

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 令和 8年11月17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12月 8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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 高崎市吉井町馬庭字下山 |
| | 地 番 | 1017番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市吉井町馬庭字下山1017番地4 |
| | 家屋 番号 | 1017番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 45.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2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 | 高崎市吉井町馬庭字下山 |
| | 地 番 | 1 0 1 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市吉井町馬庭字下山 1 0 1 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |



令和 8 年 (ケ) 第 1 1 号
令和 8 年 3 月 2 5 日受理
令和 8 年 6 月 1 5 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 | 高崎市吉井町馬庭字下山 |
| | 地 番 | 1017番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高崎市吉井町馬庭字下山1017番地4 |
| | 家屋 番号 | 1017番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 45.54平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	群馬県高崎市吉井町馬庭1017番地4（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	☒ 本件土地上にカーポート（約23㎡、写真⑦）がある。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。 ☒ 本件土地は東西で道路に接面しているが、敷地東側はフェンスで囲まれており、東側道路への出入口はない（写真⑨参照）。				
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（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					
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、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) 本件建物の電気及びガスの各メーターは停止している。
- (3) 本件建物内の1階下駄箱上やポスト内には多数の未開封の郵便物があり、また玄関前にはビニール袋にまとめられた郵便物があつた。
- (4) 立入調査予告の事務連絡は封筒に入れて玄関ドアに貼り付けたが、2回の現地調査の間もそのまゝの状態で放置されていた。
- (5) 室内の状況から人の出入りがないと思われた。また第三者の占有は確認できなかった。
- (6) 以上のことから、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つた。

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3月30日(月) 13:17 - 13:28	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 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3月30日(月) 15:27 - 15:28	高崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (3月31日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (3月31日受領) ☐
令和8年4月1日(水) 11:13 - 11:24	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4月20日(月) 9:50 - 10:15	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和8年4月20日(月) -	執行官室	☒ 所有者宛に照会書発送 (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4月20日
目的物件は空き家で不在であったので、立会人を立ち会わせないで、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4月20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)

地積測量図

地番 1017-2, -3
-4, -5
土地の所在 多野郡吉井町大字馬庭字下山

縮尺 1/500

申請人

平成10年 3月12日(作製)

作製者

(群馬土地家屋調査士会)

国調確認済

地積計算表

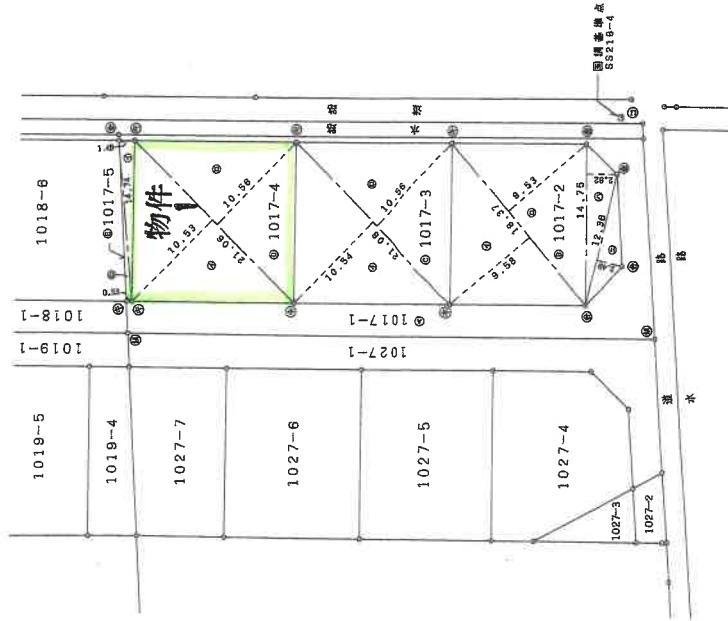
地番	④ 1017-2	底 辺	高 さ	倍 面 積
イ	19.37	9.58	185.5846	
ロ	19.37	9.53	184.5961	
ハ	14.76	2.92	43.0700	
ニ	12.36	2.49	30.7784	
		倍面 積 計	444.0071	
		合 計 面 積	222.00356	
		地 域	222	m ²

地番	⑤ 1017-3			
符号	底辺	高さ	倍面積	
イ	21.08	10.54	221.9724	
ロ	21.08	10.56	222.3936	
		倍面積計	444.3660	
		合計面積	222.18300	
		地	222 m ²	

