

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 2 月 1 7 日から 令和 8 年 2 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 3 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 3 月 1 9 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 3 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 6 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 月 2 1 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	12, 540, 000 10, 032, 000	一括	2, 508, 000	113, 907	18, 873
1	2, 840, 000				
2	9, 700, 000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-------------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 佐波郡玉村町大字上新田字三南裏 | | |
| | 地 番 | 1706 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 318.00 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 佐波郡玉村町大字上新田字三南裏 1706 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1706 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 | 49.68 平方メートル | |
| | | 2 階 | 43.88 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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, 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 | 佐波郡玉村町大字上新田字三南裏 | | |
| | 地 番 | 1706番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 318.00平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 佐波郡玉村町大字上新田字三南裏 1706番地 | | |
| | 家屋 番号 | 1706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 | 49.68平方メートル | |
| | | 2階 | 43.88平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 83 号
令和 7 年10月 2 日受理
令和 7 年10月29日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 | 佐波郡玉村町大字上新田字三南裏 | |
| | 地 番 | 1 7 0 6 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 1 8 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 佐波郡玉村町大字上新田字三南裏 1 7 0 6 番地 | |
| | 家屋 番号 | 1 7 0 6 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 | 4 9 . 6 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 3 . 8 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県佐波郡玉村町大字上新田1706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（破産管財人） ☐ 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 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	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が管財業務の一環として破産者を居住させて管理して占有している ☐ 「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (A破産申立代理人弁護士)	(令和7年10月22日に電話で聴取した。) 1 本件所有者Aは、既に破産決定を受けています。破産管財人弁護士はCです。
■ A (所有者)	(令和7年10月27日に聴取した。) 1 物件2には私が居住しています。 2 雨漏りや境界争いはありません。
■ C (A破産管財人弁護士)	(令和7年10月27日に電話で聴取した。) 1 物件2は、管財業務の一環として破産者を居住させて管理して占有しています。

(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)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件 1 上に物件 2 以外に登記された建物は存在しない。

(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)

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10月16日 (木) 10:50-11:00	■玉村町役場	■間取図交付申請
令和7年10月16日 (木) 11:10-11:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年10月17日 (金) 9:29-9:39	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和7年10月22日 (水) 9:40-9:42	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和7年10月27日 (月) 9:50-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年10月27日 (月) 11:20-11:23	■当庁	■Cから電話で事情聴取
(特記事項) ☐ 令和 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 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和7年10月27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)



(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(touhokutaiheiyowuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字上新田

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	佐波郡玉村町大字上新田字三南裏				地番	1706番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年7月23日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H16487-1

登記官

(6枚目)

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。
(前橋地方延務局伊勢崎支局蔵稿)
令和7年7月23日 東京延務局豊島出張所

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

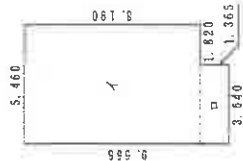
建物図面図

家屋番号 1706番

建物の所在 佐波郡玉村町大字上新田字三南裏1706番地

各階平面図

1 階

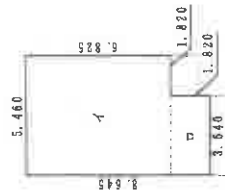


求積表

イ	5.460 × 8.190	=	44.717400
ロ	3.640 × 1.365	=	4.968600
計			49.686000

床面積 49.68 m²

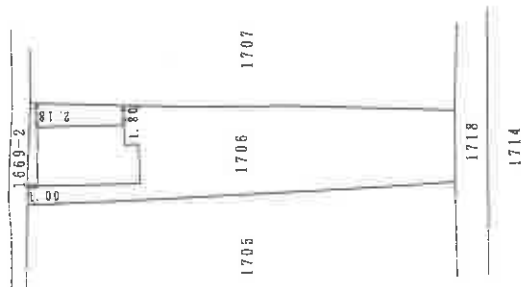
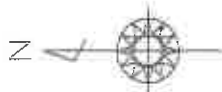
2 階



求積表

イ	5.460 × 6.825	=	37.264500
ロ	3.640 × 1.820	=	6.624800
計			43.889300

床面積 43.88 m²



作成者

(令和3年10月7日作成)

