

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 7 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 月 1 3 日から 令和 8 年 1 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 1 7 日 午後 1 時 0 0 分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 3 0 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 7 年 1 2 月 1 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 210, 000 1, 768, 000	一括	442, 000	44, 367	0
1	1, 300, 000				
2	910, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市茂木町 |
| | 地 番 | 6 0 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 5 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市茂木町 6 0 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 0 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 9 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 18 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者 A 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」を御覧ください。

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 前橋市茂木町
地 番 603番4
地 目 宅地
地 積 455.94平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 前橋市茂木町 603番地4
家屋 番号 603番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 102.90平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和6年(ヌ)第51号
令和7年1月24日受理
令和7年3月11日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 ㊞

(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 前橋市茂木町

地 番 603 番 4

地 目 宅地

地 積 455.94 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 前橋市茂木町 603 番地 4

家屋 番号 603 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 102.90 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市茂木町 603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 () ☐ 宅地 (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		
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居 として使用している。 ☐ 「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 ☒ 建物配置図のとおり	

(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

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 占有者

一件記録の資料、A宛の郵便物及び土地建物の使用状況から、共有者Aが本件土地建物を占有しているものと認定した。

また、調査時に居合わせたトイレの汲み取り業者によると、本件建物にはAが一人で居住しているとのことであった。

3 調査の経緯及び使用状況等

(1) 1月28日に現地を訪問したところ不在であったため、調査日程を予告する事務連絡を投函した。しかし、調査当日までにAからの連絡等はなかった。

(3) 2月14日に評価人を同行したが、不在で施錠されており立入調査することはできなかった。

再調査の予定を2月26日と定め、不在でも解錠して立入調査をする旨を記載した事務連絡を投函した。

(4) その後も一切連絡がなかったため、2月26日、技術者に解錠させて立入調査を実施した。

(5) 立入調査を実施したことの通知を兼ねた照会書を投函したが、回答期限とした3月6日を過ぎてもAからの返信は得られなかった。

4 その他

(1) 本件建物には全体的に老朽化や汚損が見られる。特に玄関横左側の洋室には夥しい量のごみが堆積している(写真④)。

(2) 本件土地上(建物の西側)に、大量のゴミが入った古い故障車が置かれている。

(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)

(調査経過用)

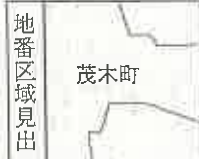
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月28日(火) 10:50-11:00	前橋地方法務局 本局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和7年1月28日(火) 11:05-11:15	前橋市役所	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 航空写真地籍図交付申請
令和7年1月28日(火) 12:25-12:35	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 境界確認 ☒ 事務連絡投函 ☒ 写真撮影
令和7年2月14日(金) 13:35-13:50	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 事務連絡投函 ☒ 境界確認 ☒ 写真撮影
令和7年2月26日(水) 13:40-14:20	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 解錠技術者同行 ☒ 写真撮影 ☒ 照会書投函 ☒ 立入調査 (切手返信用 110 円)
(特記事項) ☒ 令和7年2月14日 評価人を同行したが、目的物件は不在で施錠されていたため建物内に立ち入ることができなかった。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年2月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和7年2月26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)



-61295.679 (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(touhokutaiheiyuouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	前橋市茂木町				地番	603番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
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。

(前橋地方法務局管轄)

令和6年11月12日

東京法務局

地図整理番号：M80550

登記官

(5 枚目)

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年12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。
(前橋地方方法務局管轄)
令和6年11月12日 東京法務局

登記官

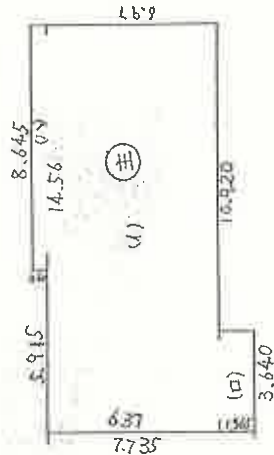
(6 枚目)

建 客 物 階 平 面 図

家屋番号	603-4
建物の所在	群馬県前橋市大橋町大橋小学校南側

2269755

平面図



※
(イ) $14.560 \times 6.370 = 92.7472$
(ロ) $3.640 \times 1.365 = 4.9686$
(ハ) $8.645 \times 0.600 = 5.1870$
計 坪 102.9028

