

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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13日から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月27日 午前 9時00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17日 午後 1時00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30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 7年12月17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）
1～3	9,130,000 7,304,000	一括	1,826,000	112,218	0
1	20,000				
2	2,190,000				
3	6,920,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市西片貝町三丁目
 地 番 250番
 地 目 公衆用道路
 地 積 166平方メートル
 持分6分の1

- 2 所 在 前橋市西片貝町三丁目
 地 番 251番
 地 目 宅地
 地 積 189.90平方メートル

- 3 所 在 前橋市西片貝町三丁目 251番地
 家屋 番号 251番
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 37.26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月22日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 前橋市西片貝町三丁目
地 番 250番
地 目 公衆用道路
地 積 166平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 前橋市西片貝町三丁目
地 番 251番
地 目 宅地
地 積 189.90平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市西片貝町三丁目 251番地
家屋 番号 251番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 37.26平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 55号
令和7年 8月 6日受理
令和7年 8月28日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊟

(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 前橋市西片貝町三丁目
地 番 250番
地 目 公衆用道路
地 積 166平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 前橋市西片貝町三丁目
地 番 251番
地 目 宅地
地 積 189.90平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市西片貝町三丁目 251番地
家屋 番号 251番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 37.26平方メートル

所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	前橋市西片貝町三丁目２５０番地（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■公衆用道路（物件１）
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 □上記の者が敷地への通路として使用し、占有している □上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している ■道路（私道）として使用されている □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	■本件土地の売却対象は共有持分６分の１である。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	前橋市西片貝町三丁目251番地（住居表示未実施）				
土地	物件2				
現況地目	■宅地（物件2）				
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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A ☐ 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					
建物	物件3				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物で暮らしていましたが、令和6年2月に転居しました。以来、本件建物は空き家でだれも使用していません。 2 本件建物内に荷物が少し残っていますが、転居先に運べないので残ってしまうと思います。 3 オール電化住宅ですが、太陽光発電の設備はありません。 4 物件1の道路は近隣者と共有になっていると思います。

(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8月6日 13:15ー13:25	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和7年8月6日 13:35ー13:55	前橋市役所	■家屋見取図交付請求（後日受領）
令和7年8月7日 10:30ー10:35	前橋地方法務局	■建物登記調査
令和7年8月7日 10:55ー11:05	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書差し置き
令和7年8月26日 13:00ー13:35	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、所有者Aと面談
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と予想されたので、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 を立ち合わせ、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7年8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
(5 枚目)

登記年月日：令和3年4月15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。
(前橋地方法務局管轄)
令和7年5月21日 宇都宮地方法務局

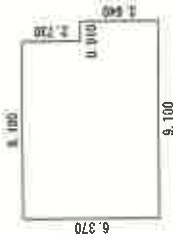
登記官

(7 枚目)

各階平面図 建築物図面

家屋番号	251番
建築物の所在	前橋市西片貝町三丁目251番地

1階



求積表

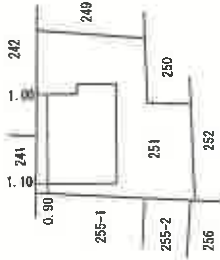
9.100 × 3.640	=	33.124000
8.190 × 2.730	=	22.358700
合計		55.482700
床面積		55.48 m ²

