

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 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 1 1 月 2 日から 令和 8 年 1 1 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 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 1 2 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 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） 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）
1, 2	2, 190, 000 1, 752, 000	一括	438, 000	21, 281	0
1	1, 610, 000				
2	580, 000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 高崎市中里見町字根岸
地 番 3 3 8 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 7 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 高崎市中里見町字根岸 3 3 8 番地 3
家屋 番号 3 3 8 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 2 . 8 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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 | 高崎市中里見町字根岸 |
| | 地 番 | 3 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 7. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市中里見町字根岸 3 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2. 8 7 平方メートル |



令和 8 年 (ヌ) 第 2 号
令和 8 年 2 月 1 0 日受理
令和 8 年 4 月 2 1 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 | 高崎市中里見町字根岸 |
| | 地 番 | 3 3 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 7. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市中里見町字根岸 3 3 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2. 8 7 平方メートル |



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		群馬県高崎市中里見町338番地（住居表示未実施）	
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	☒ 土地所有者 ☐ 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	☒ 本件土地上に物置（スチール製、約2㎡、写真⑤）がある。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。		
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用占有している ☐ 「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	☒ 洋室天井に雨漏り跡がある。		
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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 本件建物についての調査経過及び占有状況等

(1) 本件建物所有者であるAについては事務連絡や照会書を送付したが、いずれも応答がなかったことから陳述をえることができなかった。

(2) 室内の使用状況や、第三者の占有が確認できなかったこと等から、2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

3 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

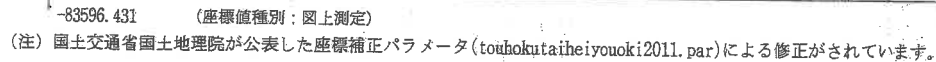
以 上

(調査の経過用)

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2月13日(金) 14:18 - 14:19	高崎市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 (2月16日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (2月16日受領) ☐
令和8年2月17日(火) 10:43 - 10:51	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和8年2月19日(木) 11:10 - 11:21	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和8年3月9日(月) 14:55 - 15:17	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 ☐ ☐
令和8年3月9日(月) -	執行官室	☒ 債務者宛に照会書発送 (切手110円×2枚使用) ☒ (上記照会に対する回答なし) ☐
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。 ☒ 令和8年3月9日 目的物件は不在であったので、立会人Bを立ち会わせ、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3月9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

(4 枚目)



中里見町

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和54年3月13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。

(前橋地方税務局高崎支局管轄)