縮尺 1/250

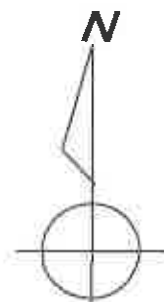
申請人

縮尺

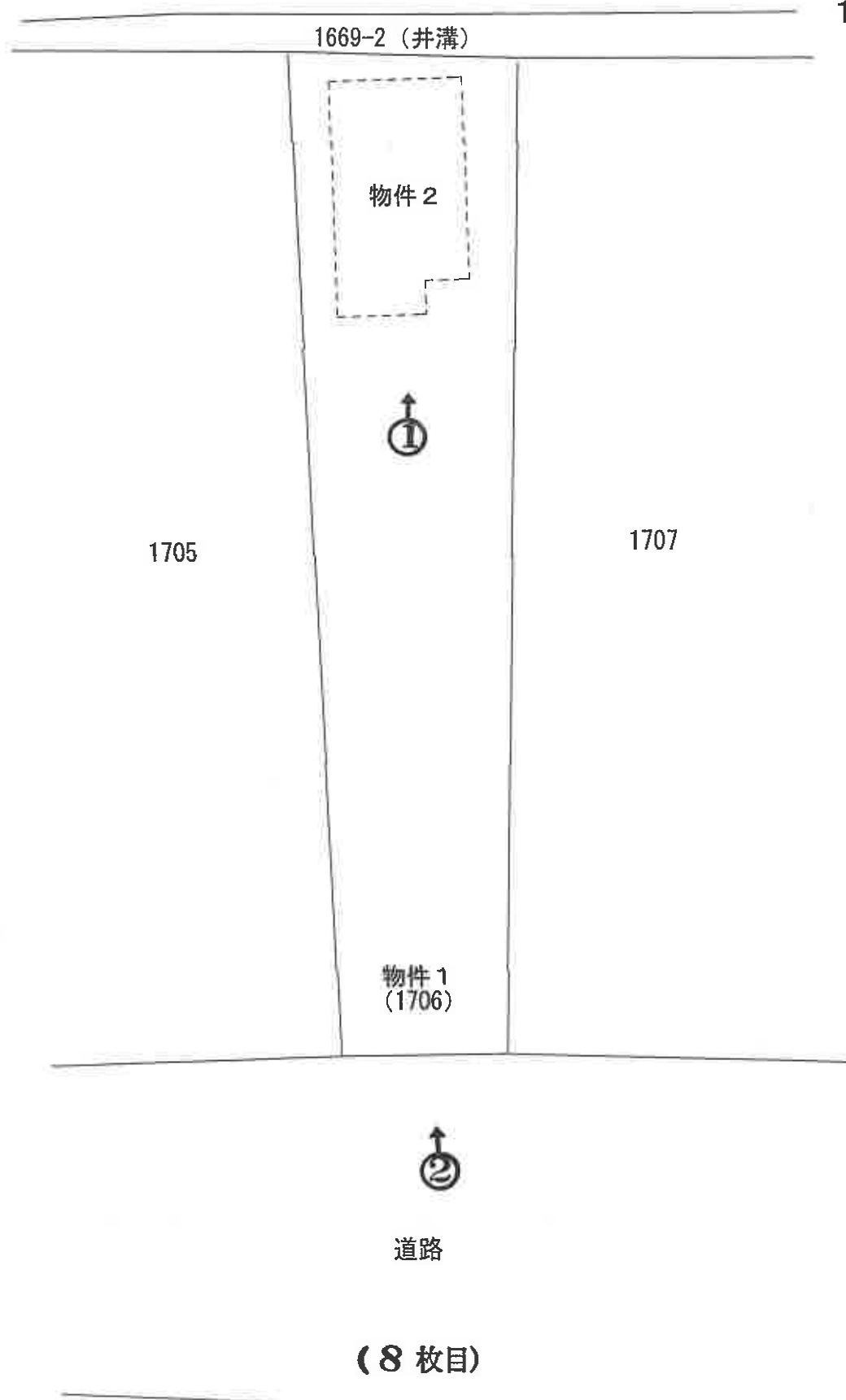
1/500

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



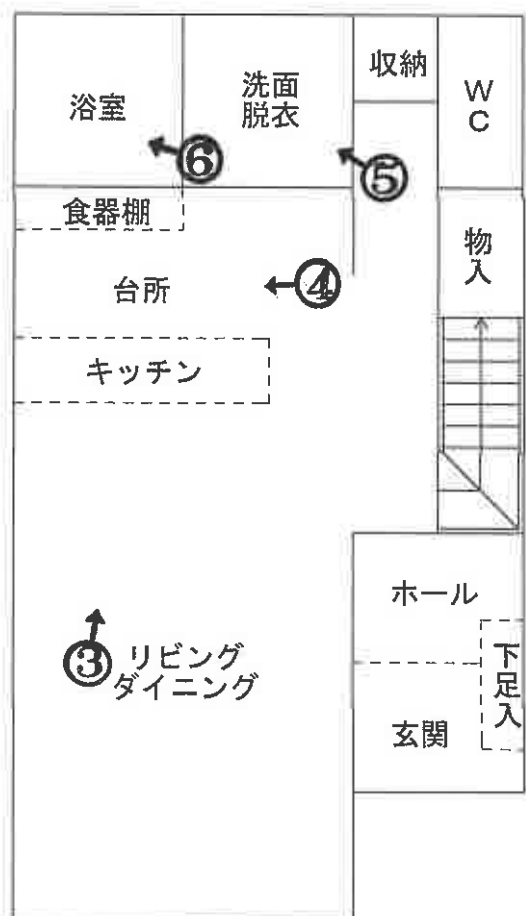
1 / 250



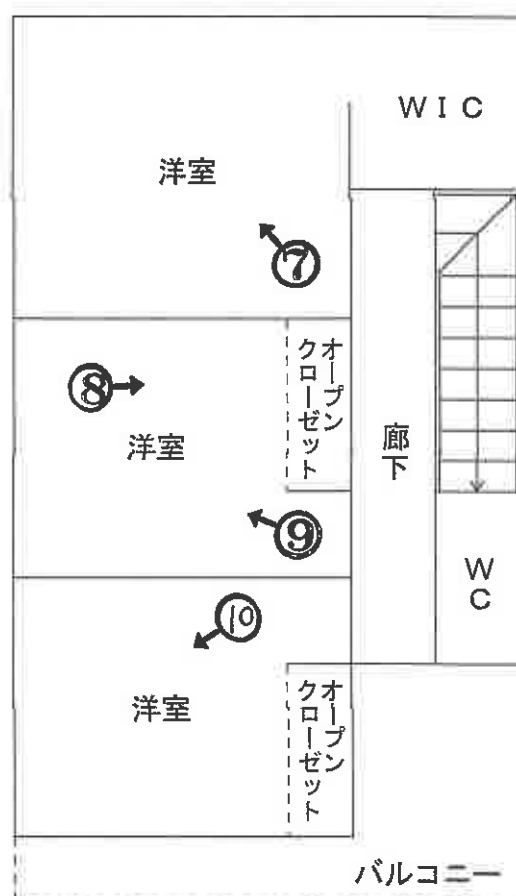
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1 F



2 F





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年（ケ）第 83 号
令和 7 年 10 月 27 日 現地調査
令和 7 年 11 月 12 日 評価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,840,000円
物件2（建物）	金9,700,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	佐波郡玉村町大字上新田字三南裏 1706番 宅地 318.00 平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	佐波郡玉村町大字上新田字三南裏 1706番地 1706番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 49.68 平方メートル 2階 43.88 平方メートル	同左
特記事項			

