第62号



ア:売却対象外動産・スチール製簡易物置・約2.3㎡

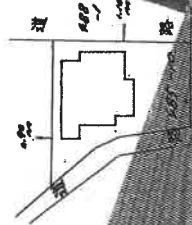
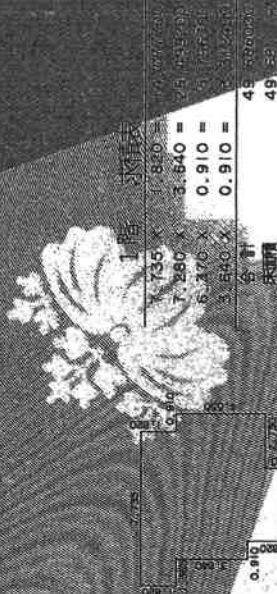
登記年月日：平成27年6月29日

2627363 各階平面図

建物図面

登記番号：485-110

建物の所在地：安中市普屋第4番地10



平成 四年 六月 式 四日

縮尺 1/500

これは図面に記載された土地の登記簿記載の面積を示す。令和7年10月29日 和歌山県地籍課 作成

地図整理番号：M47177

建物間取図

令和7(ケ)第62号

物件2



S=1/100