令和7年12月25日

東京法務局品川出張所

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M86419

2508207 各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

家屋番号	338 ~ 3
建物の所在	群馬県榛名郡大字中里見字根岸338~3

高崎市巾里見町



床 面 積

$$7.28 \times 10.01 = 72.8728m^2$$



昭和54年3月13日

作製者
作年月日
昭和54年3月12日

縮尺
1/2500

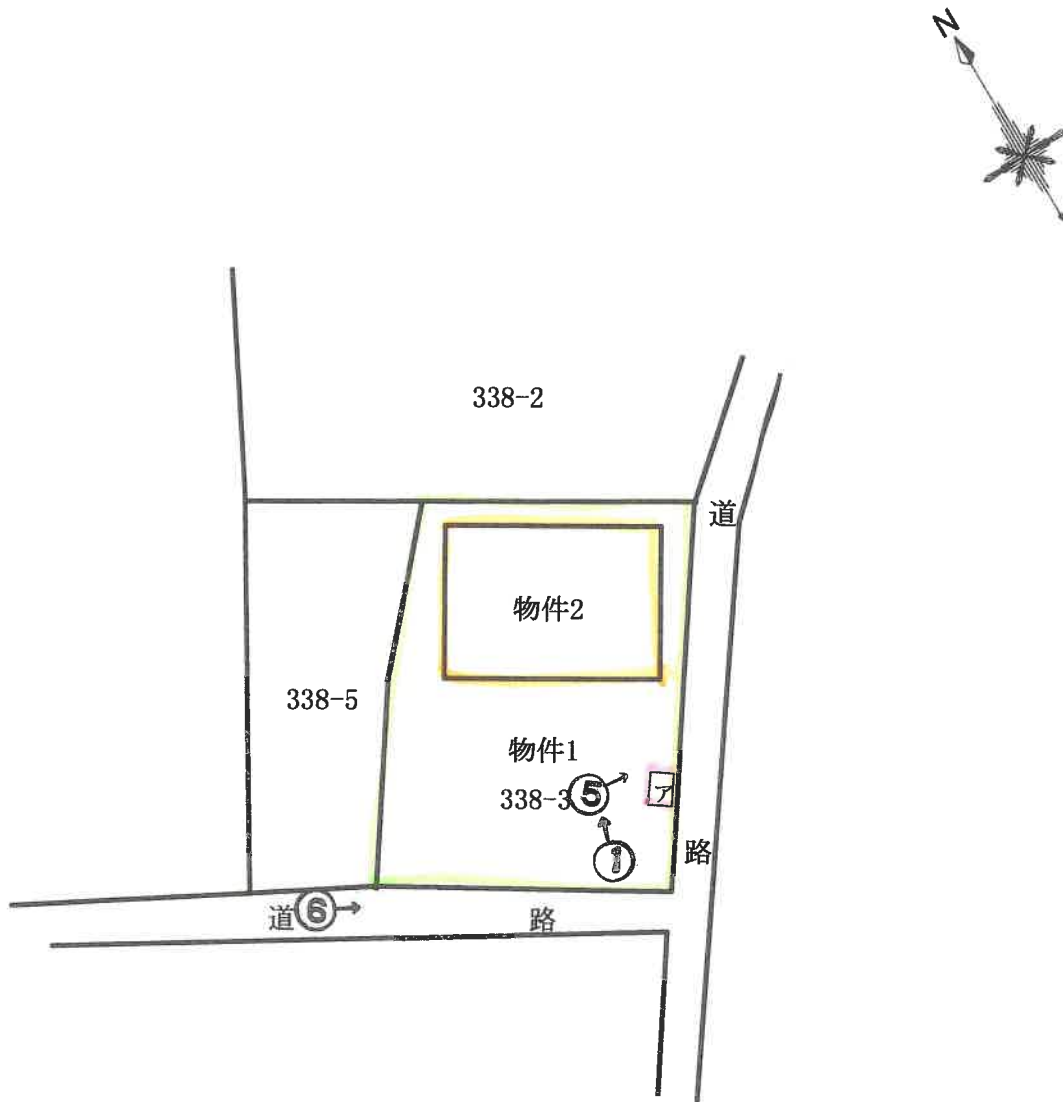
申請人

縮尺
1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

令和8年(ヌ)第2号

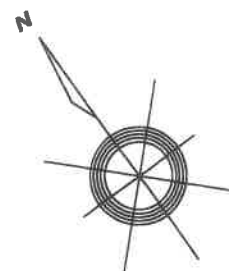


ア:売却対象外動産…スチール製簡易物置・約2㎡

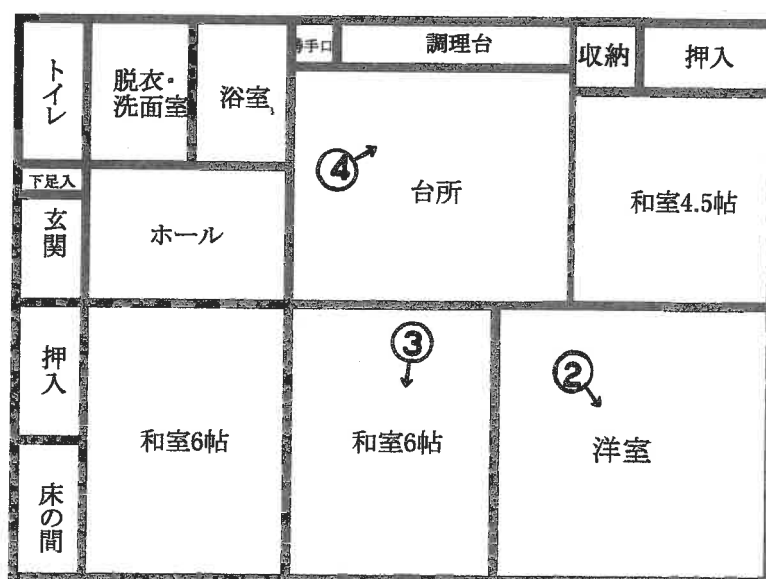
建物間取図

令和8(又)第2号

物件2



S=1/100



(8 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観



②洋室



③和室



④台所



⑤物置 (ア)



本件土地

⑥南側道路

令和 8年（ヌ）第 2号
令和 8年 3月 9日 現地調査
令和 8年 5月11日 評 価

前橋地方裁判所 高崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岡田 忠彰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 6 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積	高崎市中里見町字根岸 338番3 宅地 237.61m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	高崎市中里見町字根岸338番 地3 72.87m ² 居宅 木造瓦葺平家建 72.87m ²	同左
特記事項			
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	JR信越本線「群馬八幡」駅北西方・道路距離6,900m	
付 近 の 状 況	本件不動産は中小規模一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。 地域要因に影響を及ぼす要因は見受けられないことから、当分は現環境を維持しながら推移するものと予測される。	
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 第1種中高層住居専用地域 50% 100% — —
画 地 条 件	地 積 : 237.61㎡ 間 口 : 約13.0m 奥 行 : 約18.5m 形 状 : ほぼ長方形 接道状況: 角地、0～0.5m高く接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	・南西側2.4m舗装市道(4040号線)〔建築基準法42条2道路〕に等高に接面 ※再建築等の際には、道路の中心線より2mの後退を要する。 ・南東側2.3m舗装市道(4041号線)〔建築基準法上の道路に該当せず〕に0～0.5m高く接面	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 物件1所有者が、本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 ◆隣接地の状況 ・北東側: 居宅の敷地であり、本件土地が約0.3m高く接面している。 ・北西側: 北東側居宅の通路であり、本件土地が0～0.3m高く接面している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : あり (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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	① 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(里見Ⅴ古墳群塚崎地区群、H106A遺跡)に該当する。