

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 7 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 11 月 2 日から<br>令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                  |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 11 月 17 日 午前 9 時 00 分<br>場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 12 月 8 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 19 日 午後 5 時 00 分まで                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 10 月 7 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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） |
| 1, 2 | 6, 160, 000<br>4, 928, 000 | 一括       | 1, 232, 000 | 48, 267  | 11, 516  |
| 1    | 2, 490, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 3, 670, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 高崎市飯塚町字清水  
地 番 1 7 7 2 番 6  
地 目 宅地  
地 積 1 6 2 . 2 3 平方メートル
- 2 所 在 高崎市飯塚町字清水 1 7 7 2 番地 6  
家屋 番号 1 7 7 2 番 6  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 6 8 . 3 0 平方メートル  
2 階 6 5 . 3 4 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅・事務所  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約 4 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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】

1階事務所部分を有限会社エースホームが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分を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

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 | 高崎市飯塚町字清水          |
|   | 地 番 | 1 7 7 2 番 6        |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 6 2 . 2 3 平方メートル |
- 
- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 2 | 所 在   | 高崎市飯塚町字清水 1 7 7 2 番地 6                       |
|   | 家屋 番号 | 1 7 7 2 番 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 3 0 平方メートル<br>2 階 6 5 . 3 4 平方メートル |
- (現況)
- |  |     |        |
|--|-----|--------|
|  | 種 類 | 居宅・事務所 |
|--|-----|--------|
- (未登記附属建物)
- |  |       |               |
|--|-------|---------------|
|  | 種 類   | 物置            |
|  | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|  | 床 面 積 | 約 4 平方メートル    |



令和8年(ケ)第14号  
令和8年4月10日受理  
令和8年6月18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   | 高崎市飯塚町字清水                                    |
|   | 地 番   | 1 7 7 2 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 6 2 . 2 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 高崎市飯塚町字清水 1 7 7 2 番地 6                       |
|   | 家屋番号  | 1 7 7 2 番 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 3 0 平方メートル<br>2 階 6 5 . 3 4 平方メートル |

(土地・建物用)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 住居表示           | 群馬県高崎市飯塚町1772番地6（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月に14条地図が備付となり、境界標が設置された結果、従前駐車場として舗装し使用していた部分が50cm近くはみ出していることが判明した（写真⑨参照）。                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・事務所<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類：物置} \\ \text{構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建} \\ \text{床面積：約4㎡} \end{array} \right.$                                                                                                            |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>その他の者が本建物の1階の事務所部分を事務所として使用占有し、その他の部分を建物所有者が住居として使用占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 本件建物の附属設備として電気温水器（写真⑧）がある。                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない $\left[ \begin{array}{l} \text{地方裁判所} \\ \text{保管開始日} \end{array} \right.$ 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2 関係)                                                                                                                    |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                  |          | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階事務所部分 (間取図参照)                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                                                                                                   |          | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社エースホーム                                                                                                                                                               |  |
| 占有状況                                                                                                                                  |          | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者兼占有者会社代表者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                  |          | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                |          | 平成10年8月ころ (登記上の会社設立時)                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 最初の<br>契約等                                                                                                                            | 契約日      | 平成10年8月ころ                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                                                                                                                                       | 期間       | 平成10年8月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><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<br>契約等                                                                                                                            | 期間       | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
|                                                                                                                                       | 貸主       | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                                                                                                                                   | 借主       | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                       | 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                |          | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                   |  |
| 特約等                                                                                                                                   |          | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                                                                   |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                |          | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                               |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 登記上の会社の本店所在地が本件建物であること、1階事務所部分の使用状況及び当事者の陳述等から上記会社が占有していると認定した。                                   |          |                                                                                                                                                                                                                                           |  |

(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<br>(当事者等との関係)                                  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(債務者兼所有者) | <p>1 本件建物に住んでいるのは私と妹の2人です。他に犬1匹を飼っています。</p> <p>2 私はリフォームの工事をする有限会社エースホームの代表者です。1階の洋室である事務所部分を会社設立時から無償で使っています。期限の定めはありません。</p> <p>3 本件土地や本件建物に不具合はありません。</p> <p>4 外にある物置は土地に定着しています。課税されているかどうかはわかりません。物置の所有者は私です。</p> <p>5 電気温水器の所有者は私です。深夜にあたためたお湯を貯めています。</p> <p>6 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <p>7 近隣から異臭騒音はありませんが、朝晩は通勤の車で自宅前の道路が混んでいます。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