(日 測 連 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{500}$

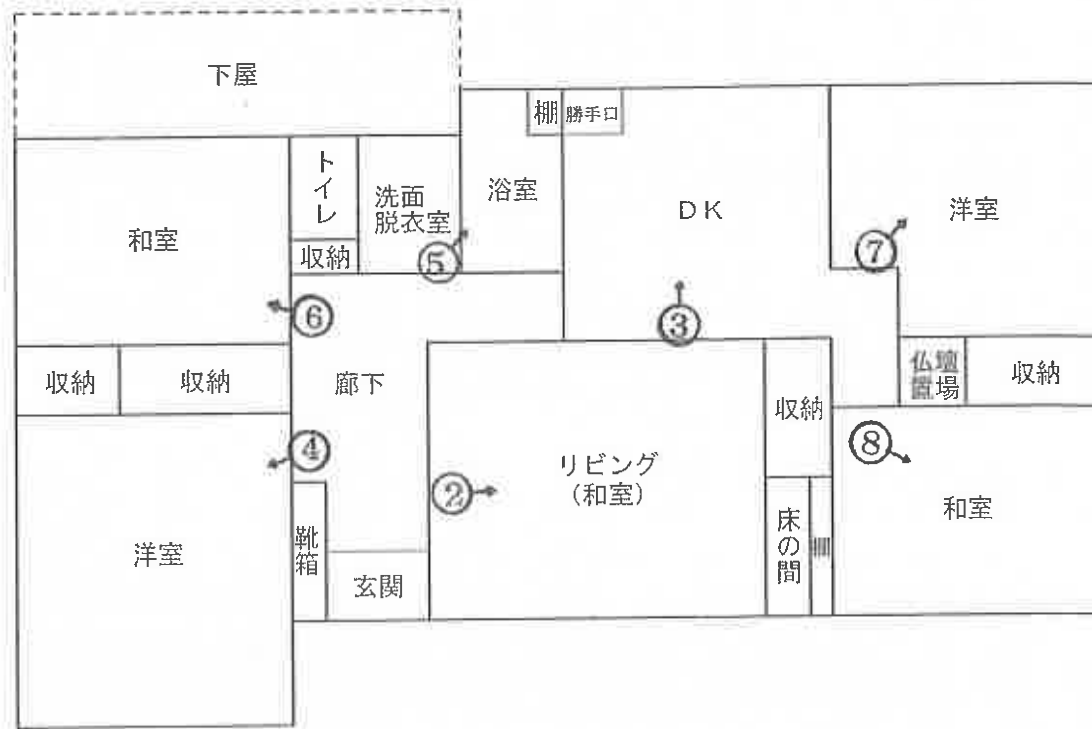
A3をA4に縮小

建物配置図



←○ 写真撮影位置・方向

物件2 主である建物 S=1/100



○ 写真撮影位置・方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

求 意 見 書

原 孝 幸 殿

令和 7年 9月24日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛

陽

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月25日

評価人

原 孝 幸

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市茂木町 |
| | 地 番 | 603番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 455.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市茂木町 603番地4 |
| | 家屋 番号 | 603番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 102.90平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和6年（ヌ）第51号
令和7年2月14日 現地調査
令和7年2月26日 現地調査
令和7年3月14日 評 価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一括価格	
金 3,690,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,170,000円
物件2（建物）	金 1,520,000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	前橋市茂木町 603番4 宅地 455.94m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市茂木町603番地4 603番4 居宅 木造瓦葺平家建 102.90m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	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	上毛電気鉄道「大胡」駅の南西方・道路距離約1.7km	
付 近 の 状 況	一般住宅、農地等の混在する住宅地域。農地が多く介在し建物の連たん度は低い。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	用途地域の指定はない
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	特定用途制限地域（田園居住地区）
画 地 条 件	南側約33mが幅員約6mの舗装市道に等高から約1.2m高く接面する、奥行最大約20m、規模455.94㎡の不整形地である。敷地内は概ね平坦であるが、別添建物配置図のとおり敷地内に擁壁があり、西側部分が低くなっている。	
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約6mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土 地 の 利 用 等 状 況	物件1は物件2建物の敷地として利用されており、物件1の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には一般住宅、農地等が存する。	
供 給 処 理 施 設	水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし（特記事項参照）
	（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どうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・別添建物配置図のとおり、敷地内にコンクリート擁壁が存するが、一部崩れており補修を要する。 ・本件土地の北東方に近接する市道沿いに下水道管が埋設されているが、本件土地との接続はなされていない。なお、敷地内に浄化槽は設置されておらず、汲み取り方式となっている。 ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「前橋市0191遺跡」に指定されており、新築工事又は建替えを行う際に文化財保護法第93条に基づいた届出が必要である。買受人は前橋市と協議し、指導があれば従わなければならない。 ・土壤汚染に関する事項について、昭和56年、平成4年、同17年の住宅地図では一般住宅の記載があり、土壤汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。	

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50年11月20日新築 経 過 年 数 ： 約49年 経済的残存耐用年数 ： 耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 木造平家建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： サイディング、リシン吹付ほか 内 壁 ： 繊維壁ほか 天 井 ： 合板ほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	102.90㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	建物共有者Aが本件建物を住居として使用している。
特記事項	本件建物には全体的に老朽化や汚損が見られ、玄関横左側の洋室には夥しい量のごみが堆積している。

