

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 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11月17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12月 8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11月19日 午前10時00分から 令和 8年11月19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 目 録

1	所	在	高崎市柳川町
	地	番	67番3
	地	目	宅地
	地	積	88.49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】

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】

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1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号67番3）の登記が存在する。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 高崎市柳川町 |
| | 地 | 番 | 6 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 88.49 平方メートル |



令和7年(ケ)第13号
令和8年2月3日受理
令和8年3月9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	高崎市柳川町
	地	番	67番3
	地	目	宅地
	地	積	88.49平方メートル



(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		群馬県高崎市柳川町67番地 付近	
土 地		物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が雑草が繁茂した更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	☒ 本件土地上に電柱及び電柱支線がある（写真③）。 ☒ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号67番3）の登記が存在する。		
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		
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）		
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 本件物件の状況

配置図及び添付した写真のとおりである。

2 特別代理人

- (1) 本件土地の所有者であったAが平成22年1月23日に亡くなった後、相続人全員が相続を放棄したことから相続財産法人所有となっている(民法951条)。
- (2) 相続財産清算人が選任されていないため、競売手続進行のため特別代理人としてBが選任されている。
- (3) 特別代理人は本件土地の実情について把握していると思われなかったことから同人について聴取は実施しなかった。

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、家屋番号67番3の建物登記が存在することが判明した。本件土地上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：高崎市柳川町67番地3

家屋番号：67番3

種類：事務所 居宅

構造：鉄骨造陸屋根2階建

床面積：1階 60.09㎡

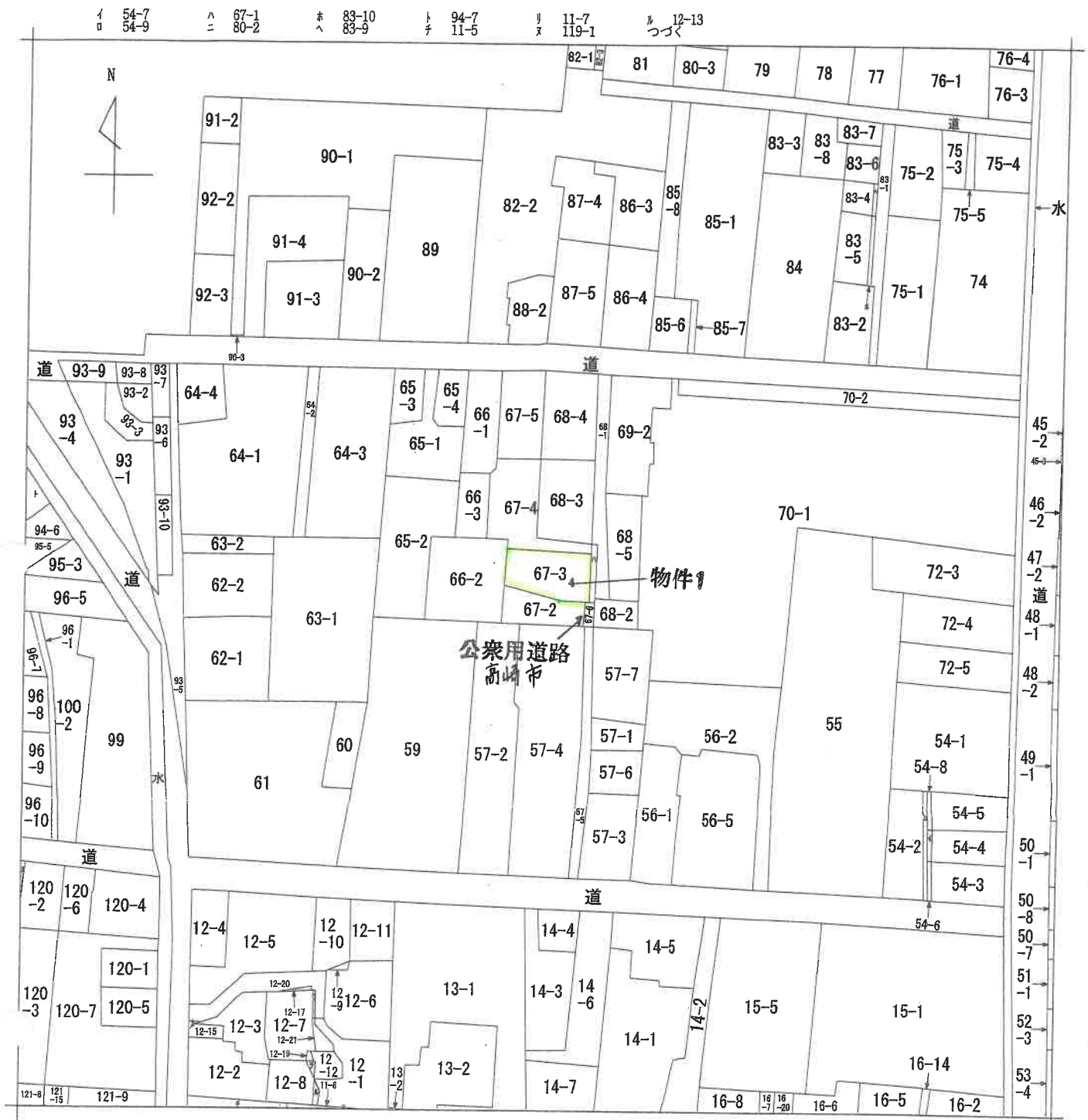
2階 60.09㎡

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2月5日(木) 15:46 - 15:59	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 ☒ 滅失登記漏れの建物の図面交付申請
令和8年2月10日(火) 15:36 - 15:42	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2月25日(水) 13:55 - 14:05	物件所在地	☒ 物件調査 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
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