## 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 未登記附属建物

(1) 本件建物の北東方向に建物(写真⑦)がある。

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。そうするとこの建物は未登記建物となる。

(2) 上記未登記建物の所有者を確認するため高崎市役所において課税の有無を確認したところ、課税されていないことが判明した。

当事者の陳述から上記未登記建物と本件建物の所有者は同一であると判断した。

(3) 上記未登記建物は物置として建築されたものであることから、本件建物の常用に供されているといえる。

(4) 以上のことから上記未登記建物は本件建物の従物といえるので、売却対象となる附属建物となる。

#### 3 電気温水器(写真⑧)

本件建物の北側にある電気温水器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。

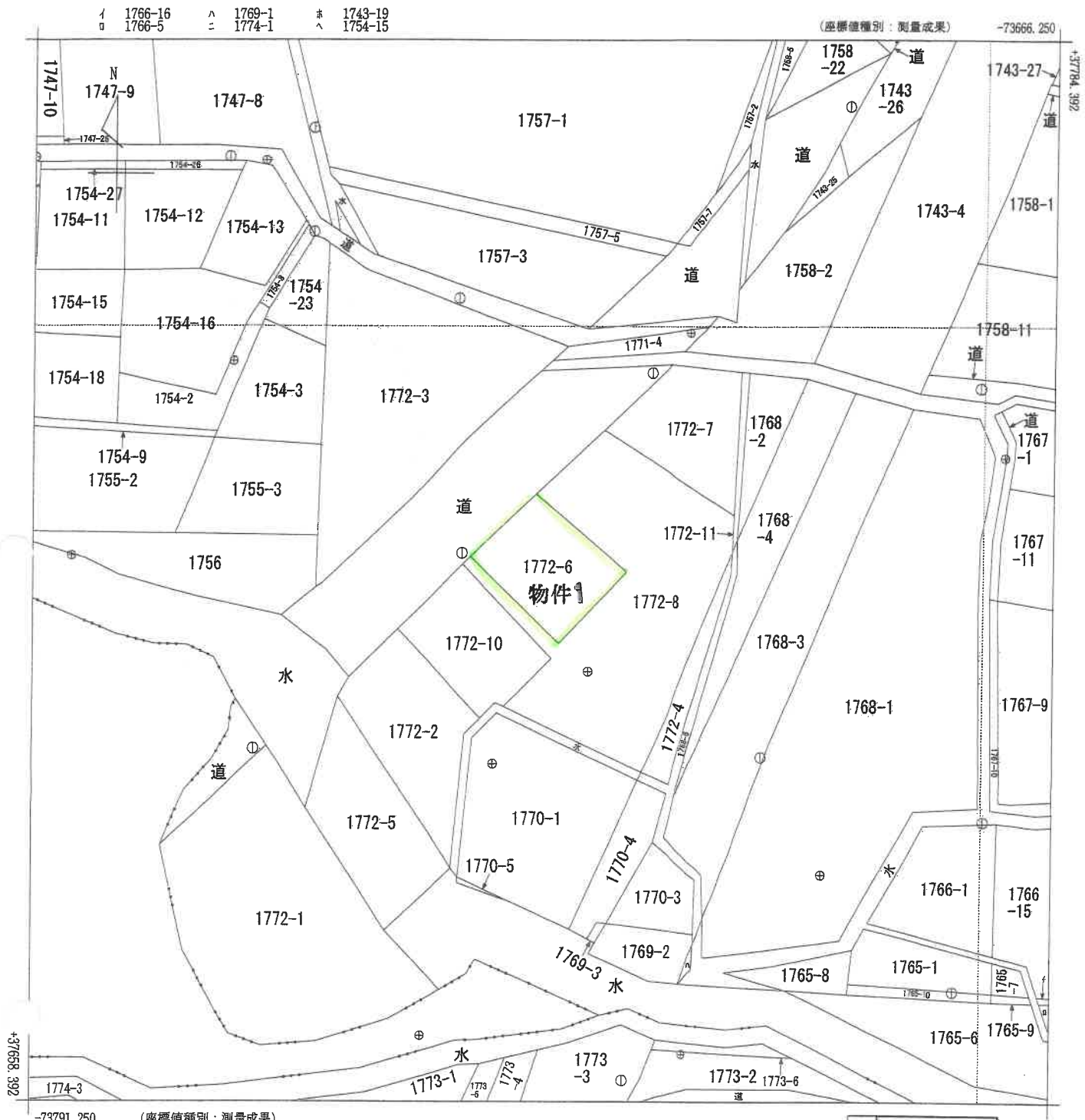
以 上

(調査の経過用)