地番 符号	⑥ 1017-4			倍 面 積
	底 辺	高	点	
イ	21.08	10.53		221.7818
ロ	21.08	10.56		222.3936
	倍面積計			444.1554
	合計面積			222.07770
	地			222 m ²

地番	⑦ 1017-5			
符号	底辺	高さ	倍面積	
イ	14.74	1.48	21.8152	
ロ	14.74	0.53	7.8122	
倍面積計			29.6274	
合計面積			14.81370	m ²
地			14	m ²

地番	⑧ 1017-1	底辺	高さ	倍面積
イ	899		681.07785	217.92205
ロ				217
倍面積計				217
合計面積				217
地				217



A3をA4に縮小コピー

平成 壹拾年 九月 貳四日 登記

A

(前橋地方法務局高崎支局管轄)

令和8年2月10日 東京法務局

獎品四

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

地圖整理番号:M97196

 $(1/2)$

圖面階各

建 各 階 平 面 圖 面 圖

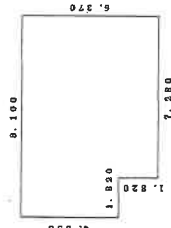
家屋番号 1017-4

建物の所在

多野郡吉井町大字馬庭字下山1017番地4

一、
 二、
 三、
 四、
 五、
 六、

隨



表續求

1. 820 x	4. 650 =	8. 2810
7. 280 x	6. 370 =	46. 3736
合 計		54. 6546
床面積		54. 66 ²

2

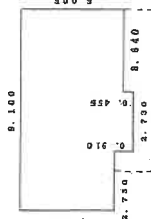
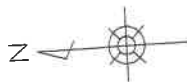
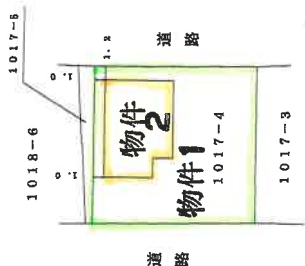


表 積 求

2. 730 x	4. 550	12. 4215
2. 730 x	5. 460	14. 9058
3. 640 x	5. 005	18. 2182
合計		46. 5455
床面積		45. 54 ²