2階



求積表

2.730 × 1.365	=	3.726450
8.190 × 4.095	=	33.538050
合計		37.264500
床面積		37.26 m ²



作成者

令和 3 年 4 月 13 日作成

縮尺

250

申請人

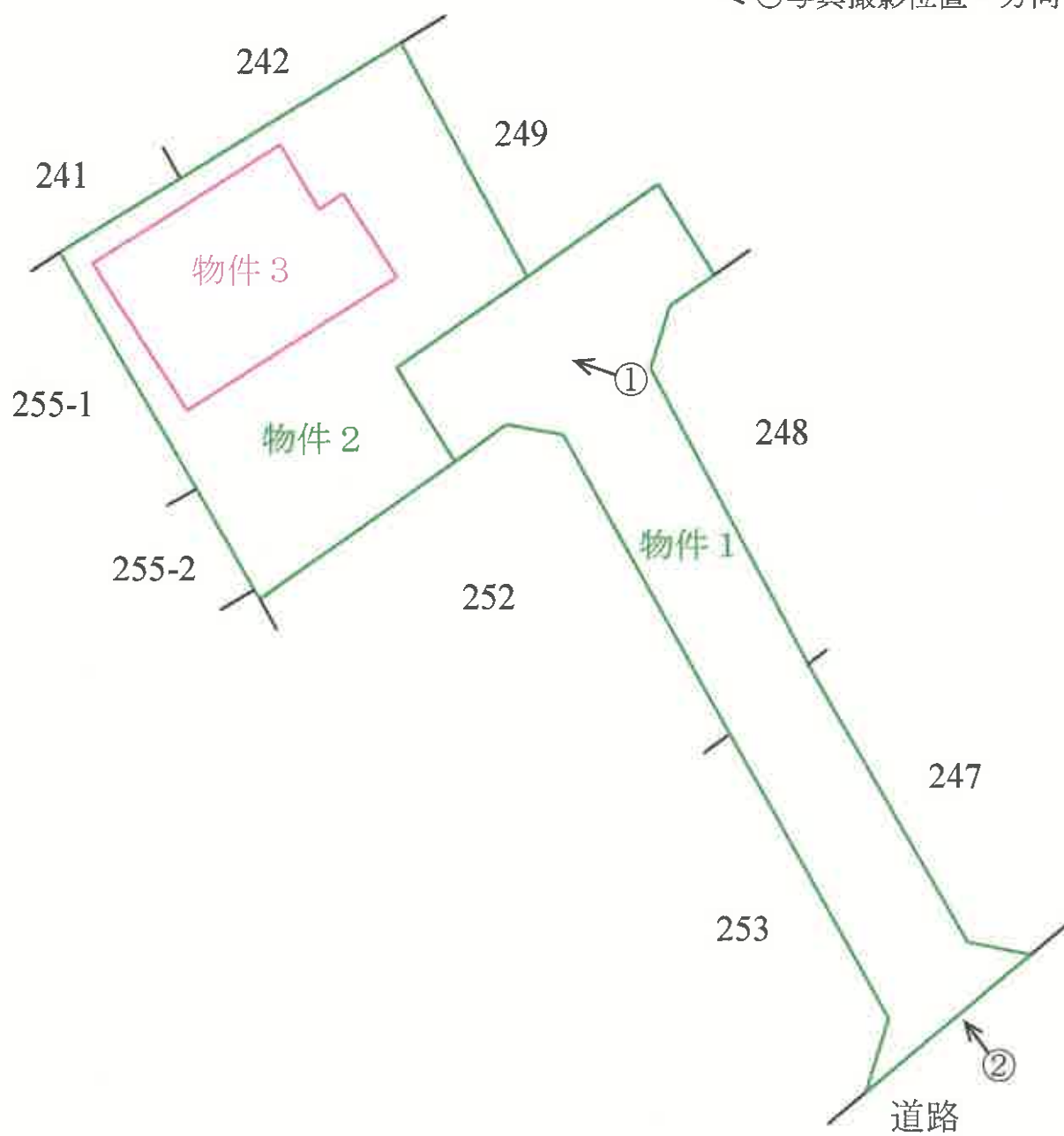
縮尺

500

土地建物位置関係図



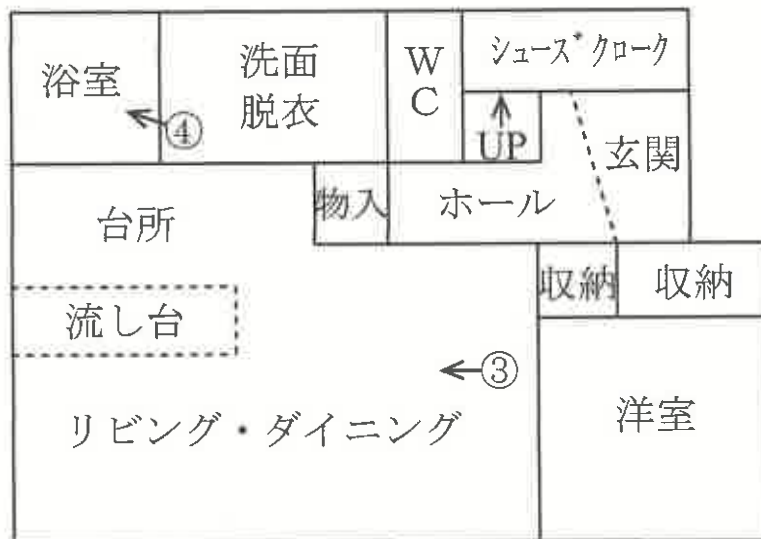
←○写真撮影位置・方向



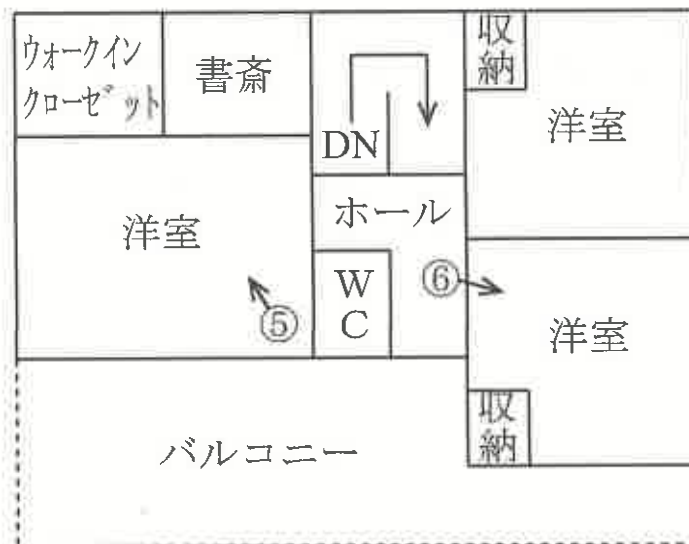
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第55号
令和7年8月26日 現地調査
令和7年9月5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 9,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 20,000円
物件2（土地）	金 2,190,000円
物件3（建物）	金 6,920,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 持 分	前橋市西片貝町三丁目 250番 公衆用道路 166m ² 持分6分の1	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市西片貝町三丁目 251番 宅地 189.90m ²	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市西片貝町三丁目251番地 251番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 55.48m ² 2階 37.26m ² 延 92.74m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ～ 3	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・2）

位 置 ・ 交 通	JR両毛線「前橋」駅の北東方・道路距離約3.2km	
付 近 の 状 況	一般住宅、農地等の混在する住宅地域。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	市街化調整区域
	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	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	○物件1 南側約8mが幅員約3.5～4mの舗装市道に概ね等高に接面する、奥行最大約31m、規模166㎡のほぼ帯状地である。 ○物件2 南側から東側にかけて約10mが物件1に概ね等高に接面する、奥行約14m、規模189.90㎡の南東部分がやや欠落した略L字型の不整形地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約3.5～4mの舗装市道 (建築基準法第42条第2項)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2は物件3建物の敷地として利用されており、物件2の全体に法定地上権が成立するものと判断した。物件1は土地所有者（持分6分の1）が、他の持分権者とともに道路（私道）として使用している。周辺には一般住宅等が存する。	
供 給 処 理 施 設	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、通常のコスト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	・ 物件 1 は市道認定はないが、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路に該当している。 ・ 本件土地は市街化調整区域内に存するが、いわゆる線引き前宅地に該当する。物件 3 建物の建築の際に60条証明（令和3年1月28日・第02-0050号）を取得し、適法に建築されていることを確認した。 ・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「前橋市0089遺跡・0096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。 ・ 土壌汚染に関する法令上の調査によると、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域の指定、土壌汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はない。また、現地調査を行った限りにおいて、土壌汚染が懸念される土地利用は確認できなかった。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：令和3年4月11日新築 経 過 年 数 ： 約4年 経済的残存耐用年数 ： 約26年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリングほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延92.74㎡
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	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅（空き家）として占有している。
特記事項	本件建物はオール電化住宅で、建物附属設備としてエコキュートが存するが、太陽光発電の設備はない。

