

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29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 8月 25日から 令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 8日 午前 9時00分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 9月 29日 午前10時00分 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 9月 10日 午前10時00分から 令和 8年 9月 10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 7月 29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	2,240,000 1,792,000		448,000	37,131	0
				</	



物 件 目 録

3	所	在	高崎市高浜町字向原
	地	番	728番1
	地	目	雑種地
	地	積	1081平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月29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

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

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3】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番 7 2 8 番 4 及び地番 7 2 8 番 2）への通行のため無償で利用されている。

《 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。



11

物 件 目 録

3	所	在	高崎市高浜町字向原
	地	番	7 2 8 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	1 0 8 1 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 3 8 号
令和 7 年 7 月 2 8 日受理
令和 7 年 1 1 月 1 2 日提出

現況調査報告書

(物件 3)

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

3 所 在 高崎市高浜町字向原
地 番 7 2 8 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 0 8 1 平方メートル
所有者 B

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社元専務)	1 私は債務者株式会社様名精密工業の元専務です。 2 物件3の土地は会社が使用していましたが、会社が土地を使用するにあたって土地所有者である弟Bとの間で地代のやりとりはありませんでした。 以上

(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 本件物件の状況

公図び添付した写真のとおりである。

2 破産管財人

本件債務者株式会社榛名精密工業については令和6年12月25日に破産手続開始となり、物件3の土地所有者のBについては令和7年1月29日に破産手続開始となり、いずれも破産管財人として弁護士Cが選任されている

3 その他

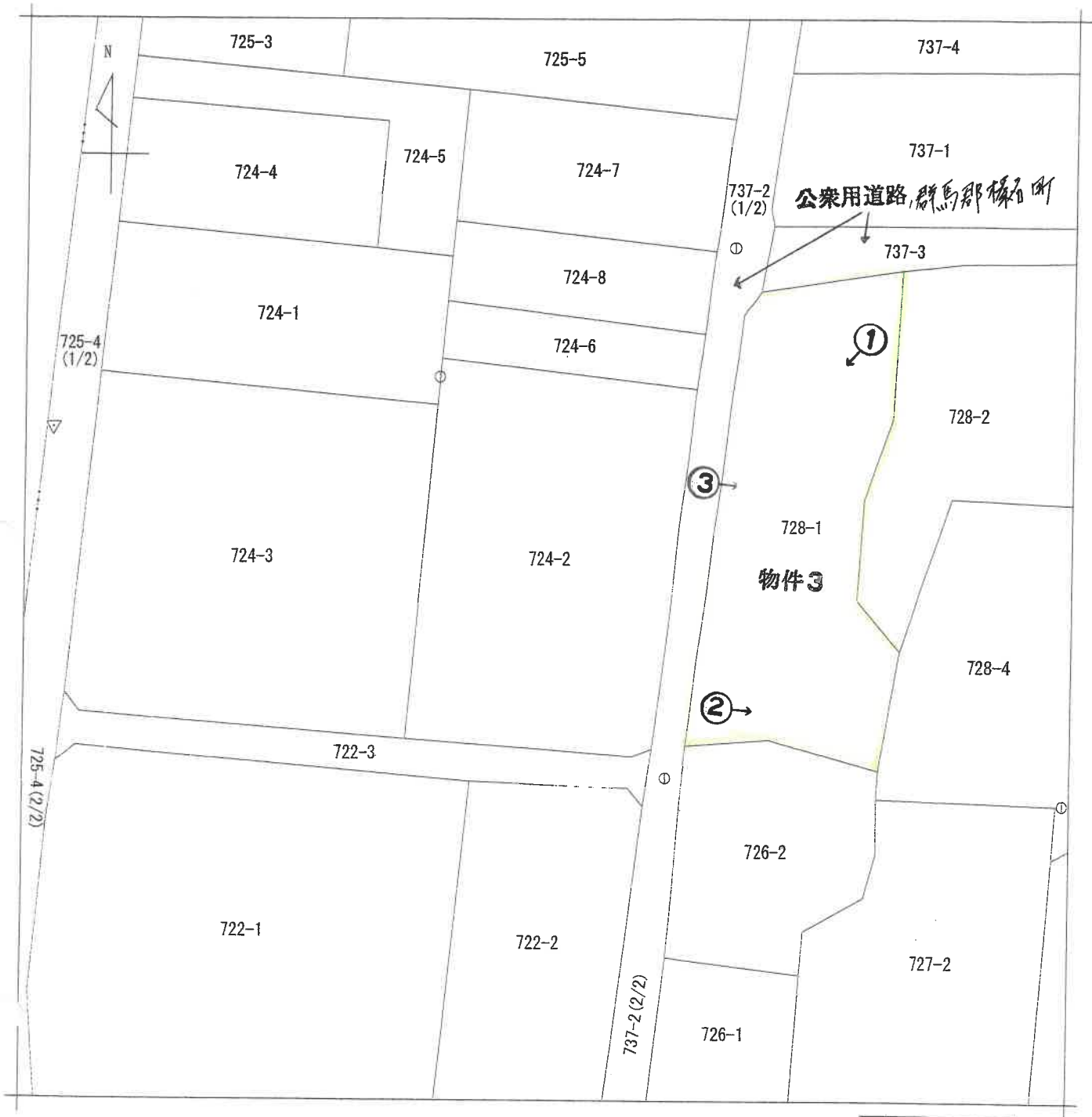
前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、物件3の土地には登記建物は存在しなかった。