工事等の際は、文化財保護法93条に基づく届け出が必要である。 ② 土壌汚染の可能性について調査したところ、現況居宅であり、過去に工場等があった形跡もないため、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはないと判断される。 ③ 本件土地上に売却対象外動産である物置(スチール製、約2㎡)が存在する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和53年 9月30日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系タイル張り、モルタル、トタン張り等 内 壁 化粧合板、タイル、京壁等 天 井 ジプトーン、化粧石膏ボード等 床 フローリング、畳、タイル等 設 備 電気、水道等 その他 ー
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件2所有者が、本建物を住居として使用し、占有している。
特 記 事 項	台所に床が抜けているような箇所、南東端の洋室の天井に雨漏りと思われるシミのような跡が見受けられた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,900	0.99	237.61	0.80	2,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高崎-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/119 = 15,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和8年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位南西向き等を考慮した。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(方位、角地、セットバック)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	72.87	0.05	660,000

ウ 現 価 率

経過年数約47年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法（補修繕の必要性等から10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.050 \times (1 - 10\%) \div 0.05$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらには競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,990,000	0.10	場所的利益	300,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	2,990,000	-300,000		1.00	0.60	—	1,610,000
2	660,000	+300,000	1.00	1.00	0.60	0	580,000
一括価格（合計）							2,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 高崎-15

所 在：高崎市上里見町字町西873番8

地 目：宅地

価 格：19,400円／m²

位 置：JR信越本線「群馬八幡」駅北西方・道路距離8,200m

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：331m²

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南西側5.0m市道に接面

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（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 土地建物位置関係図

