

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 令和 8年 9月 8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 9月29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 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 目 録

- 1 所 在 安中市中宿一丁目字柳町
地 番 1 4 5 番 2
地 目 宅地
地 積 3 1 9 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 2
共有者 B 持分 1 0 分の 8
- 2 所 在 安中市中宿一丁目字柳町 1 4 5 番地 2
家屋 番号 1 4 5 番 2
種 類 居宅
構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 0 0 平方メートル
2 階 4 6 . 2 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 2
共有者 B 持分 1 0 分の 8

物 件 明 細 書

令和 8年 6月24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2】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 安中市中宿一丁目字柳町

地 番 1 4 5 番 2

地 目 宅地

地 積 3 1 9 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 2

共有者 B 持分 1 0 分の 8

2 所 在 安中市中宿一丁目字柳町 1 4 5 番地 2

家屋 番号 1 4 5 番 2

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 0 0 平方メートル
2 階 4 6 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 2

共有者 B 持分 1 0 分の 8



令和7年(ケ)第75号
令和8年1月28日受理
令和8年5月14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 安中市中宿一丁目字柳町

地 番 145番2

地 目 宅地

地 積 319.00平方メートル

共有者 A 持分10分の2

共有者 B 持分10分の8

2 所 在 安中市中宿一丁目字柳町145番地2

家屋 番号 145番2

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 53.00平方メートル

2階 46.20平方メートル

共有者 A 持分10分の2

共有者 B 持分10分の8

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県安中市宿一丁目3番25号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 本件土地上にカーポート（写真②）、物置あ（スチール製、約4㎡、写真⑭）、物置い（スチール製、約3㎡、写真⑮）及びウッドデッキ（写真⑬）がある。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 本件建物の附属設備として、太陽光蓄電池ユニット（写真⑪）及びヒートポンプ給湯機（写真⑫）がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（2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 (共有者)	1 本件土地建物の共有者のBは私の娘です。 2 最初の2年間は娘家族と同居していたのですが、こちらが気を遣って しまって最初に私が転居しました。 3 その後娘家族だけで4年間住んでいたのですが、娘は離婚して全員が 転居しました。 4 設備、ウッドデッキ、物置はすべて娘との共有です。 5 本件土地や本件建物に不具合はありません。 6 本件建物はオール電化です。 7 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 8 近隣から異臭騒音はありません。 以 上

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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

(1) 太陽光発電システム

本件建物については、屋根材にソーラーパネルが最初から組み込まれている「屋根一体型」の太陽光発電システムが設置されている(写真⑩参照)。建物の構成部分となることから売却の対象となる。

(2) 太陽光蓄電池ユニット

本件建物北側に蓄電池ユニットがある(写真⑪)。

蓄電池ユニットは建物には附合しないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(3) ヒートポンプ給湯機

本件建物の北側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた(写真⑫)。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

(4) カーポート(写真②)

本件土地上にカーポートがあるが、土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。

(5) 物置あ(スチール製、約4㎡、写真⑭)及び物置い(スチール製、約3㎡、写真⑮)

本件土地上に物置が2つあるが土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

(6) ウッドデッキ(写真⑬)

本件土地にあるウッドデッキは土地建物には定着や附合はしていないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

4 その他

前橋地方法務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8年1月29日(木) 14:32 - 14:39	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和8年2月2日(月) 11:36 - 11:43	安中市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請 ☐
令和8年2月2日(月) 12:00 - 12:12	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和8年2月2日(月) -	執行官室	☒ 共有者ら宛に事務連絡発送(切手110円×2枚使用) ☐ ☐
令和8年2月25日(水) 14:50 - 15:25	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 ☒ 共有者A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。