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7年7月29日(火) 14:12 - 14:30	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物の有無調査 ☐
令和7年7月30日(水) 10:53 - 10:54	高崎市役所 資産税課	☒ 土地家屋現況図交付申請 ☐ ☐
令和7年7月30日(水) -	執行官室	☒ 破産管財人宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年7月31日(木) 10:00 - 10:21	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 土地所有者 B の妻に事務連絡交付 ☐
令和7年8月7日(木) 10:00 - 11:15	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ A、B 及び破産管財人代理弁護士 D から聴取 ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年8月7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)



地番区域見出
高浜町

請求部	所在	高崎市高浜町字向原				地番	724番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和63年1月6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。

令和7年7月15日
前橋地方法務局高崎支局
登記官

請求番号：22-2
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小コピー

←○ 写真撮影位置・方向



西側道路への出入口

① 外観
(物件3)



資材置場

② 東側隣地
(地番728
番4)



③ 東側隣地
(地番728
番2)

長鑑評第 653 - ② 号

令和 7 年 (ケ) 第 38 号
(物件3)

令和 7 年 8 月 7 日 現地調査
令和 7 年 12 月 9 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

長 壁 治

第 1 評 価 額

区分	評 価 額		
物件3（土地）	金	2,240,000	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、民事執行法第58条第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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	高崎市高浜町字向原 728番1 雑種地 1,081㎡	同左
番号	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3)

位置・交通	JR信越本線「群馬八幡」駅の北西方・道路距離 約 7,100 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に工場等が混在し、農地も見られる丘陵地勢にある住宅地域	
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 用途地域の指定はない 70% 200% — 誘導区域外(立地適正化計画)
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	1,081 m ² 間口約 50 m・奥行約 17～24 m 不整形 地勢 : ほぼ平坦 但し、西側、北側接面市道沿い部分は、法地状にあると思料する。
接面道路の状況	西側が現況幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路)に等高～約2m低く(北方に進むに従い低くなる)、北側が現況幅員約4～6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路)にほぼ等高～約2m低く(西方に進むに従い低くなる)、それぞれ接面する。	
土地の利用状況等	更地の状態である	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	不明(特記事項参照) なし なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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どうか不明な場合をいう。
特記事項	・上水道について 西側、北側接面市道には本管は敷設されておらず、最寄り本管は当該物件西部より西方へ約75m(直線距離)の位置にある市道(南北に走る)に敷設されている。しかし、現況では当該本管から近傍市道及び当該物件北側接面市道(737番3)を経由して北東方の件外土地736番1に私設管として引込みがなされている。 なお、当該物件北西方至近にある724番7の土地に当該私設管より分岐して上水道の引込みがなされている。 (高崎市役所榛名上下水道お客様センターに確認) 但し、物件3への分岐承諾が得られるかは不明である。 ・隣接地との境界について 全体的に判然としない。 ・公法上の規制について (a) 宅地造成等工事規制区域(宅地造成及び特定盛土等規制法。通称「盛土規制法」) 切土・盛土工事を行う場合(次の場合)、許可を要する。	