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・2)

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	36,700	0.03	166	—	1 / 6	30,000
2	36,700	0.92	189.90	0.95	1 / 1	6,090,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-33

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 112 = 36,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 道路事情、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 物件1

道路価値率を3%と査定

物件2

形状、道路の連続性等を検討して-8%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。

オ 持 分 : 持分割合を考慮した。

(2) 建物価格(物件3)

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
3	140,000	92.74	0.70	9,090,000

ウ 現 価 率

経過年数約4年、経済的残存耐用年数約26年、残価率5%とした定額法(現価率0.87)と観察減価法(管理状況を勘案のうえ-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $0.87 \times (1 - 0.20) = 0.70$

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	30,000	—	—	—
2	6,090,000	0.40	法定地上権	2,440,000
合 計				2,440,000

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±イ)×ウ ×エ×オ
1	30,000	—	—	1.00	0.60	20,000
2	6,090,000	-2,440,000	—	1.00	0.60	2,190,000
3	9,090,000	+2,440,000	1.00	1.00	0.60	6,920,000
一 括 価 格 (合 計)						9,130,000

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

地価公示価格（前橋-33）

所 在：前橋市西片貝町3丁目48番3

価 格：41,100円／㎡

位 置：JR両毛線「前橋」駅から道路距離で約2.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側10.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途地域の指定はない
（建ぺい率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