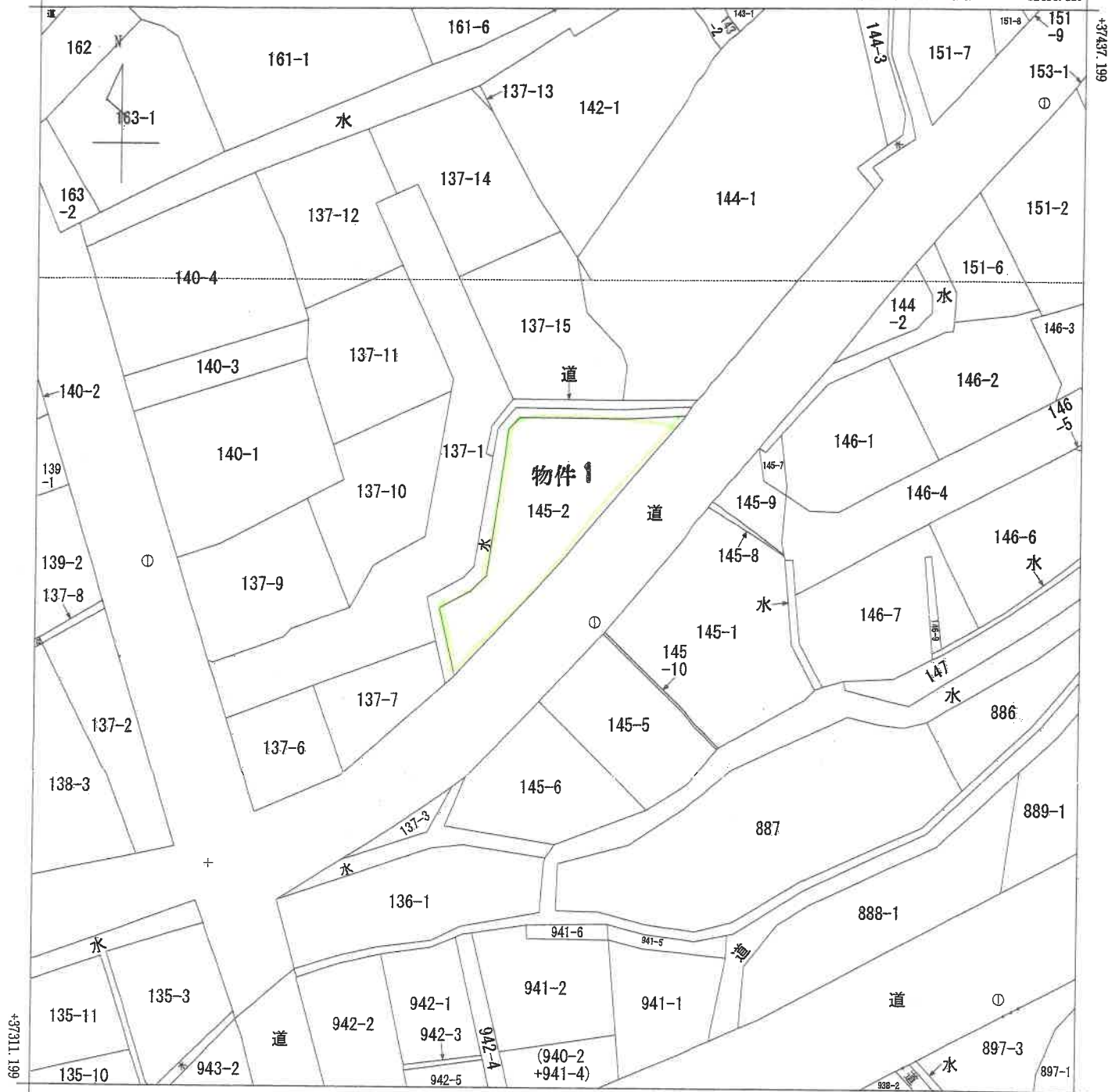
☒ 令和8年2月25日
評価人同行

(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)

イ 161-7
□ 138-1

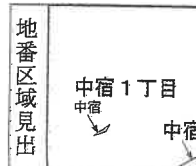
(座標値種別：図上測定)

-82498.110



-82623.110 (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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	安中市 中宿一丁目字柳町				地番	145番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	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11月27日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成29年10月27日

