

## 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 高崎市倉賀野町字荒神

地 番 2205番9

地 目 雑種地

地 積 126平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 有限会社リグレット 持分2分の1

2 所 在 高崎市倉賀野町字荒神

地 番 2205番19

地 目 雑種地

地 積 71平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 有限会社リグレット 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月26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1, 2】

本件債務者及び有限会社ムラコーが占有している。同人ら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】

- ・本件土地上に現存しない建物(家屋番号2205番9)の登記が存在する。
- ・本件土地は隣地等(地番2205番8, 同番10, 同番16ないし18)と一体地用されており, 同隣地等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





## 物 件 目 録

1 所 在 高崎市倉賀野町字荒神  
地 番 2205番9  
地 目 雑種地  
地 積 126平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1  
共有者 有限会社リグレット 持分2分の1

2 所 在 高崎市倉賀野町字荒神  
地 番 2205番19  
地 目 雑種地  
地 積 71平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1  
共有者 有限会社リグレット 持分2分の1



令和7年(ケ)第27号  
令和7年5月16日受理  
令和7年6月10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 高崎市倉賀野町字荒神  
地 番 2205番9  
地 目 雑種地  
地 積 126平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 有限会社リグレット 持分2分の1

2 所 在 高崎市倉賀野町字荒神  
地 番 2205番19  
地 目 雑種地  
地 積 71平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 有限会社リグレット 持分2分の1





(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者村尾興業株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者会社代表者) ) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成6年5月ころ	
最初の契約等	契約日	平成6年5月ころ
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(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 (土地共有者兼占有者会社2社の代表者)	<p>1 本件土地については、私が代表者の村尾興業株式会社及び有限会社ムラコーが駐車場として無償で使用しています。他の共有者である有限会社リグレットは使用していません。 本件土地を他の第三者に貸していることはありません。</p> <p>2 本件土地上に以前あった登記建物は令和4年12月頃に滅失しています。</p> <p>3 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <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  
(4枚目)

## 執行官の意見

■下記のとおり

- 1 本件各物件の状況  
地積測量図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有認定
  - (1) 本件土地と隣地とは一体利用されており、境界は判然としない。
  - (2) 本件土地を駐車場として使用している村尾興業株式会社及び有限会社ムラコーの看板が西側隣地(地番2205番8)にある。  
この2社の主要な会社目的は砕石業と土木工事業で、いずれもトラック等の車両を必要とする会社である。
  - (3) 本件土地及び隣地上には土地共有者である有限会社リグレットの看板はない。また他の第三者の看板もない。
  - (4) 関係人の陳述及び以上のことから、3枚目記載のと通りの占有を認定した。
- 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、本件土地を底地とする建物登記が存在することが判明した。本件土地には建物は存在しないので滅失登記漏れである。
  - (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)  
所在地：高崎市倉賀野町字荒神 2205番地9、2205番地19  
家屋番号：2205番9  
種類：事務所  
構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積：22.49㎡