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	J R 高崎線「新町」駅 北方 約4,700m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は玉村町役場の西方約1,100m（直線距離）付近に位置し、県道綿貫篠塚線の南側背後に展開する住宅地域である。戸建住宅を中心とするが、共同住宅や事業所、畑地なども見られる。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別の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 第一種住居地域 60% 200% なし 建築基準法22条、23条区域
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	318.00㎡ 間口 約6.8m 奥行 約40m ほぼ長方形 中間画地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	南側が幅員15.6m程度の舗装町道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1は物件2の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は共同住宅敷地となっている。	
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当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込み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、敷地内に引き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	前面道路は中央部に緑地帯が設けられており、北側と南側でそれぞれ一方通行となっている。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、平成22年頃の本件土地には建物の存在は認められず、周辺は現状に近い土地利用となっている。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれないが、前面道路は周知の埋蔵文化財包蔵地となっていることに注意されたい。 玉村町ハザードマップによれば、本件土地を含め周辺地域は洪水浸水想定区域となっており、洪水時に見込まれる浸水高は0.5～3m未満となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物		
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	令和3年10月4日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約4年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約31年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	ガルバリウム鋼板	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ等 ダウンライト、浴室乾燥など	
床面積(現況)	1 階	2 階	延
	49.68 m ²	43.88 m ²	93.56 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者（破産管財人）が管財業務の一環として、破産者を居住させて管理し占有している。		
特記事項	建築確認 R3.6.29 第東日本21-10074号 完了検査 R3.10.4 第東日本21-10074号		
	目視の限り通常使用に伴う劣化程度で、特筆すべき破損、汚損等は認められない。		

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	31,900	0.85	318.00	1.00	≒ 8,620,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	玉村 - 1
-----	--------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 36,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/110 & \times & 31,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示地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
- ◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+10%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲ 15% 方位、間口奥行の関係等

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 築4年程度の物件につき、建付減価は不要と判断した。

(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並びに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	符号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	主	185,000	93.56㎡	0.710	≒ 12,290,000

ウ 現価率 :

物件 番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法)による現価率			観察減価法 による現価率	現価率
2	主	経済的耐用年数	35年	0.710	(1 - 0%)	0.710
		経過年数	4年			
		残価率	5%			

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	8,620,000	0.45	法定地上権	≒ 3,880,000

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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	8,620,000	-3,880,000	—	1.0	0.6	—	≒ 2,840,000
2	12,290,000	+3,880,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 9,700,000
一括価格(合計)							12,540,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 第2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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

公示価格 【 玉村 - 1 】

所 在 : 佐波郡玉村町大字下新田字布留坡 1 5 8 番 2
価 格 : 36,100 円/㎡
位 置 : J R 高崎線「新町」駅の北方約4,700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 241 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東4.5m町道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・2 中専（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心とした既成住宅地域