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11月27日 前橋地方務局高崎支局

(7枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

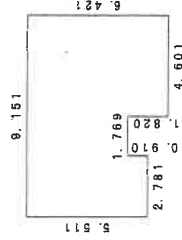
請求番号：11-2

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 145番2

建物の所在 安中市宿一丁目字柳町145番地2

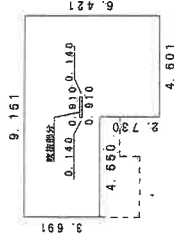
1階



求積表

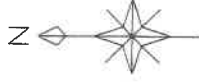
$9.151 \times 4.601 = 42.103751$
$2.781 \times 0.910 = 2.530710$
$4.601 \times 1.820 = 8.373820$
合計 53.008281
床面積 53.00 m ²

2階



求積表

$9.151 \times 2.730 = 24.982230$
$4.550 \times 0.140 = 0.637000$
$3.691 \times 0.140 = 0.516740$
$9.151 \times 0.821 = 7.512971$
$4.601 \times 2.730 = 12.560730$
合計 46.208671
床面積 46.20 m ²



作成者

作成日

平成29年10月20日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

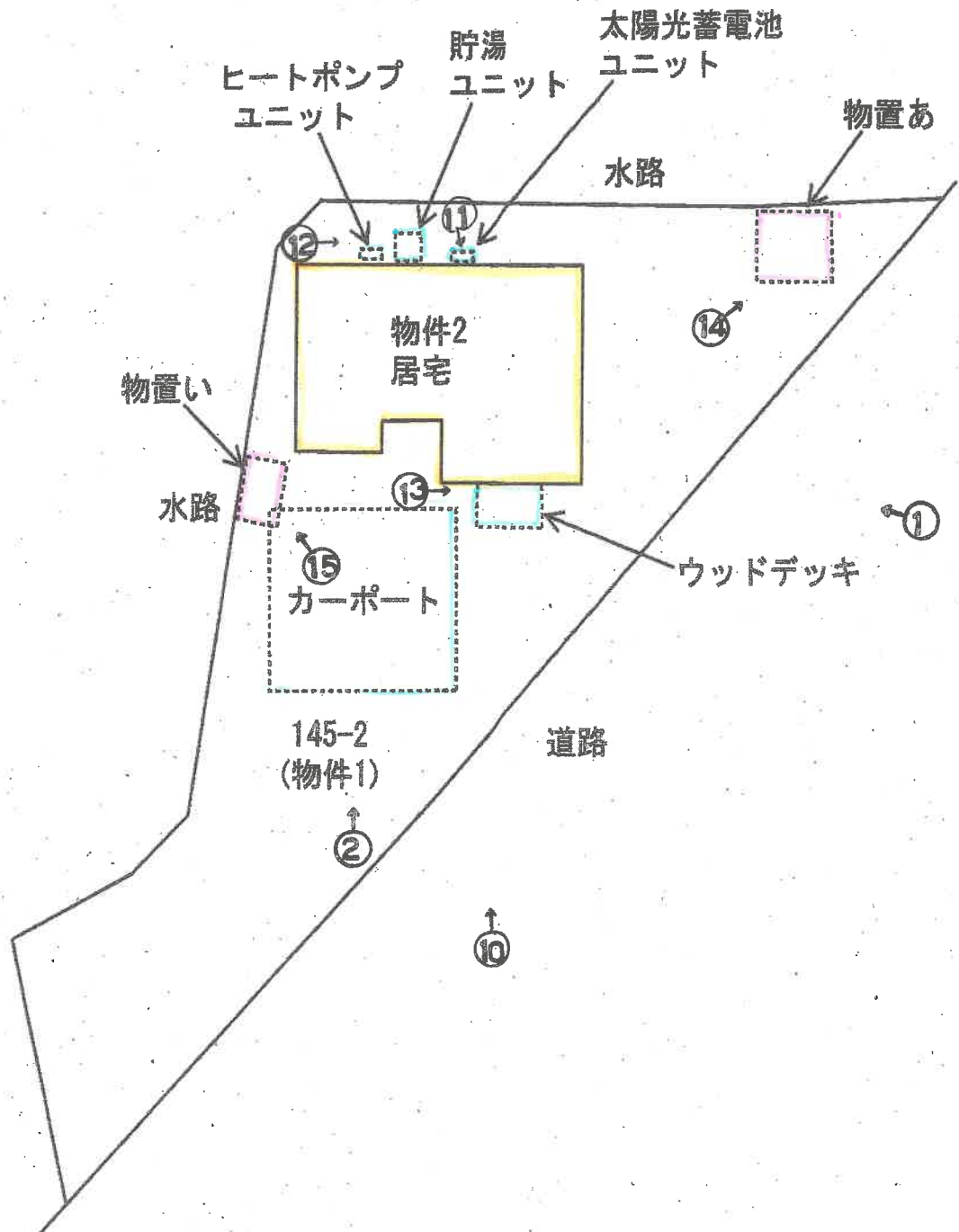
1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