| 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4月17日(金)<br>15:11 - 15:20                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 前橋地方法務局       | <input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請<br><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<br><input type="checkbox"/>      |
| 令和8年4月20日(月)<br>15:16 - 15:17                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 高崎市役所<br>資産税課 | <input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 (4月21日受領)<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 (4月21日受領)<br><input type="checkbox"/> |
| 令和8年4月22日(水)<br>11:13 - 11:22                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 所有者の妹から聴取<br><input type="checkbox"/>             |
| 令和8年5月14日(木)<br>14:45 - 15:19                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 所有者から聴取<br><input type="checkbox"/>          |
| 令和8年5月15日(金)<br>11:36 - 11:40                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 前橋地方法務局       | <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地及び隣地の登記事項証明書交付申請<br><input checked="" type="checkbox"/> 会社の履歴事項全部証明書交付申請<br><input type="checkbox"/>     |
| 令和8年5月26日(火)<br>10:28 - 10:40                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 高崎市役所<br>資産税課 | <input checked="" type="checkbox"/> 未登記建物の課税の有無確認 (課税なしの回答)<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                              |
| 年 月 日 ( )<br>-                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年5月14日<br/>評価人同行</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

( 6 枚目)



|       |           |           |    |           |           |           |              |      |    |         |
|-------|-----------|-----------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在        | 高崎市飯塚町字清水 |    |           |           | 地番        | 1772番6       |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500     | 精度区分      | 甲一 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類        | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | 令和8年2月26日 |           |    |           | 備付年月日(原図) | 令和8年3月12日 |              | 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。  
(前橋地方法務局高崎支局管轄)  
令和8年4月24日  
前橋地方法務局

A3をA4に縮小コピー

2008247

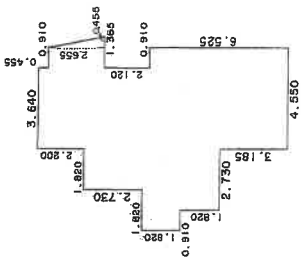
各階平面図

建物各階平面図

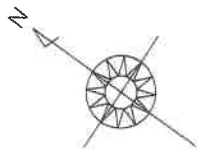
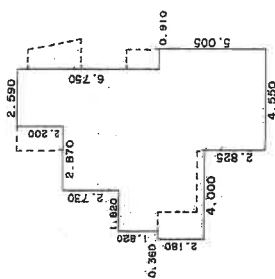
家屋番号 1772-6