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

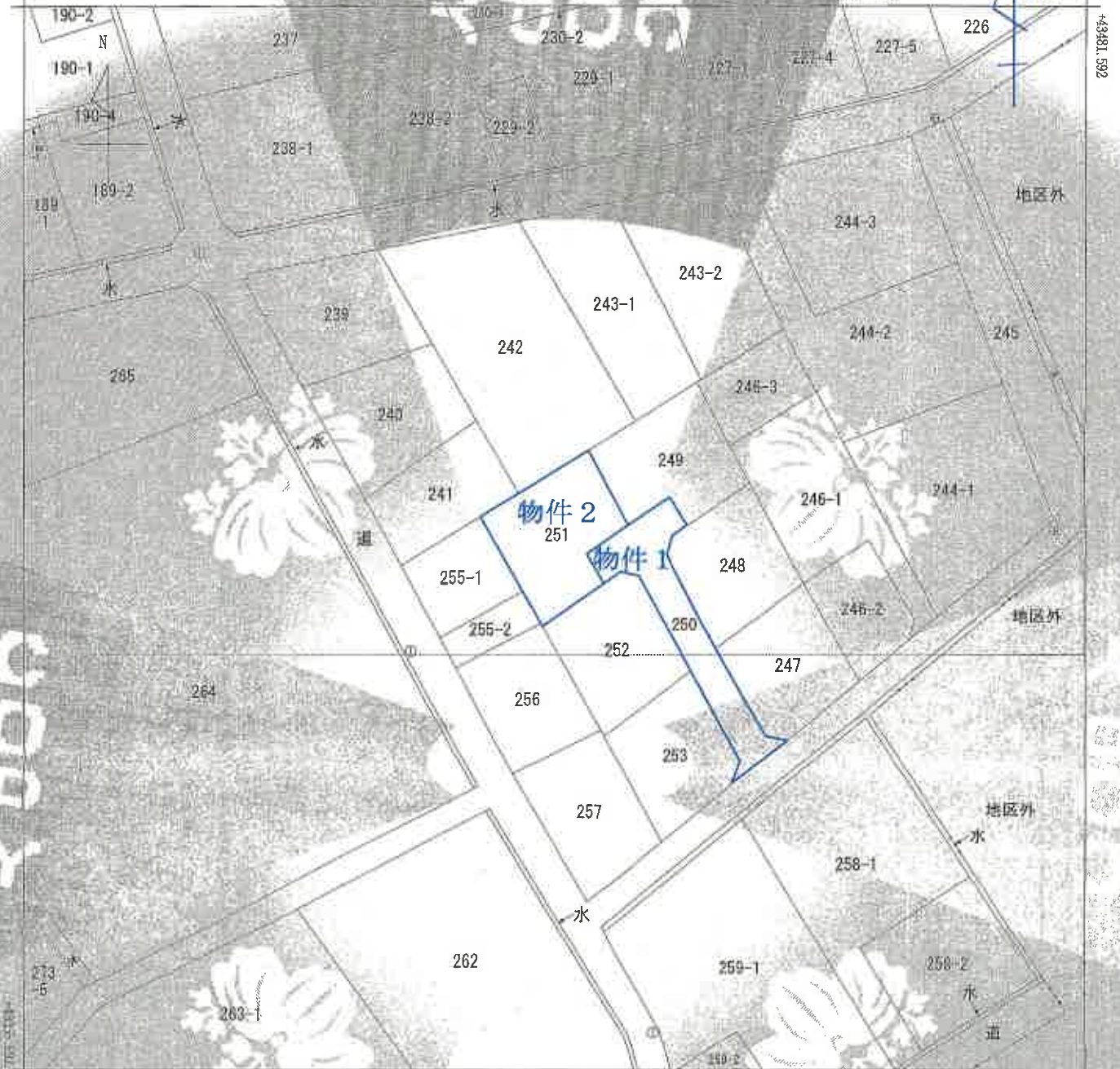


地図(不動産登記法
第14条第1項)写し

図上測定

65709.625

4381.592



95334 H29 (前橋市地籍課) (図上測定)

(注) 図上測定(土地地籍課)が公表。土地地籍課(パナメック) (tanpocuta@heiyouuki2011.par) による修正がされています。

地区外
西片貝町
三丁目

「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。」

測量 区分	番 号	前橋市西片貝町三丁目				地 番	251番	
出 縮 尺 寸	1/500	精 度 区 分	中三	地籍簿 番号又は 記号	地籍簿 番号又は 記号	地籍簿 番号又は 記号	種類	地籍簿
作 成 年 月 日					地籍簿 番号又は 記号	地籍簿 番号又は 記号	地籍簿 番号又は 記号	

これは地図に記録されている内容を印刷した書面である。

(前橋市地籍課)