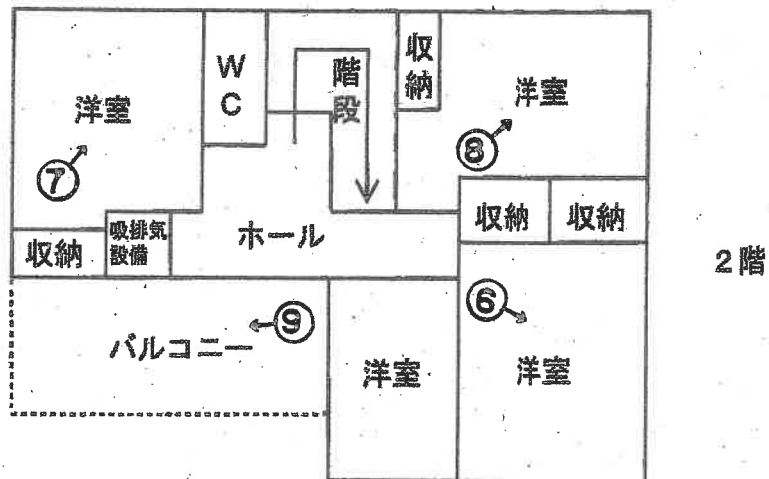
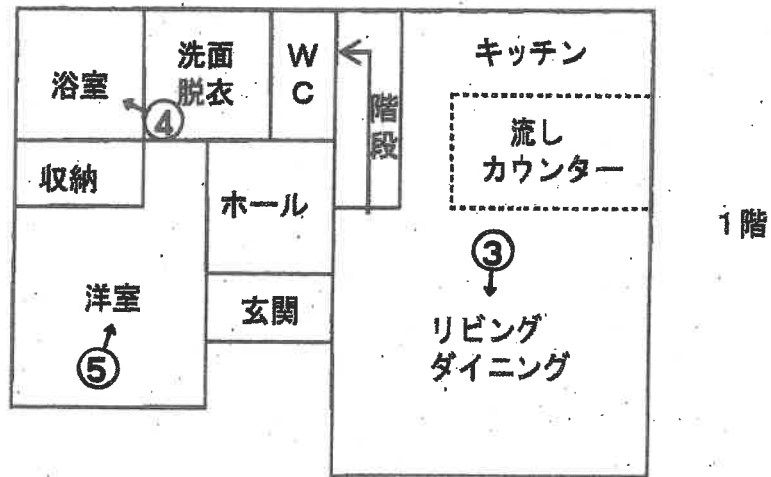