3 建物図面写し・各階平面図

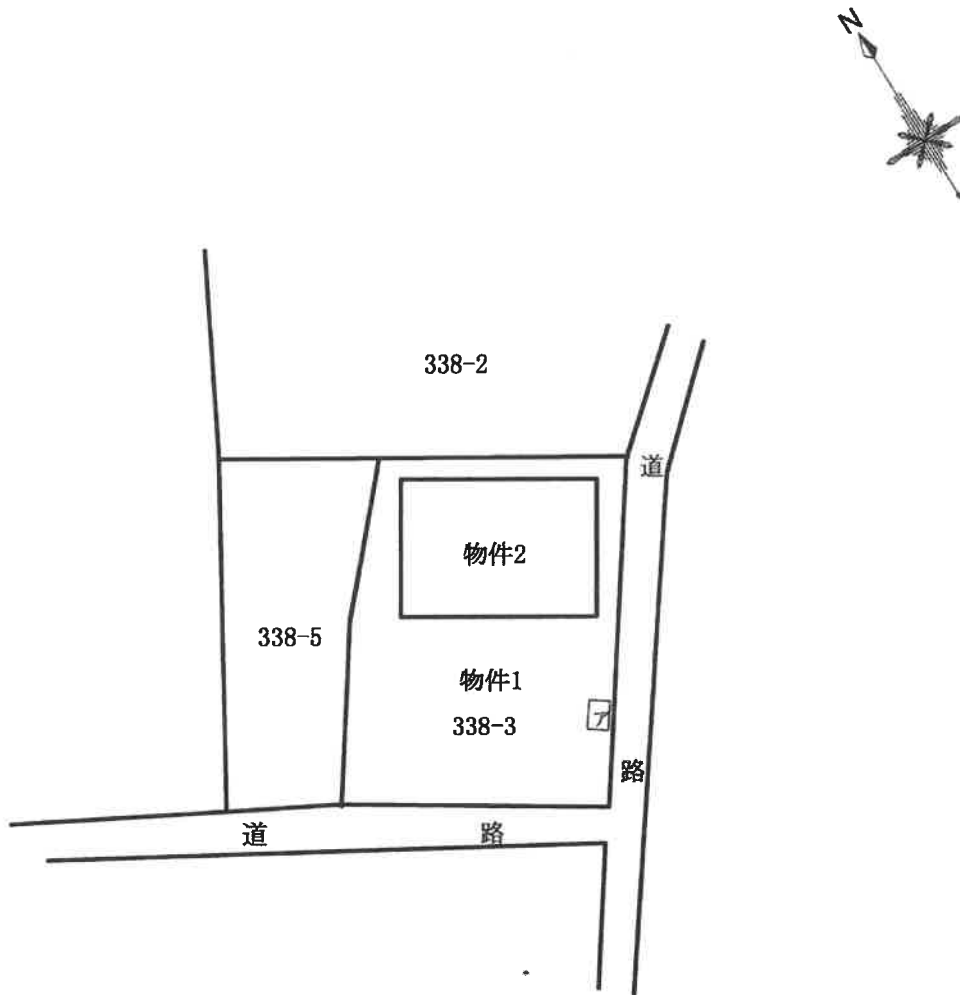
4 建物間取図

以 上



土地建物位置関係図

令和8年(ヌ)第2号



ア:売却対象外動産…スチール製簡易物置・約2㎡

登記年月日：昭和54年3月11日

これは図面に記載されている事項を正確に示すための図面である。
(前掲地籍調査資料を参照)