作者 士地家屋調查士

製日 平成 11 年 9 月 18 日

尺縮

Q

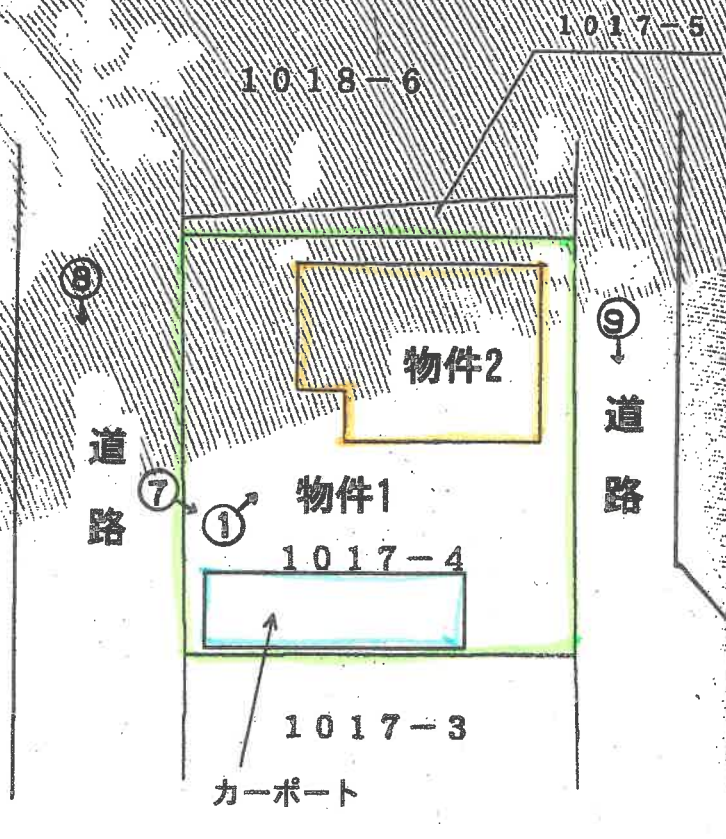
人請串

箱尺

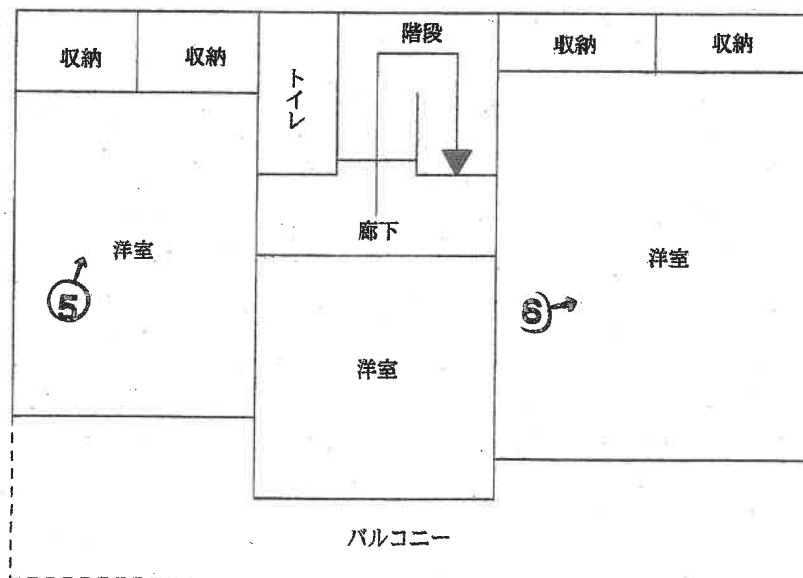
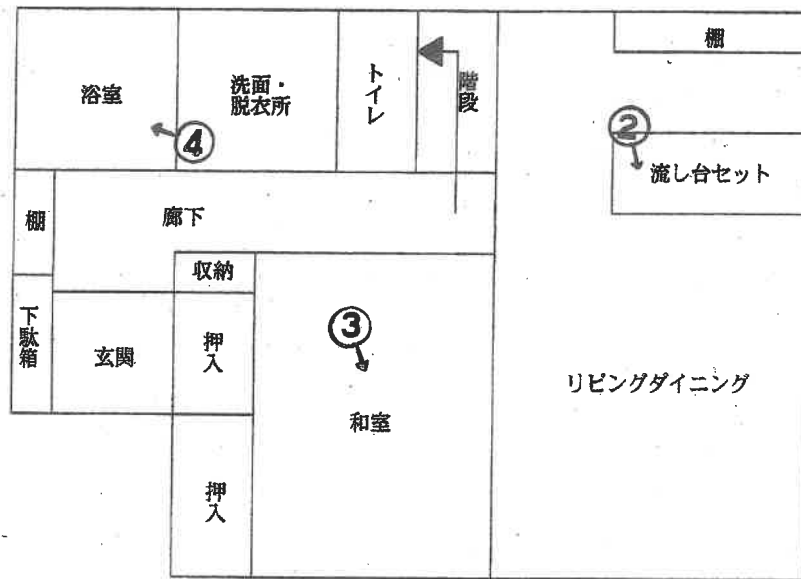
1/

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



間取図





① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階和室



④ 1階浴室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦カーポート



本件建物

⑧西側道路



本件建物

⑨東側道路

令和 8 年 (ケ) 第 11 号
令 8 年 4 月 20 日 現 地 調 査
令 8 年 6 月 15 日 評 価
評価書番号 第 2026-003 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

神 林 宏 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,170,000 円
物件2（建物）	金 1,550,000 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 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	高崎市吉井町馬庭字下山 1017番4 宅地 222.11 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	高崎市吉井町馬庭字下山1017番地4 1017番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 54.65 m ² 2階 45.54 m 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	上信電鉄「馬庭」駅の北東方道路距離約1,050m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道200号線背後の一般住宅が建ち並ぶ中に農地等が見られる住宅地域。地勢は概ね平坦で等高。周囲に陸上自衛隊分屯地、小学校等が存する。特段の変動要因はなく今後も現状維持で推移と思われる。	