令和7年(ケ)第75号



間取図

令和7年(ケ)第75号





① 外観



②カーポート



③1階リビング
ダイニング



④ 1 階浴室



⑤ 1 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階洋室



⑧ 2階洋室



⑨ 2階バルコニー



⑩ソーラーパ
ネル



⑪蓄電池ユニ
ット



貯湯ユニット

⑫ヒートポン
プ給湯機

ヒートポンプユニ
ット



⑬ウッドデッキ



⑭物置あ

ブロックの上に設置



⑮物置い

レンガタイルの上に設置

令和 7 年 (ケ) 第 75 号
令和 8 年 2 月 25 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 2 日 評 価
評価書番号 第 2603 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 7,680,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,380,000 円
物件2	(建物)	金 6,300,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	安中市中宿一丁目字柳町 145番2 宅地 319.00 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安中市中宿一丁目字柳町145番地2 145番2 居宅 木造ソーラーパネルぶき2階建 1階 53.00 m ² 2階 46.20 m ²	同左
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）

位置・交通	J R信越本線「安中」駅の北方約300m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	一般住宅を中心として、農地も多く見られる地域。駅や商業施設に近く生活利便性は良好である。				
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1種住居地域 60 % 200 % —			
画地条件	南東側間口約41m、奥行約5～15mの不整形の中間画地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	南東側で幅員約8～8.7m舗装市道（幹237号線・建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接している。 北西側の位置指定道路（137-1）の間には水路が介在しており、接道はしていない。また、北側の水路を挟んだ道は法定外道路であるとのことである（安中市役所建築住宅課指導係）。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	全部	319.00 m ²	物件2建物の敷地	建物共有者ら	法定地上権
供給処理施設	水 道： あり ガス配管： なし 下水道： 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。				
特記事項	①本件土地上にカーポート（定着物）、物置あ（スチール製約4m：動産）、物置い（スチール製約3m：動産）、及びウッドデッキ（建物の従物）がある。 ②本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③土壌汚染の可能性について西部環境森林事務所環境保全係で調査したところ、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、現況も住宅であることから、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。				

2 建物の概況及び利用状況等（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29年10月17日 新築 経 過 年 数： 約 9 年 経済的残存耐用年数： 約 16 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： ソーラーパネルぶき 外 壁： サイディング 等 内 壁： ビニールクロス 等 天 井： ビニールクロス 等 床： フローリング 等 設 備： 電気、給排水設備 等 その他： なし
床面積（現況）	1階 53.00 m ² 2階 46.20 m ² 延 99.20 m ²
現 況 用 途 等	階 層： 2 階 現況用途： 居宅 間 取 り： 別添「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	①本件建物の附属設備として、太陽光蓄電池ユニット及びヒートポンプ給湯機がある。 ②1階南西側の洋室の壁に落書きがある。

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	23,700	0.75	319.00	0.90	5,103,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 安中 -3

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 27,100 円/㎡ × 100.0 / 100 × 100 / 104 × 100 / 110 = 23,700 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 : 南西方位 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.75 南東方位、形状、規模、カーポート 等

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) 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡又は円) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	240,000	99.20	0.323	7,690,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、従物である太陽光蓄電池ユニット及びヒートポンプ給湯機を含め、消費税をも考慮して査定。

ウ 現価率 (減価修正)

番号 耐用年数に基づく方法 (定率法) 観察減価法 現価率
残価率 経過 経過 残存
2 : (5.0%) { 9 / (9 + 16) } × (1 - 0.05) = 0.323

観察減価 物件2建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

エ 建物等の価格 : 従物であるウッドデッキについては、経過年数、損傷の状態等を考慮して価値なしと査定した。

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	5,103,000	0.55	法定地上権	2,807,000

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	5,103,000	-2,807,000	-	1.00	0.60	1,380,000
2	7,690,000	+2,807,000	1.00	1.00	0.60	6,300,000
一括価格 (合計)						7,680,000