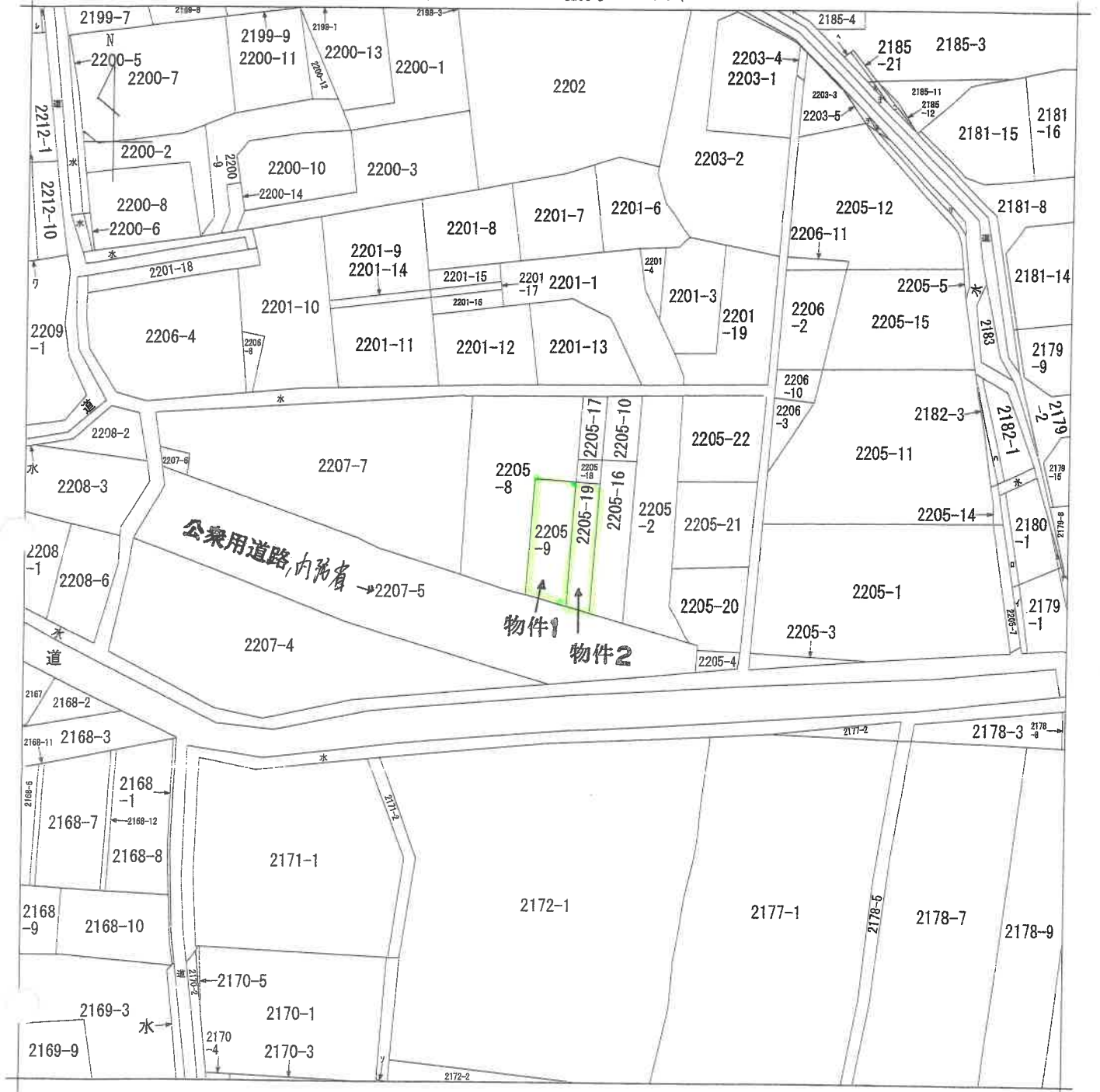
以上

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5月19日(月) 10:21 - 10:40	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"/> 本件土地上の登記建物の有無調査
令和7年5月20日(火) 15:30 - 15:34	高崎市役所 資産税課	<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5月20日(火) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 有限会社リグレット宛に事務連絡発送 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円使用) <input type="checkbox"/>
令和7年5月21日(水) 10:10 - 10:24	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 checked="" type="checkbox"/> 共有者Aから聴取 <input type="checkbox"/>
令和7年6月5日(木) 13:45 - 14:12	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"/> 共有者A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7年6月5日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「

( 6 枚目)

イ 2179-5    ハ 2182-2    ホ 2185-20    ト 2185-24    リ 2205-6    ル 2180-2  
 ロ 2180-3    ニ 2185-19    ヘ 2185-22    チ 2179-4    ス 2204-3    ヲ つづく



(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。

地番区域見出し  
 倉賀野町

請求部分	所在	高崎市倉賀野町字荒神		地番	2205番9	
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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	

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。

A3をA4に縮小コピー

令和7年4月16日  
 前橋地方務局高崎支局  
 登記官

請求番号：27-1  
 (1/2)

(7枚目)

登記年月日：平成14年10月9日

公用

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5月19日 前橋地方事務所高崎支局

登記官

(8枚目)

写真撮影位置・方向

請求番号：13-2

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	金	金属杭	キ	境界線の種類
コンクリート杭	プレート	金属杭		刻ミ( )
合成杭	金属杭	金属杭		

前地番 2205-9 (後新) 2205-19 2205-9  
 土地の所在 高崎市倉賀野町字荒神

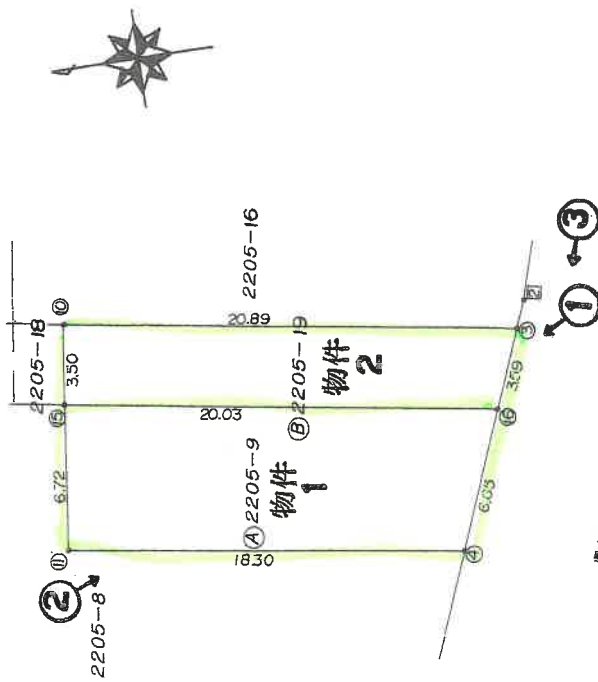
地積測量図

017690

㊸ 2205-19 (仮座標に依る面積計算)