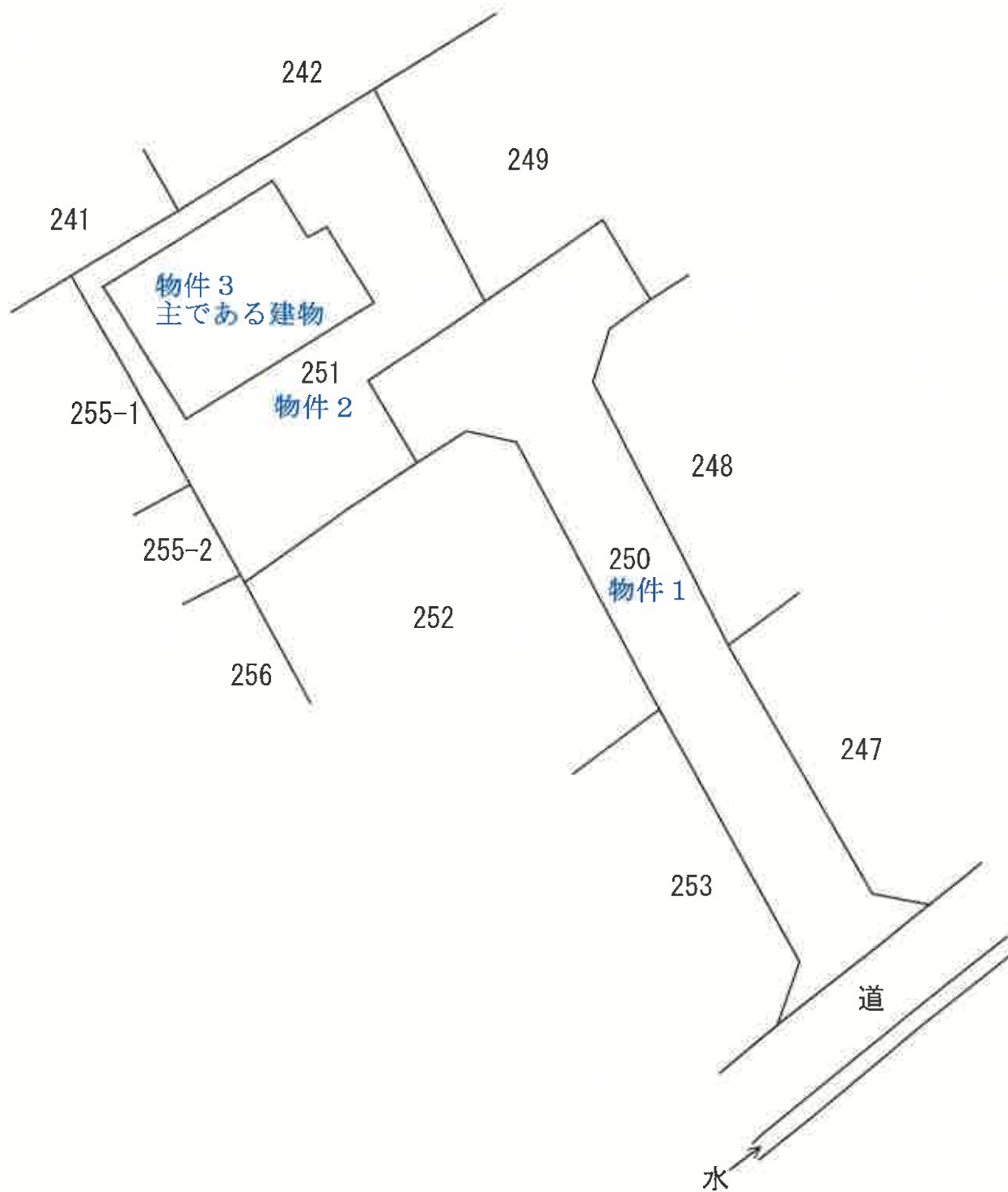
令和7年5月21日

宇都宮市地籍課

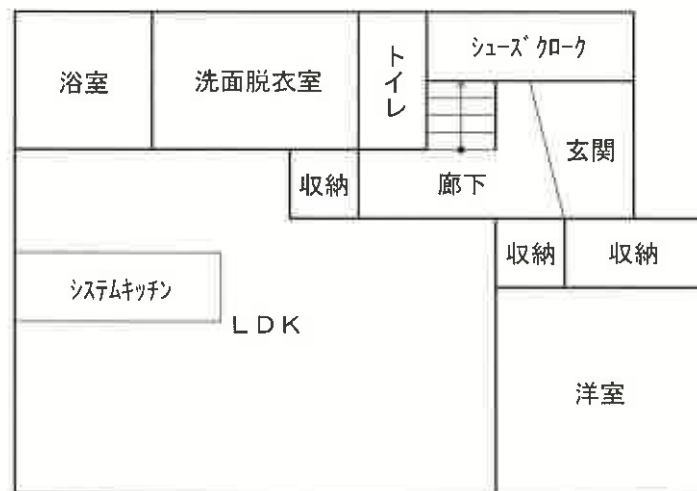
地図整理番号: M55659

(1/1)

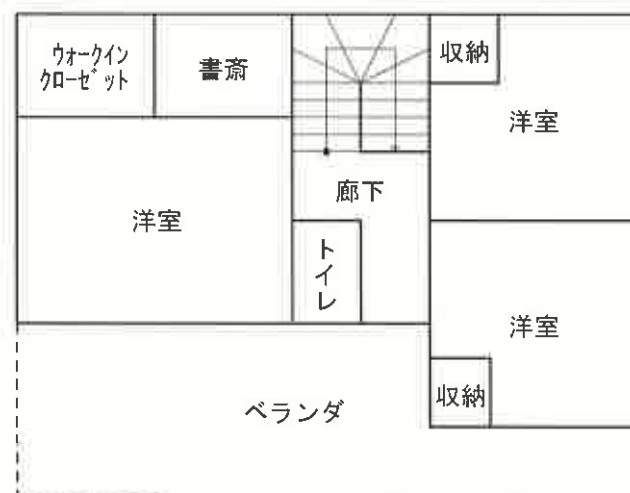
建物配置図



物件3 主である建物 S=1/100



1 階



2 階