建物の所在 高崎市飯塚町字清水1772-6

1 階



2 階



作製者 土地家屋調査士

作製年 月 日

平成 5 年 10 月 13 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺

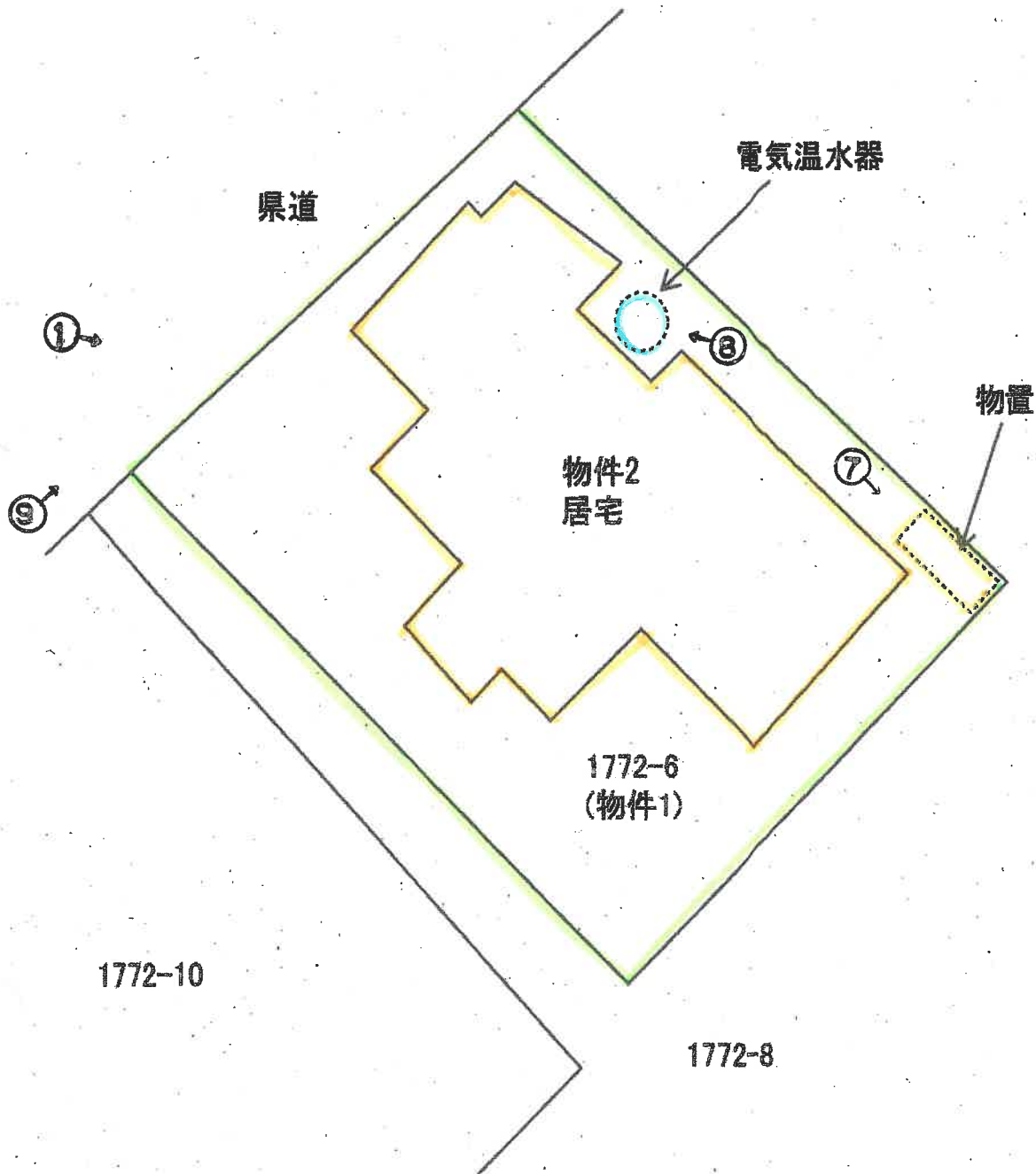
1/500

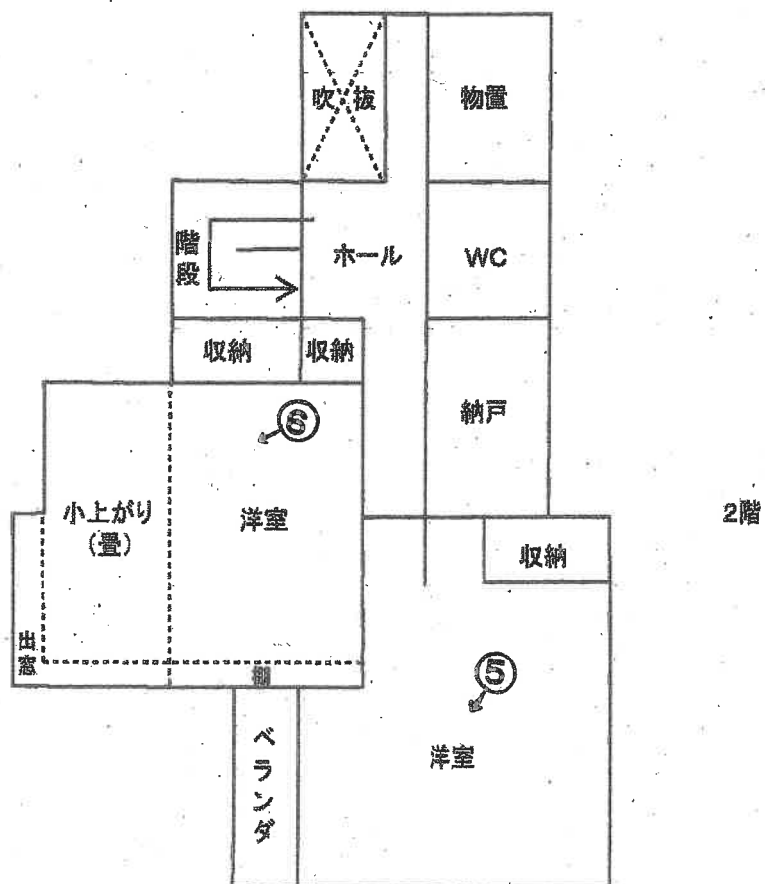
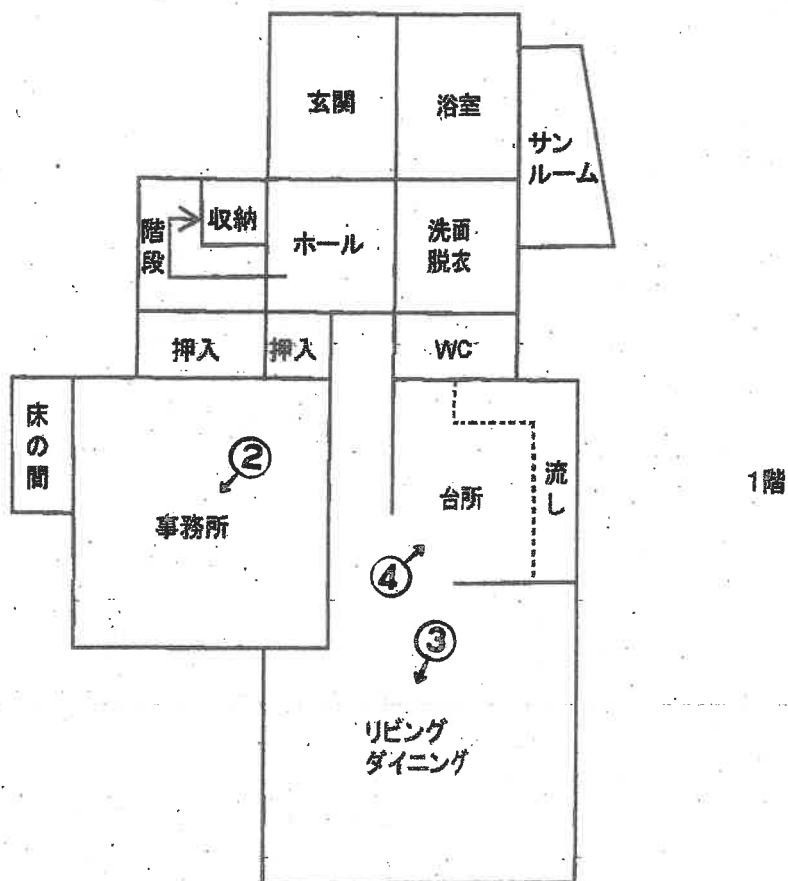
(群馬土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図



令和8年(ケ)第14号







本件建物

① 外観



② 1階事務所



③ 1階リビング  
ダイニング



④ 1 階台所



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦物置



⑧電気温水器



本件土地

⑨道路との境界

境界標

令和 8 年 ( ケ ) 第 14 号  
令和 8 年 5 月 14 日 現 地 調 査  
令和 8 年 7 月 8 日 評 価  
評価書番号 第 2606 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 6,160,000 円 |      |               |
| 内訳価格          |      |               |
| 物件1           | (土地) | 金 2,490,000 円 |
| 物件2           | (建物) | 金 3,670,000 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<br>地番<br>地目<br>地積          | 高崎市飯塚町字清水<br>1772番6<br>宅地<br>162.23 m <sup>2</sup>                                                | 同左                                                     |
| 2                           | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 高崎市飯塚町字清水1772番地6<br>1772番6<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 68.30 m <sup>2</sup><br>2階 65.34 m <sup>2</sup> | 居宅・事務所                                                 |
| 物件2<br>の未<br>登記<br>附属<br>建物 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 |                                                                                                   | —<br>—<br>物置<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>1階 約 4 m <sup>2</sup> |
| 番号                          | 特記事項                          |                                                                                                   |                                                        |
|                             | 特になし                          |                                                                                                   |                                                        |