(4 枚目)



(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。



請求部分	所在地	高崎市柳川町				地番	67番3			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)				補記事項	

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。

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和7年3月5日

前橋地方法務局

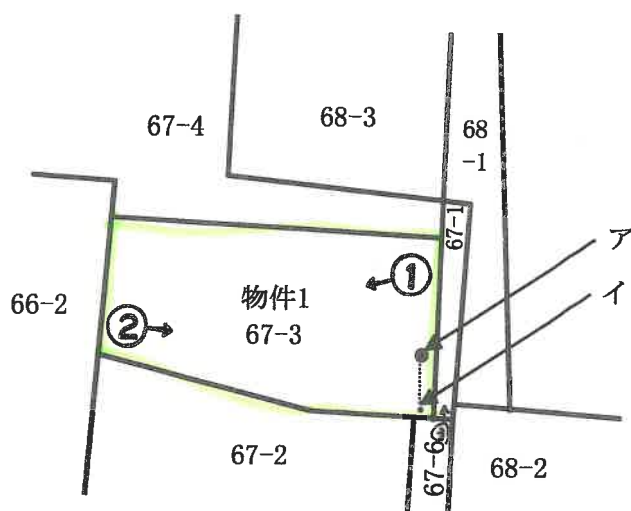
請求番号：13-1

登記官

(5 枚目)

配置図

令和7年(ケ)第13号



ア:電柱
イ:電柱の支線



① 外観



電柱

② 外観



③電柱

隣地（地番 6 7 番 1）

電柱の支線

令和 7年（ケ）第 13号
令和 8年 2月25日 現地調査
令和 8年 6月17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

番号	評 価 額
物件1	金 1, 6 2 0, 0 0 0 円

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 地 地 地	在 番 目 積	高崎市柳川町 67番3 宅地 88.49m 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高崎線「高崎」駅北西方・道路距離1,400m	
付 近 の 状 況	本件不動産は、柳通り西側背後至近の、狭隘な街路沿いに、事業所、店舗、一般住宅等が立地している中、駐車場も介在する地域に存する。 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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区、中央土地区画整理事業(未着手) であり、事業化の不確実性が高い区画整理予定地
画 地 条 件	地 積 : 88.49㎡ 間 口 : 約6.5m 奥 行 : 約12.0m 形 状 : ほぼ台形 接道状況: 中間画地、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	東側1.5～2.0m舗装市道(A566号線)〔建築基準法42条2項道路〕に等高に接面 ※建物建築等に当たっては、道路中心線より2mの後退を要する。	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 土地所有者が雑草が繁茂した更地の状態で占有している。 ◆隣接地の状況 ・北側：居宅の敷地で、等高に接面している。 ・南側：駐車場で、等高に接面している。 ・西側：医院の敷地で、等高に接面している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし ガ 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、通常のコスト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に該当しない。 ② 土壌汚染の可能性について調査したところ、現況更地であり、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 供給処理施設について。上水道は、北側を東西に通る市道から私設管にて引き込んでいる。下水道は、前面道路のやや北側まで本管があり、そこから私設管で引き込んでいる。過去に利用していた記録がある。都市ガスも、前面道路のやや北側まで本管がある。 ④ 本件土地上に電柱及び電柱支線がある。 ⑤ 本件土地上に現存しない建物登記(家屋番号67番3)がある。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	52,100	0.65	88.49	3,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高崎5-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $91,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/102 \times 100/174 = 52,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地等を考慮した。

◇地域格差：街路条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件(形状、間口・奥行の関係、セットバック、雑草等繁茂の状態、電柱及び支線の存在とその影響度)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	3,000,000			0.90	0.60	—	1,620,000
一括価格（合計）							1,620,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 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、車輛の通行が困難な土地で、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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5-8

所 在：高崎市柳川町43番1

地 目：宅地

価 格：91,600円／m²

位 置：JR高崎線「高崎」駅北西方・道路距離1,600m

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：83m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：西側12.0m市道(南側道)に接面

用途指定等：市街化区域 商業地域(建蔽率80%, 容積率400%)

地域の概要：小規模な飲食店、雑居ビル等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

1 位置図

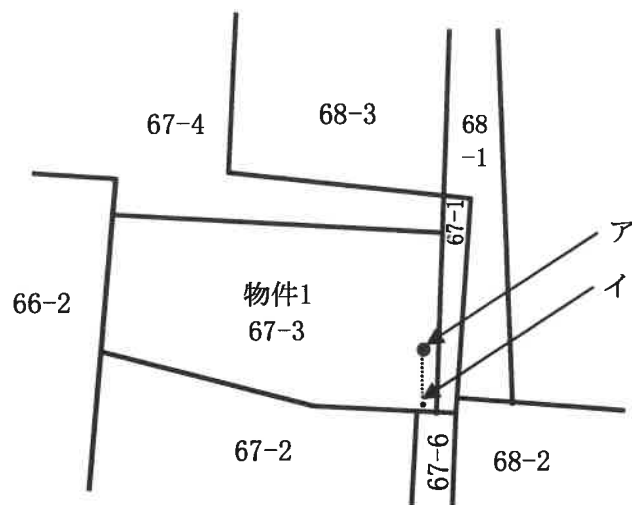
2 配置図

以 上



配置図

令和7年(ケ)第13号



ア:電柱
イ:電柱の支線