- ① 切土で、切土をした土地の部分に高さ2mを超えるがけを生じる場合
- ② 盛土で、その盛土した土地の部分に高さ1mを超えるがけを生じる場合
- ③ 盛土で、その盛土した土地の部分に高さ2mを超える場合(がけは生じない) 等

※がけ:地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地。

(b)群馬県建築基準法施行条例

西、北側接面市道との高低差は最大で約2mであるが、当該条例の適用の可能性は低いものと思料する。

＜群馬県建築基準法施行条例第5条(いわゆる「がけ地条例」)＞

建築物敷地ががけ地(※)に接し、又は近接する場合、原則として構造上安全である擁壁を設けなければならないとされている。

但し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでないとされている。

- ①がけの上に建築物を建築する場合、がけの下端から当該がけの高さの2倍以上の水平距離を設けたとき。
- ②がけの下に建築物を建築する場合、がけの上端から当該がけの高さの2倍以上の水平距離を設けたとき。
- ③がけの形状、土質等によりがけ崩れのおそれがないとき。
- ④建築物の構造により被害を受けるおそれがないとき。

※がけ地

「地表面の水平面に対する角度が30度を超え、高さが2mを超えるもの」をいう。

・利用現況について

破産管財人が、管理業務の一環で更地の状態で占有しているが、東側隣接地728番4上の資材置場(鉄パイプ製。約38㎡)の一部が当該物件南東部に越境している。

なお、当該資材置場の北東方至近に山積みされた石があるが、当該物件に架かっているか否かは判然としない。

・隣地通行権の負担の可能性について

現況では上記隣接地728番4所有者は、市道から当該隣接地への出入りのために当該物件を無償にて利用しているが、当該隣接地は、公道に接面しない無道路地であることから、当該物件に対する隣地通行権(民法第210条第1項)が発生する可能性がある。

なお、現況では同じく東側隣接地728番2所有者も市道から当該隣接地への出入りのために当該物件を無償にて利用しているが、当該隣接地は、公道に接面していることから、当該物件に対する隣地通行権は発生しない。

・誘導区域外(立地適正化計画)について

一定規模の開発・建築等行為(以下の行為)を行う場合、届出を要することとされている。

- ① 3戸以上の住宅(戸建・共同住宅等)の建築を目的とする開発行為
- ② 開発規模が1,000㎡以上の開発行為 等

・その他

土壌汚染の可能性について調査したところ、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。

	一方、受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:H81B遺跡、市町村遺跡番号:H081B)の指定を受けており、土木工事等に際しては文化財保護法第93条に基づき届出が必要であるが、開発(建築)行為においての発掘調査費用・期間等が不確定であるので、本件評価では埋蔵文化財の指定による影響は考慮外とした。
--	--

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3）

目的土地等の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
3	10,400	0.35	1,081	—	3,935,000

ア 標準画地価格(地価調査基準地価格からの規準)

地価調査 (高崎(県) - 35)

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$19,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{189} \div 10,400 \text{ 円/㎡}$$

* 標準画地 : 当該物件の南側接面道路が西端部で接続する、現況幅員約4mの舗装市道沿いに想定した。

◇時点修正 : 基準地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 : ない

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 角地、規模が大きい、不整形地である、接面道路との高低差がある、上水道が未整備である(本管からの引込工事費用及び既設私設管からの分岐承諾の可能性等を考慮)

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要ない

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、占有減価、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	更地価格 (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	ア×イ×ウ×エ=オ
3	3,935,000	1.00	0.95	0.60	2,240,000

イ 占有減価修正 : 特にない(所有者占有)

ウ 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、隣地通行権の負担の可能性があること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、当該権利の発生の可能性、隣地の位置及び当該物件の規模等を勘案し、所要の修正を行った。