#### 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上越線「高崎問屋町」駅の南方約1,100m（道路距離）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                   |       |      |
| 付近の状況                                   | 県道沿いに一般住宅、事業所、工場等が混在する地域。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                   |       |      |
| 主な公法上の規制等<br>（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                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 工業地域                  |                   |       |      |
|                                         | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 60 %                  |                   |       |      |
|                                         | 容積率                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 200 %                 |                   |       |      |
|                                         | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | —                     |                   |       |      |
|                                         | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                   |       |      |
| 画地条件                                    | 北西側間口約11m、奥行約14mのほぼ整形の中間画地。画地内は概ね平坦。                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                   |       |      |
| 接面道路の状況                                 | 北西側で幅員約9.5～10m舗装県道（飯玉・本町線、建築基準法第42条1項1号）に概ね等高に接している。                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                   |       |      |
| 土地の利用状況等                                | 範 囲                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       | 利用状況              | 占有者   | 利用権原 |
|                                         | 全部                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 162.23 m <sup>2</sup> | 物件2建物及び未登記附属建物の敷地 | 土地所有者 | 所有権  |
| 供給処理施設                                  | 水 道： あり<br>ガス配管： なし<br>下 水 道： あり<br><br>（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令和8年3月に14条地図が備付となり、境界標が設置された結果、北西端の駐車場利用部分が約50cm程度県道側に越境していると思われる。<br><br>②本件土地には周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。<br><br>③土壤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、土壤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、現況も住宅であることから、土壤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5年10月7日 新築<br>経過年数： 約 33 年<br>経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している）                                                             |
| 仕様              | 構造： 木造<br>屋根： 瓦葺<br>外壁： 窯業系サイディング 等<br>内壁： 板張り、ビニールクロス、繊維壁 等<br>天井： 板張り、敷目張り天井 等<br>床： フローリング、畳 等<br>設備： 電気、給排水設備、衛生設備 等<br>その他： なし |
| 床面積（現況）         | 1階 68.30 m <sup>2</sup><br>2階 65.34 m <sup>2</sup><br>延 133.64 m <sup>2</sup>                                                       |
| 現況用途等           | 階層： 2 階<br>現況用途： 居宅・事務所<br>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            | ①1階事務所部分を有限会社エースホームが事務所として使用借により占有し、その余の部分を建物所有者が住居として使用占有している。<br>②本件建物の附属設備として、電気温水器がある。<br>③室内で犬1匹を飼っている。                        |

2-2 建物の概況及び利用状況等（未登記附属建物）

|                 |                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区分              | 附属建物                                                                                           |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）： 不明<br>経 過 年 数： 約 - 年<br>経済的残存耐用年数： 約 - 年                                          |
| 仕 様             | 構 造： 木造<br>屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁： サイディング<br>内 壁： 板張り<br>天 井： 板張り<br>床： 不明<br>設 備： なし<br>その他： なし |
| 床面積（現況）         | 1階 約4 m <sup>2</sup>                                                                           |
| 現 況 用 途 等       | 階 層： 1 階<br>現況用途： 物置<br>間 取 り： 別添「間取図」参照                                                       |
| 品 等             | やや劣る                                                                                           |
| 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         | 新築年月日不明であり、課税台帳にも記載がないことから、建築時期については主たる建物とおよそ同時期と推測して価格を査定した。                                  |

## 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<br>価格(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 69,500               | 1.01            | 162.23          | 0.90      | 10,249,000              |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 高崎 -25

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 74,300 円/㎡ × 101.1 / 100 × 100 / 105 × 100 / 103 = 69,500 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 : 南方位 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件・行政条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 1.01 北西方位 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及び物件2の未登記附属建物)

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<br>(円/㎡又は円)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-------------|------------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2           | 180,000                | 133.64             | 0.048    | 1,155,000            |
| 未登記附<br>属建物 | 80,000                 | 4.00               | 0.000    | 0                    |
| 計           |                        |                    |          | 1,155,000            |

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、従物である電気温水器を含め、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%) { 33 / (33 + 0) } × (1 - 0.05) = 0.048

物件2の未登記  
附属建物 : (3.0%) { 33 / (33 + 0) } × (1 - 1.00) = 0.000

観察減価

物件2及び未登記附属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。

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 10,249,000        | 0.55          | 法定地上権 | 5,637,000              |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1         | 10,249,000          | -5,637,000                      | -               | 0.90           | 0.60            | 2,490,000                     |
| 2         | 1,155,000           | +5,637,000                      | 1.00            | 0.90           | 0.60            | 3,670,000                     |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 6,160,000                     |