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 指定なし 70 % 200 % － 立地適正化計画（居住誘導区域外）
画地条件	西側で間口約14.9～15m、奥行約14.8～15mの規模が222.11㎡の形状がほぼ正方形地の二方路地。敷地内は概ね平坦、西側道路地および北側隣地とは概ね等高、東側道路地より約0.4～0.5m高く、南側隣地より約0.3～0.4m高い。	
接面道路の状況	西側で現況幅員約5.9～6.0mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に、東側で現況幅員約4.0～6mの未舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にそれぞれ接面する形状がほぼ正方形地の二方路地。なお、敷地の東側はフェンス下部ブロック塀で囲われており、東側道路への出入口はない。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として一体利用されている。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。現地調査時に債務者兼所有者が不在のため、土地境界に関する紛争等の陳述は得られなかったが、外観調査から土地境界は概ね確定されている。周辺土地は一般住宅、農地、陸上自衛隊分屯地等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり なし 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不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 最先抵当権設定時に物件2の建物は存在し、土地所有者と建物所有者は同一であるので主である建物の敷地利用権は法定地上権が成立すると思料される。 ・ 高崎市教育委員会によれば、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地「吉井地区No.70遺跡」に指定されている。 ・ 土地の定着物としてのカーポート（約23㎡）が存する。 ・ 土壌汚染の可能性について調査したが、土壌汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。
----------------	--