第7 附属資料の表示

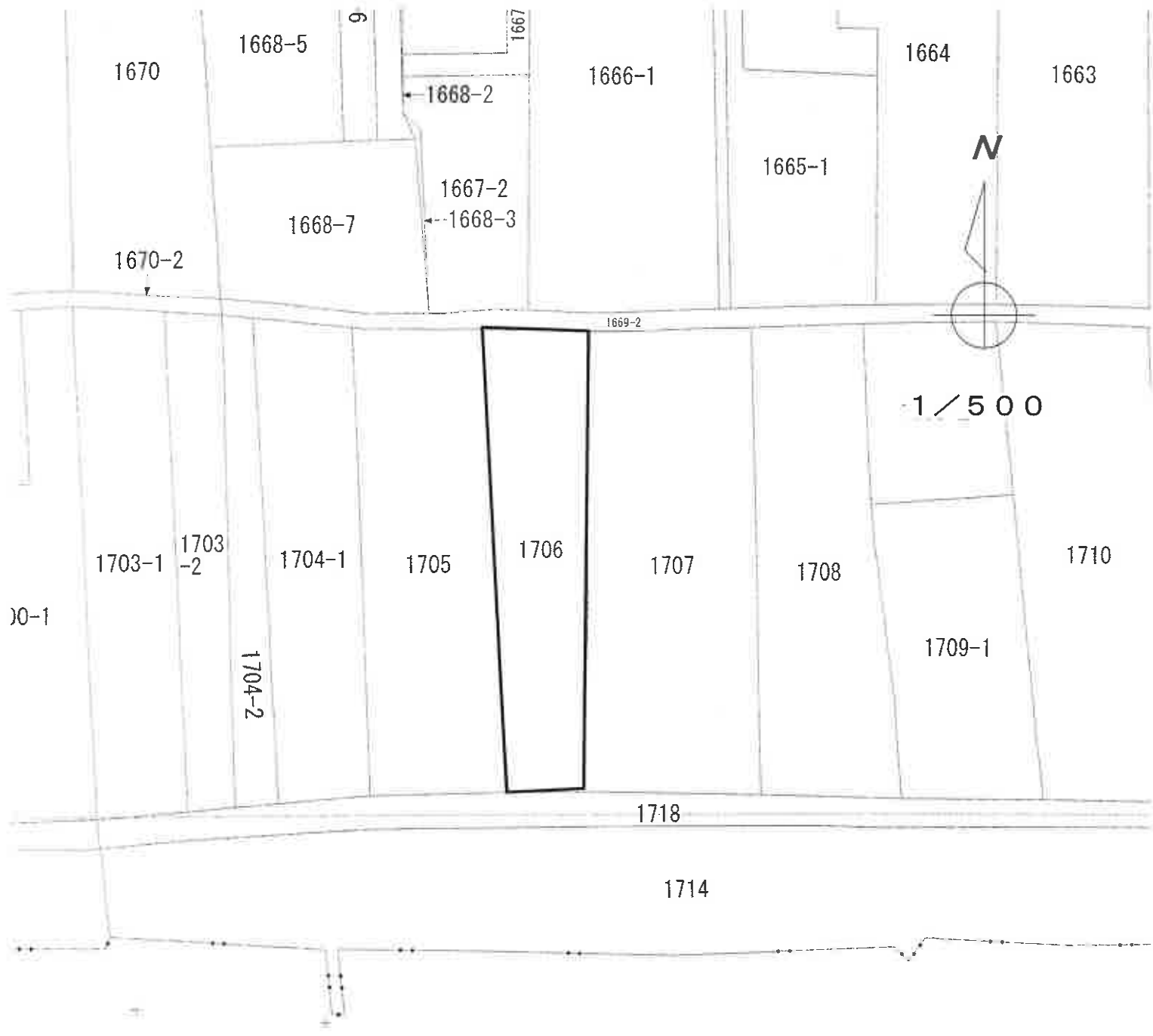
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図