ウ 占有減価： 特になし

エ 市場性修正： 駐車場として使用している舗装部分の一部が、県道側に越境していることによる市場性の減退の程度を考慮して査定した。

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

地 価 公 示 : 高崎 - 25  
所 在 : 高崎市飯塚町字大道東1003番18  
価 格 : 74,300 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR信越本線「北高崎」駅の北方 道路距離約300m  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 171 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南 4.0 m 市道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 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、アパートが混在する駅に近い住宅地域

## 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

令和8年(ケ)第14号



受命物件

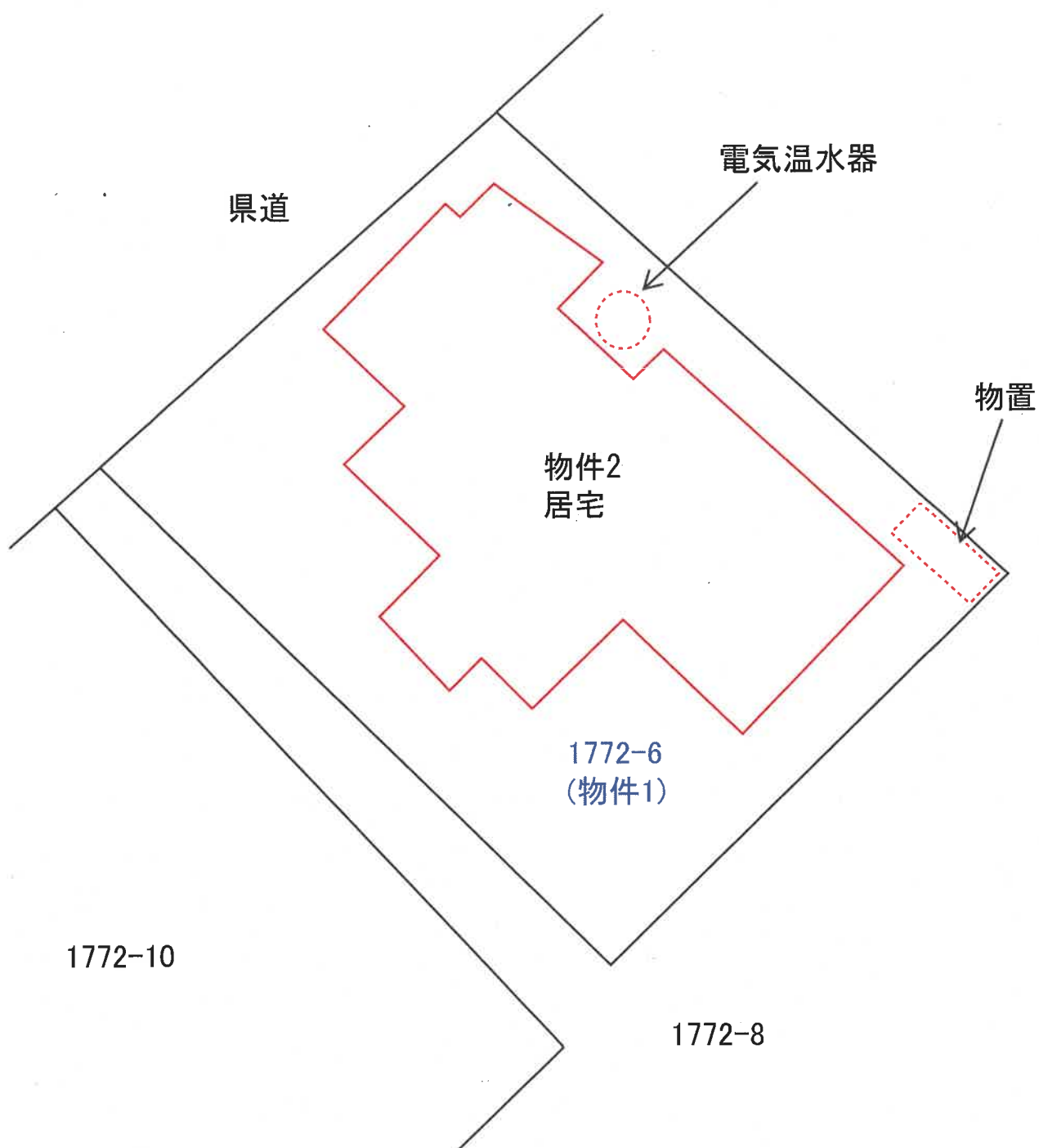
高崎市役所白地図

1/10000

# 土地建物位置関係図



令和8年(ケ)第14号



# 間取図