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等	建築年月日（登記記載）	平成11年9月6日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 27 年 約 3 年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 ビニルクロス、化粧合板等 ビニルクロス、化粧合板等 フローリング、合板、畳等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 100.19 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特記事項	・現地調査時に債務者兼所有者が不在のため、建物内の傾き、雨漏り等の不具合についての陳述は得られなかったが、目視による現地調査から不具合は特段見受けられない。	

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）

目的土地等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	20,000	1.00	222.11	0.80	3,554,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高崎-30

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 27,800 円/㎡ × 99.4 / 100 × 100 / 101.0 × 100 / 137 = 20,000 円/㎡

- ◇ 時点修正 : 公示価格等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 : 方位等の画地条件を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1 : 1.00 方位、形状、二方路地、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。

土地の定着物であるカーポートは建付地価格に含めて査定。

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	210,000	100.19	0.047	989,000
計				989,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して査定。
本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。

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	建付地価格または更地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,554,000	0.45	法定地上権	1,599,000

イ 土地利用権等割合：

・物件1 土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を45%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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,554,000	-1,599,000	-	1.00	0.60	1,170,000
2	989,000	+1,599,000	1.00	1.00	0.60	1,550,000
一括価格 (合計)						2,720,000

ウ 占有減価修正 ： 特になし

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結果、特段の市場性が劣る要因はないと判断した。

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

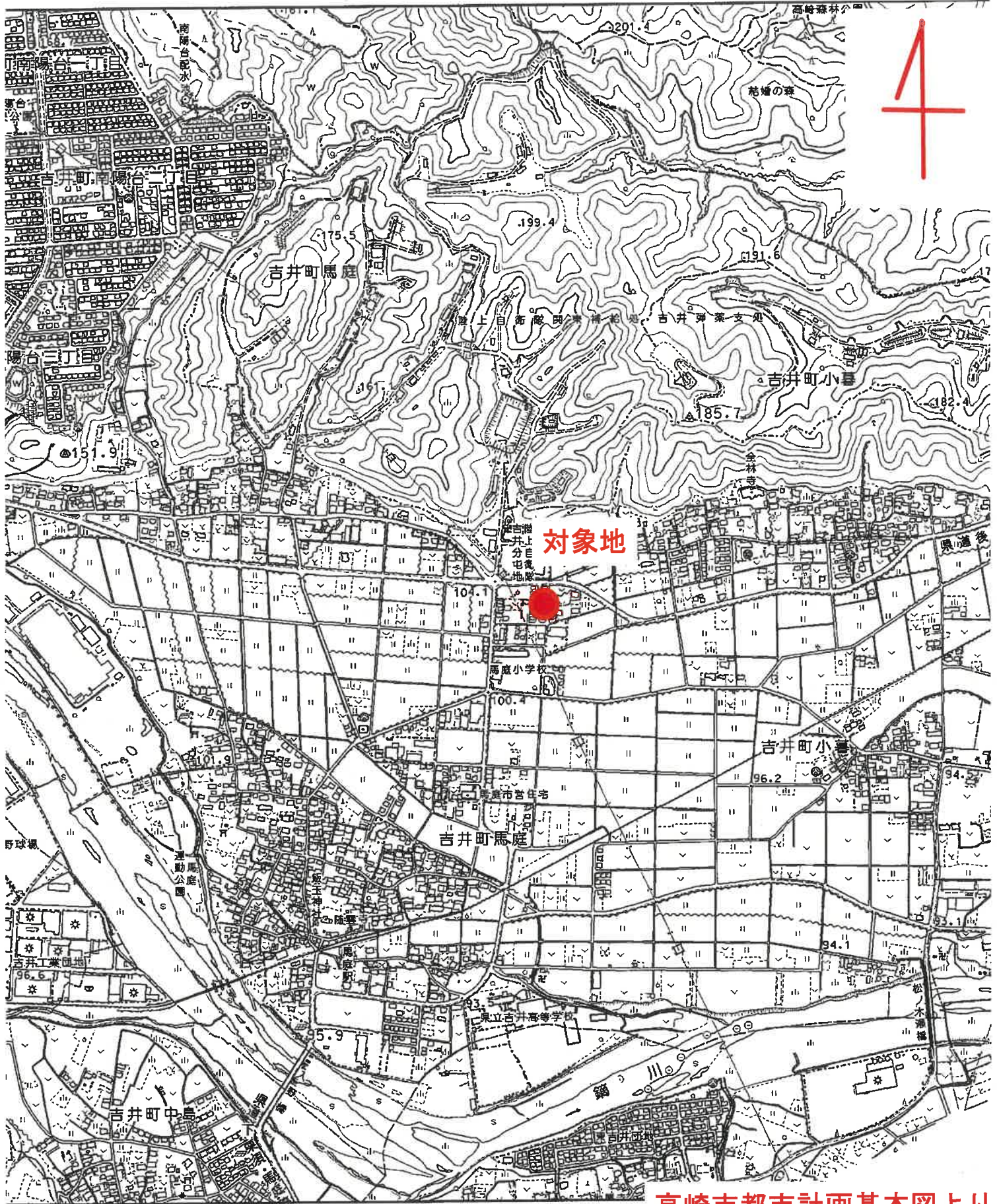
- 1 地価公示価格 (高崎 - 30)
所 在 : 群馬県高崎市吉井町吉井字北町152番5
価 格 : 27,800 円/m²
位 置 : 上信電鉄「吉井」駅の南東方道路距離約440m。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 262 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西 7.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に併用住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