地区外

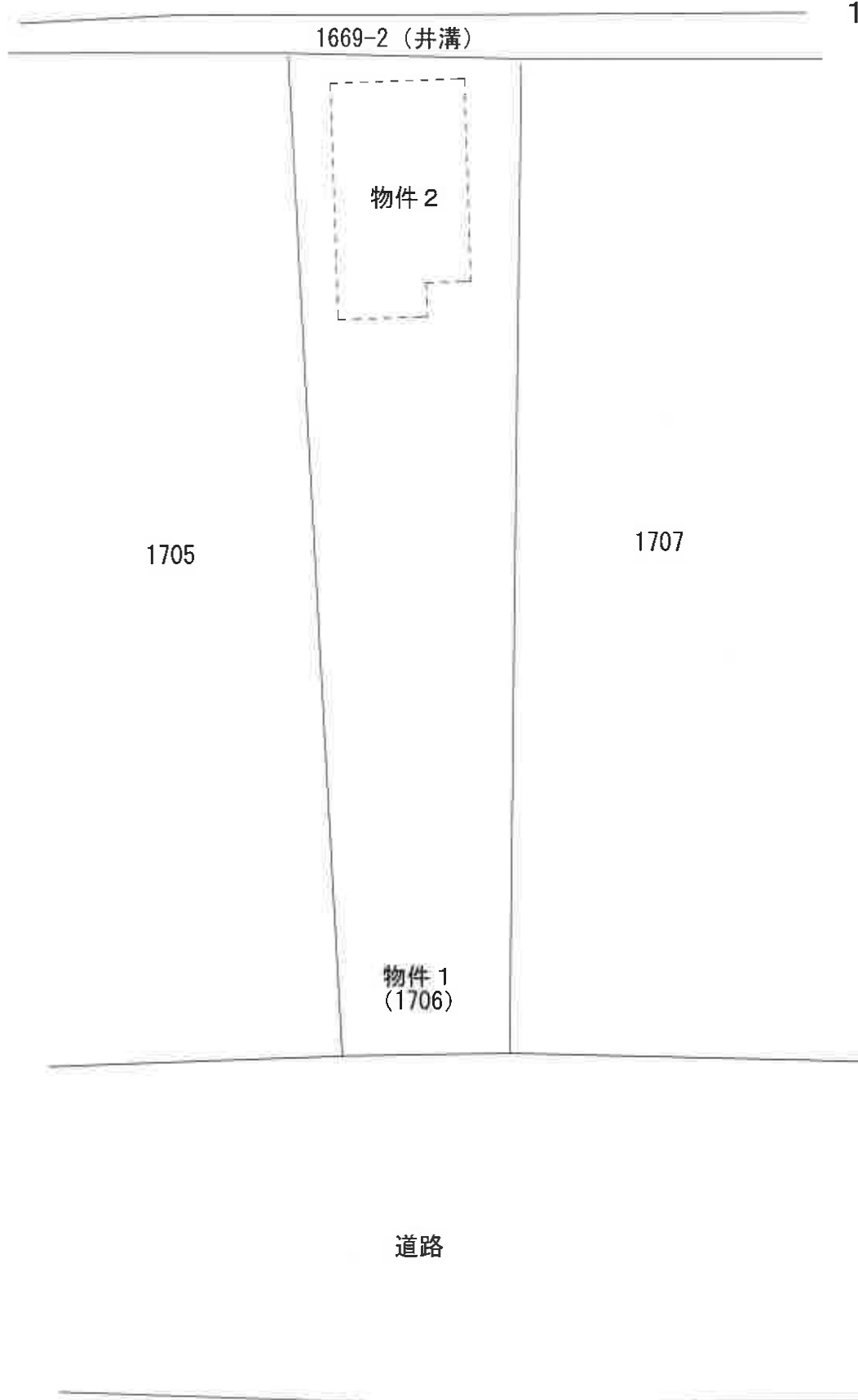
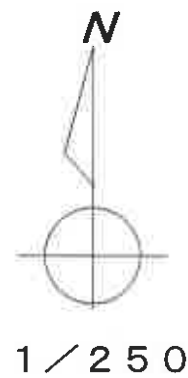
票値種別：図上測定)
が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字上新田

玉村町大字上新田字三南裏			地番	1706番
--------------	--	--	----	-------

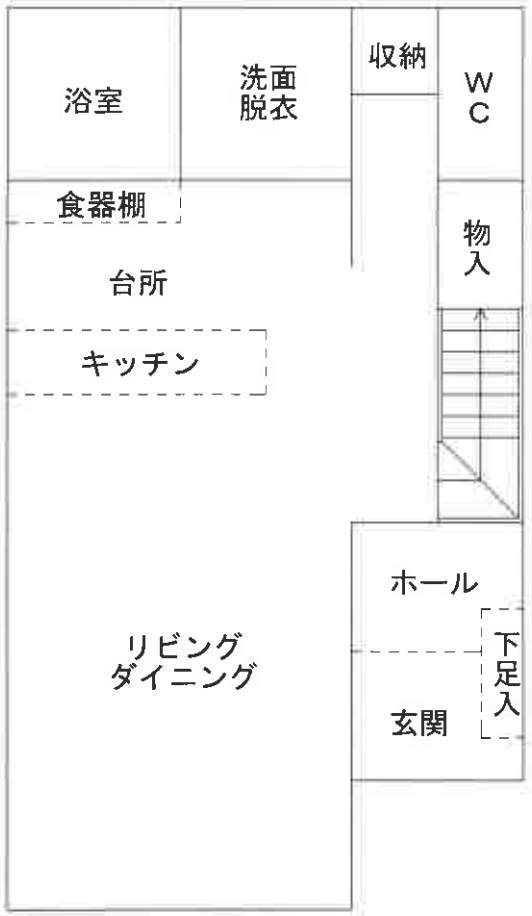
度	座標系 番号又	IX	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
---	------------	----	----	--------------	----	-----

土地建物位置関係図



建物間取図

1 F



2 F