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	20,100	0.73	455.94	0.90	6,020,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 前橋(県)-28

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,200 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 114 = 20,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 必要なし

◇ 地域格差 : 道路事情、周辺環境、供給処理施設の状況等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 規模大、形状、敷地内段差、道路高低差、供給処理施設の状況等を検討して、-27%と査定した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	130,000	102.90	0.01	130,000

ウ 現 価 率 : 現価率のみ1%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） $ア \times イ$
1	6,020,000	0.40	法定地上権	2,410,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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） $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	6,020,000	-2,410,000	—	1.00	0.60	2,170,000
2	130,000	+2,410,000	1.00	1.00	0.60	1,520,000
一括価格（合計）						3,690,000

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：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

地価調査価格（前橋(県)-28）

所 在：前橋市茂木町392番3

価 格：23,200円／㎡

位 置：上毛電気鉄道「大胡」駅から道路距離で約950m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：160㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側4m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

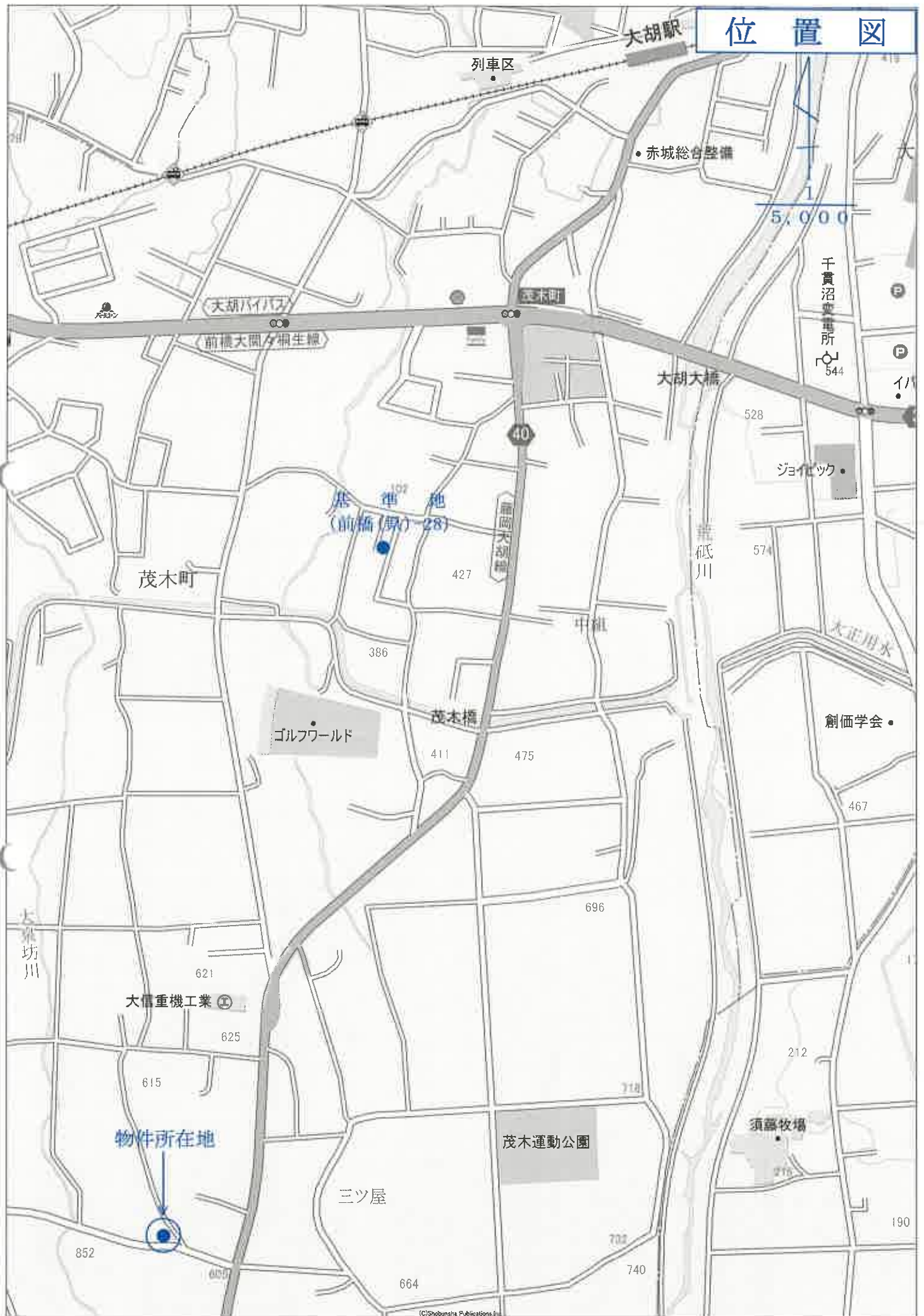
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