測点	標識	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	倍面積
3	鉄	160.97	242.10	- 704	- 1133.2288
16	鉄	162.36	238.79	0.27	43.8372
15	鉄	182.03	242.37	7.04	1281.4912
10	鉄	181.52	245.83	- 0.27	- 49.0104
倍面積計					= 143.0892
面積					= 71.5446
地積					= 71 m <sup>2</sup>

㊸ 2205-9 (残地計算)
198.39729 - 71.5446 = 126.85265
地積 = 126 m <sup>2</sup>



県道和田多中倉賀野線

道路

作製者 土地家屋調査士

(平成14年9月20日作製)

申請人

(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

平成14年9月9日 登記

A3をA4に縮小コピー



隣地 (地番 2205 番 16)

① 外観

物件 1 及び 2 の土地



② 西側隣地  
(地番 2205 番 8)



会社看板

③ 道路

( 9 枚目 )

令和 7 年 (ケ) 第 27 号  
令和 7 年 6 月 5 日 現地 調査  
令和 7 年 7 月 2 日 評 価  
評価書番号 第 2510 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 6,070,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 3,880,000 円
物件2	(土地)	金 2,190,000 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。

## 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	所在地目地積	高崎市倉賀野町字荒神 2205番9 雑種地 126 m <sup>2</sup>	宅地
2	所在地目地積	高崎市倉賀野町字荒神 2205番19 雑種地 71 m <sup>2</sup>	宅地
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1～2）

位置・交通	J R高崎線「倉賀野」駅の南東方約1,300m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	店舗、事務所、事業所、一般住宅、共同住宅等が混在する路線商業地域				
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	第2種住居地域			
	建ぺい率	60 %			
	容積率	200 %			
	防火規制	—			
	その他の規制	都市計画道路（3・4・24高崎玉村線）			
画地条件	南側間口約10m、奥行約18～21mのほぼ整形の中間画地。 画地内は概ね平坦である。				
接面道路の状況	南側で幅員約11.7～17.0m舗装県道（和田多中倉賀野線・建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接面している。当該県道は都市計画道路であるが、計画決定の段階であり、事業化は未定。計画幅員は20mで、本件土地側に約5.3m～5.6m程度掛かる予定とのこと。（高崎市役所都市計画課）				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	物件1,2	197 m <sup>2</sup>	駐車場	村尾興業(株)及び(有)ムラコー	使用借権
供給処理施設	<p>水道： あり（特記事項参照）</p> <p>ガス配管： なし</p> <p>下水道： あり（特記事項参照）</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及び2は上記占有者らにより駐車場として使用されているが、その概要は以下のとおり。</p> <p>占有者：村尾興業株式会社（以下、a）及び有限会社ムラコー（以下、b）</p> <p>占有状況：a, bともに駐車場</p> <p>範 囲：物件1及び物件2の全部</p> <p>占有権限：a, bともに使用借権</p> <p>占有開始時期：aは平成6年5月頃、bは平成16年10月頃</p> <p>契約期間：a, bともに期間の定めなし</p> <p>②物件1及び2と周辺の隣地は一体利用されており各境界は判然としない。</p> <p>③本件土地上に現存しない建物（家屋番号2205番9）の登記が存在する。</p> <p>④土地共有者Aによるとその現存しない建物には上下水は引いていなかったとのことであるが、地中の配管の状況についての詳細は不明である。</p> <p>⑤本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（「46A01」及び「倉賀野46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>⑥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、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>				

第5 評価額算出の過程  
1 基礎となる価格

(1) 更地価格(物件1及び2)

目的土地の更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	53,500	0.96	126	-	6,471,000
2	53,500	0.96	71	-	3,647,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎5-20

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及び2 58,800 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 110 = 53,500 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 : 特になし

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差

1及び2 : 0.96 境界不明確、都市計画道路等

ウ 地 積 : 登記数量による。

## 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、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	6,471,000	0.00	使用借権	0
2	3,647,000	0.00	使用借権	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	6,471,000	0	-	1.00	0.60	3,880,000
2	3,647,000	0	-	1.00	0.60	2,190,000
一括価格 (合計)						6,070,000

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 5 - 20  
所 在 : 高崎市倉賀野町字上町1147番1  
価 格 : 58,800 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR高崎線「倉賀野」駅の南西方 道路距離約720m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 292 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南 11.0 m 県道、西 側道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域、近隣商業地域  
( 建ぺい率 80 % 、容積率 200 % )  
地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅、一般住宅等が混在する商業地域

## 第7 附属資料

### 1 位置図

# 位置図