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。

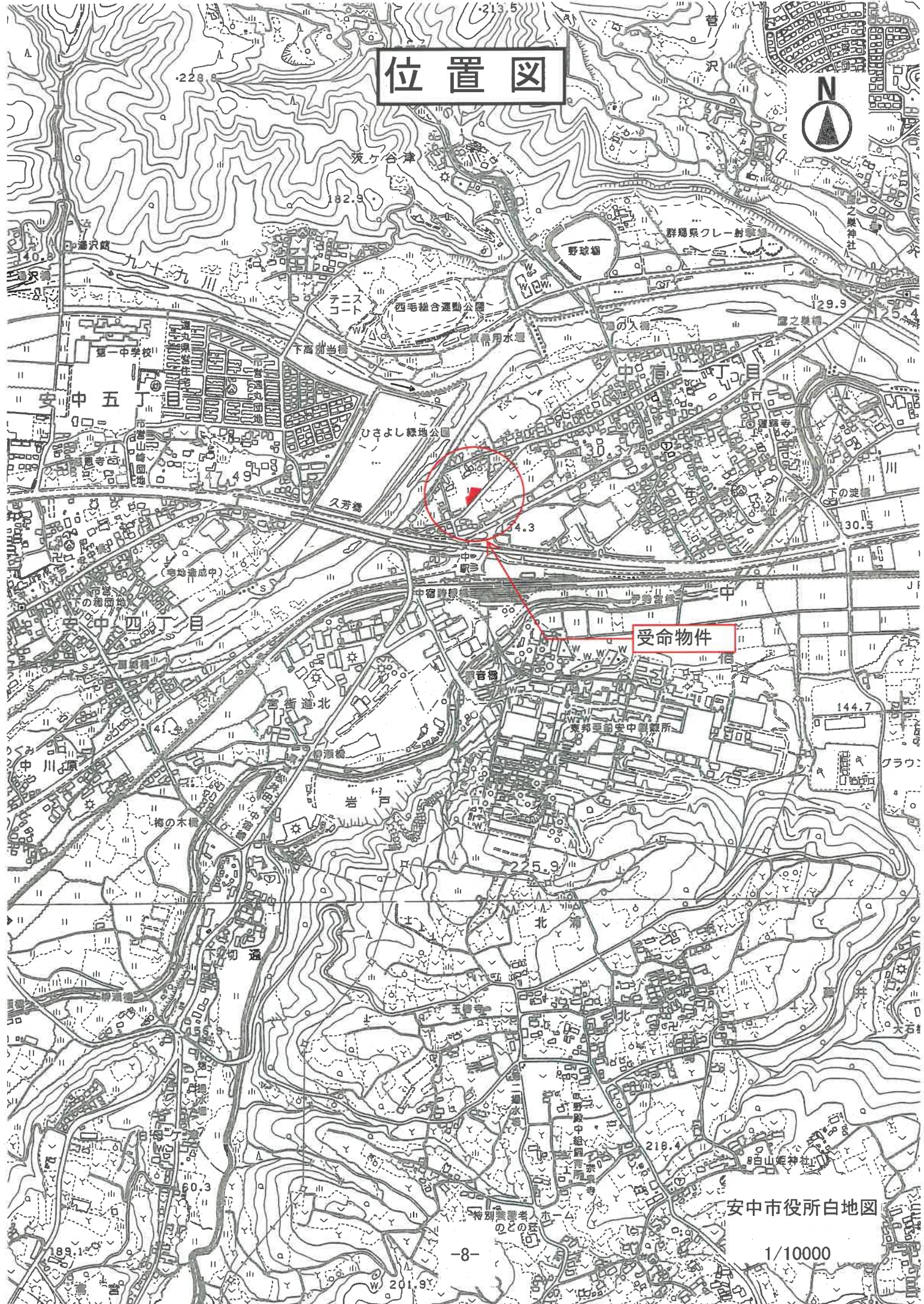
第6 参考価格資料

地 価 公 示 : 安中 - 3
所 在 : 安中市中宿字在家 7 4 0 番 2
価 格 : 27,100 円/m²
位 置 : J R 信越本線「安中」駅の東方 道路距離約700m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 237 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西 4.4 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 、 第1種住居地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

