

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 17 日から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 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 3 月 19 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 3 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 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 1 月 21 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	4, 220, 000 3, 376, 000	一括	844, 000	66, 538	0
1	920, 000				
2	3, 300, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 渋川市赤城町棚下字舟久保
 地 番 228 番
 地 目 宅地
 地 積 345.36 平方メートル

2. 所 在 渋川市赤城町棚下字舟久保 228 番地
 家屋 番号 228 番
 種 類 事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 24.84 平方メートル
 2 階 24.84 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.16 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 5 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 渋川市赤城町棚下字舟久保
 地 番 228 番
 地 目 宅地
 地 積 345.36 平方メートル

- 2 所 在 渋川市赤城町棚下字舟久保 228 番地
 家屋 番号 228 番
 種 類 事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 24.84 平方メートル
 2 階 24.84 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.16 平方メートル



令和7年(ケ)第65号
令和7年8月22日受理
令和7年9月26日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

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 渋川市赤城町棚下字舟久保
 地 番 228 番
 地 目 宅地
 地 積 345.36 平方メートル

- 2 所 在 渋川市赤城町棚下字舟久保 228 番地
 家屋 番号 228 番
 種 類 事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 24.84 平方メートル
 2 階 24.84 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.16 平方メートル

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		群馬県渋川市赤城町棚下228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 ☐ 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	☒ 本件土地にカーポート（約12.3㎡、写真⑦）及び屋敷神（写真⑧）がある。 ☒ 本件土地に電柱がある（写真⑨参照）。 ☒ 本件土地は南西部分において段差があり、隣地とも高低差があることから南東部分において擁壁が設置されている（写真⑦参照）。		
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1階部分を物置として使用し、2階部分を空き事務所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 ☒ 配置概略図のとおり		

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 本件建物の1階は物置で、2階は事務所ですが、病気で仕事ができなくなりましたので、現在は事務所としては使っていません。今も仕事はしていません。 2 私はガーデンデザイナーとして個人で仕事をやっていました。玄関ドアにある表札はその屋号です。法人登記はしていません。 3 附属建物の中にある車は夫のものです。 4 本件土地や本件建物に不具合はありません。 5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 6 近隣から異臭騒音はありません。 7 本件土地にある屋敷神は水神様です。本件土地を購入したときからそれはありました。 8 本件土地にある電柱については、東京電力から3年に1回数千円もらっています。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

配置概略図、間取概略図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

本件土地にあるカーポート（約12.3㎡、写真⑦）及び屋敷神（写真⑧）はいずれも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。

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った。

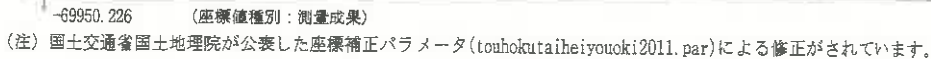
以 上

(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7年9月2日(火) -	執行官室	☒ 渋川市役所宛に家屋平面図を郵送で交付申請 ☒ (切手110円×2枚使用。上記書類9月8日到着。) ☐
令和7年9月2日(火) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年9月3日(水) 9:40 - 9:58	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和7年9月10日(水) 11:26 - 11:38	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和7年9月19日(金) 14:55 - 15:25	物件所在地 債務者兼所有者宅	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者兼所有者宅において同人から聴取 ☐
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7年9月19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)



赤城町棚下

A3をA4に縮小コピー

請求番号：19-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成29年11月24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。
(前橋地方方法務局赤川出張所管轄)

令和7年6月17日 さいたま地方方法務局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号 19-2

各階平面図

建物図面

家屋番号	228番
建物の所在	渋川市赤城町棚下字舟久保228番地

主である建物1階・2階(各階平面図)



求積表

5.460 × 4.550 = 24.843000

床面積 24.84 m²

附属建物(符号1)



求積表

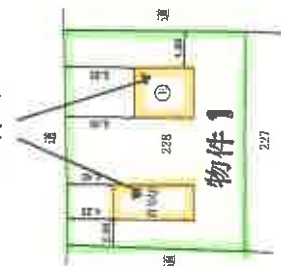
3.137 × 7.385 = 23.166745

床面積 23.16 m²

(単位:m)