令和7年12月25日

東京法務局

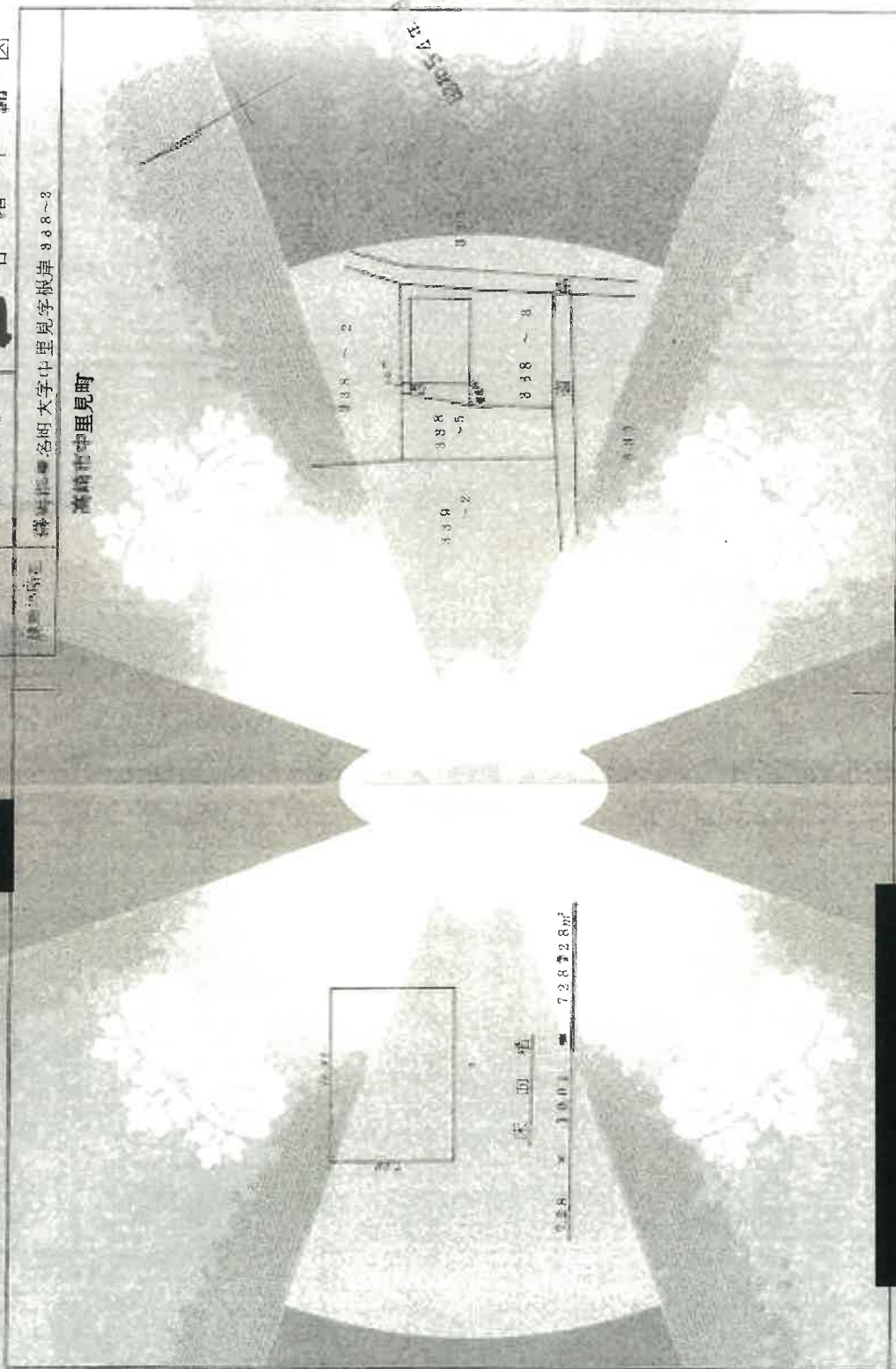
建物各階平面図

2508207

各階平面図

東京都中央区千代田区千代田 大字中里見字根岸 338-3

高崎市中央見町



A3からA4に縮小

作成者
日付

1/250

出典人

1/250

物件2

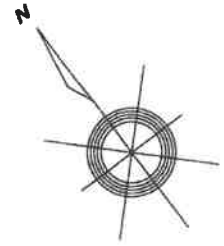
貸借土地家屋調査士会用品

地図登録番号：R6419

建物間取図

令和8(又)第2号

物件2



S=1/100