エ 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

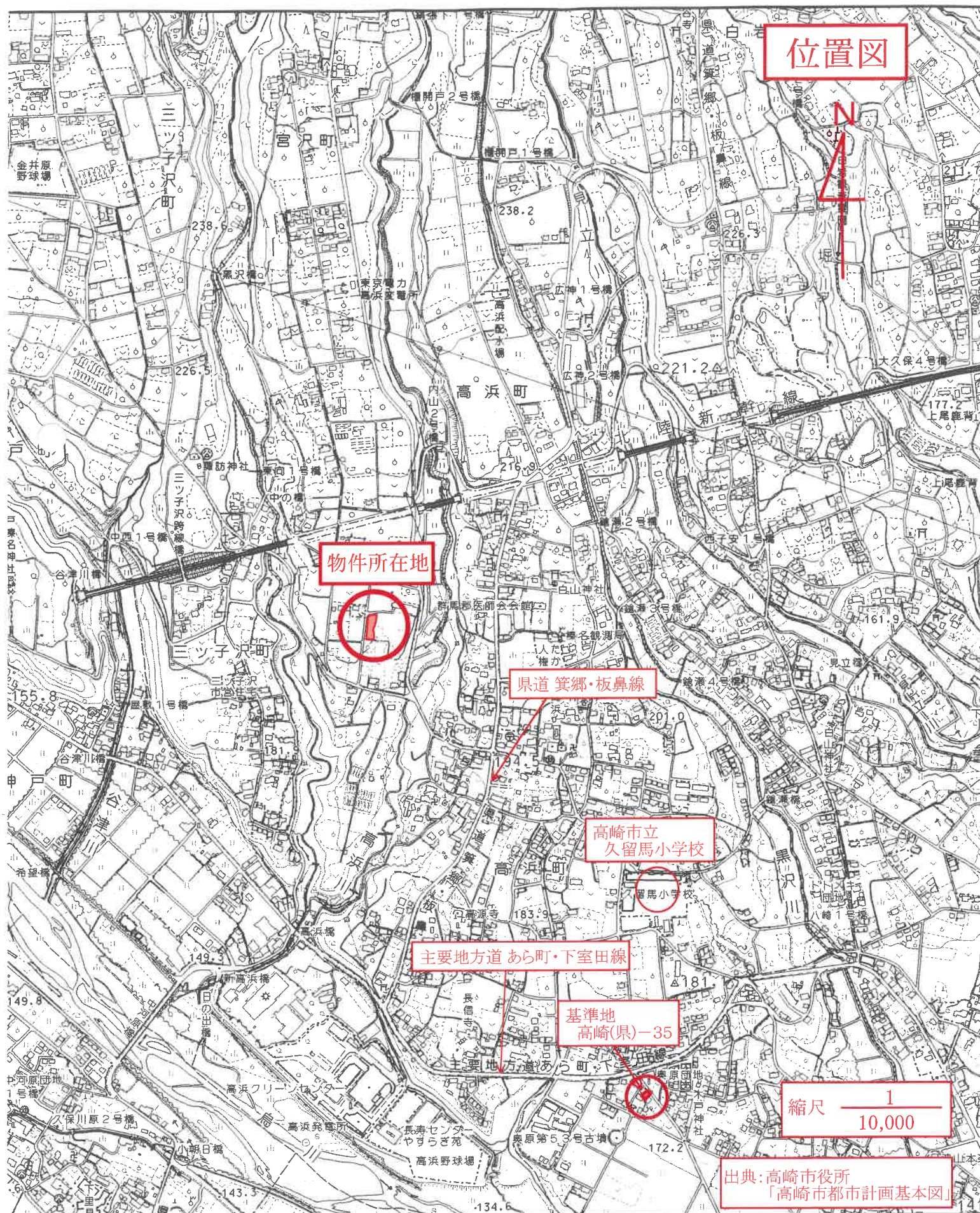
1 地価調査基準地価格（高崎（県）－35）

所 在	:	高崎市本郷町字塚中550番2
価 格	:	19,800 円
位 置	:	JR信越本線「群馬八幡」駅北西方約5.0km
価 格 時 点	:	令和7年7月1日
地 積	:	200 m ²
供給処理施設	:	水道
接 面 街 路	:	北東5.2m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 (建ぺい率50%・容積率100%)
地域の概要	:	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以 上



公図写

737-4 不動産登記法
第14条地図



724-5

725-5

724-7

737-1

737-2
(1/2)

724-8

737-3

724-6

728-2

724-2

728-1
物件3

728-4

722-3

722-2

737-2 (2/2)

726-2

726-1

727-2

縮尺 $\frac{1}{500}$