位置図



受命物件

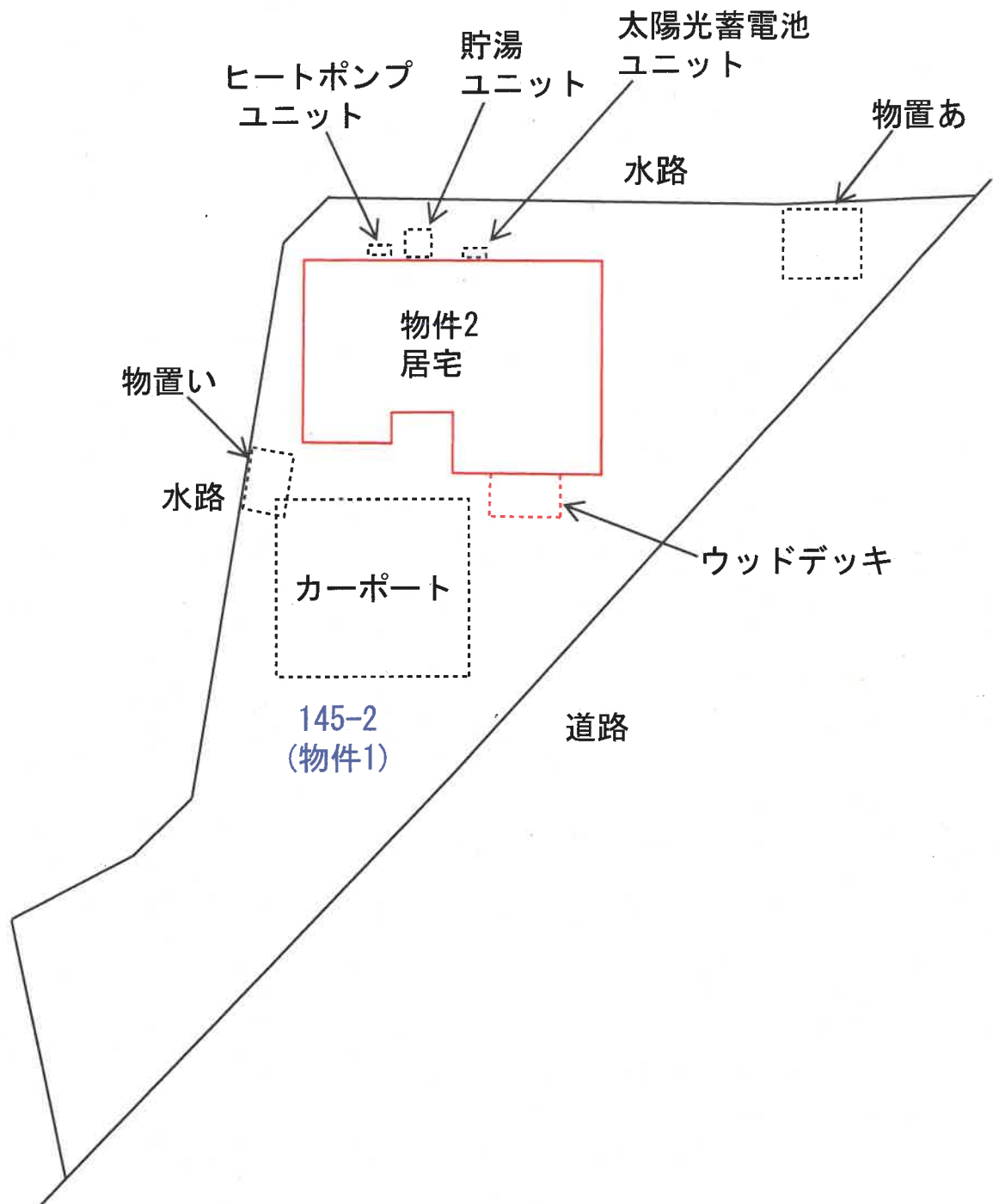
安中市役所白地図

1/10000

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第75号



間取図

令和7年(ケ)第75号