高崎市都市計画基本図

位置図



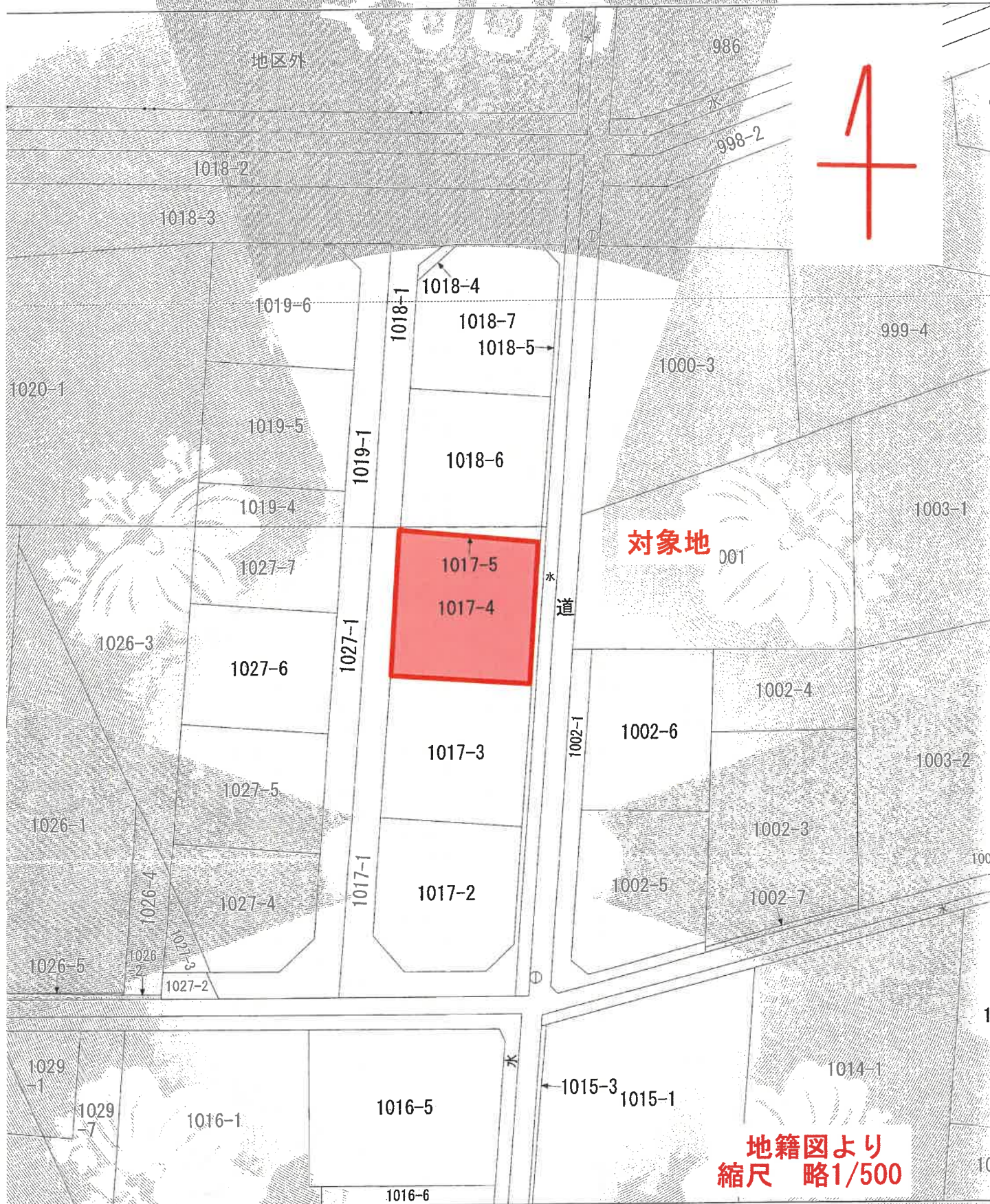
高崎市都市計画基本図より
縮尺 1/10000



国際航業株式会社調整
この図は、高崎市統合型地理情報システムを利用し、出力されたものです。

平成18年測量 「この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平18関公第48号」
平成21年修正 「この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平21関公第95号」
平成24年修正 「この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平24関公第156号」
平成30年修正 「この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである(助言番号)平30関公第401号」

公図写



対象地

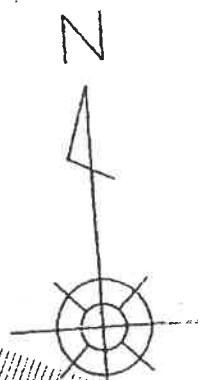
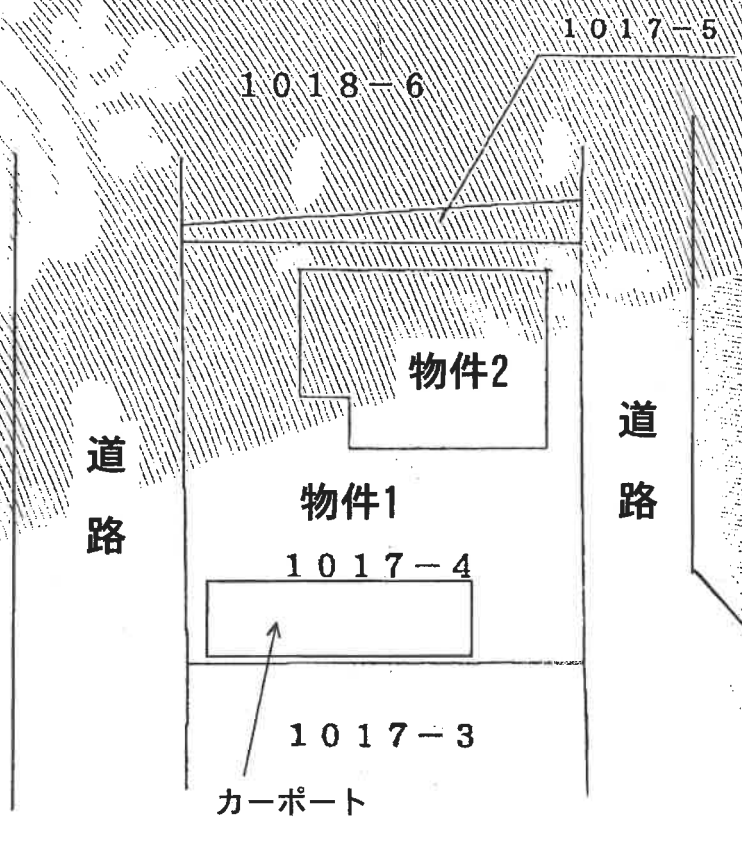
地籍図より
縮尺 略1/500

座標値種別：図上測定

国が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地籍

土地建物位置関係図



間取図