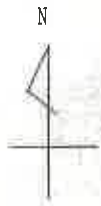
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図(不動産登記法第14条第1項)写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

位置図





601-1

594

地区外

①

602

603-1

595

605-5

605-1

603-4
物件 1

603-2

812-1

604-1

819

827-1

地区外

820-1

+44788.394

-61295.679

(座標補正) 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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

茂木町

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

請求部	所在	前橋市茂木町				地番	603番4			
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系 番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
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。

(前橋地方法務局管轄)

令和6年11月12日

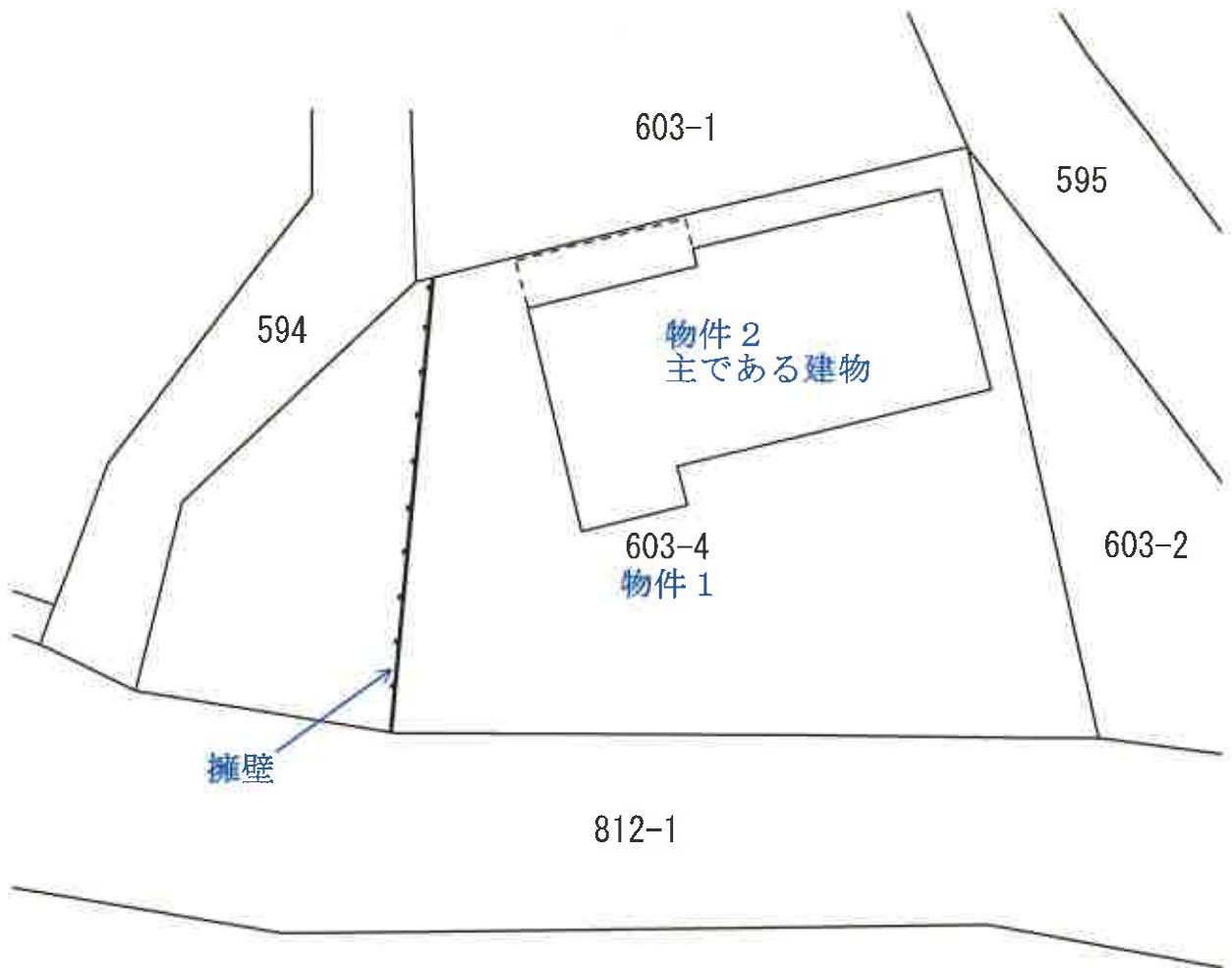
東京法務局

地図整理番号：M80550

登記官

(1/1)

建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100