物件2



物件1

作成者

土地家屋調査士

平成29年11月20日

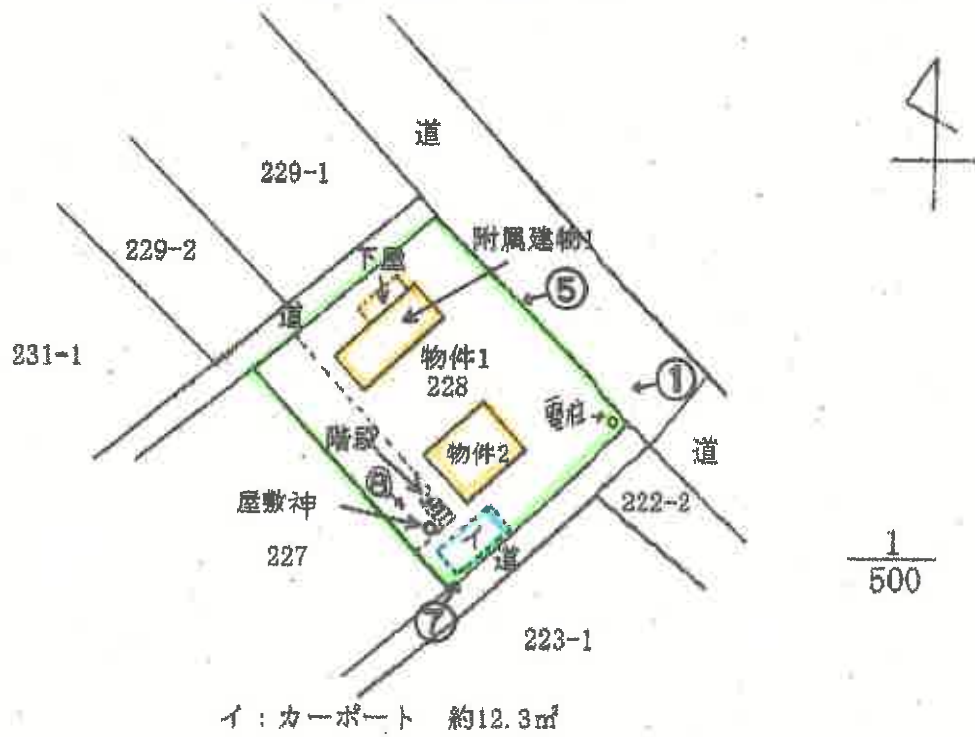
縮尺 1/250

申請人

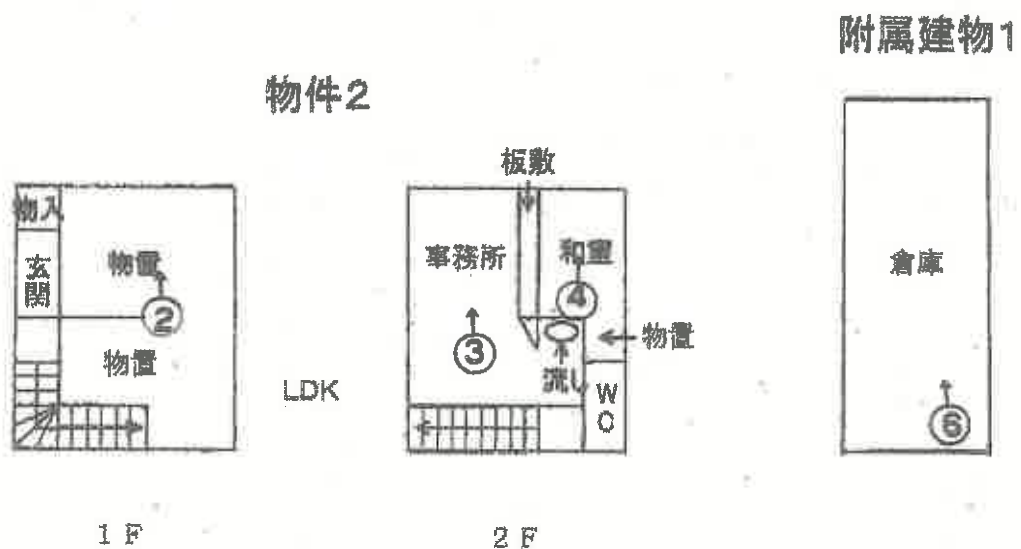
縮尺 1/500

(群馬県土地家屋調査士会)

配置概略図



間取概略図





主である建物

① 外観



② 1階物置
(主)



③ 2階事務所
(主)



④ 2階和室
(主)



⑤ 附属建物 1



⑥ 倉庫
(附属)



⑦カーポート



⑧屋敷神



電柱

本件土地

⑨敷地北東部分

鑑 評 第 7-23 号
令和 7 年 (ケ) 第 65 号
令和 7 年 9 月 19 日 現地調査
令和 7 年 10 月 6 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

石川 直美 印

第1 評価額

一括価格		
金 4,220,000 円		
内訳価格		
物件 1 (土地)	金	920,000 円
物件 2 (建物)	金	3,300,000 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	渋川市赤城町棚下字舟久保 228番 宅地 345.36㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	渋川市赤城町棚下字舟久保228番地 228番 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 24.84㎡ 2階 24.84㎡	同左
附属 建物	符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 23.16㎡	同左
番号	特記事項		
	特に無		

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 上越線 「津久田」 駅の 北東方・道路距離 約3.8 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が集積する県道沿いの住宅地域。	
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 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
面地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	345.36㎡ 間口約 20.0m 、 奥行約 17.0m ほぼ整形地 三方路 南西側に敷地内段差有 (1.0m高)
接面道路	北東側幅員約6.4～6.5mの舗装県道（一般県道 下久屋・渋川線、42条1項1号道路）、南東側認定幅員2.0mの舗装市道（中心後退の42条2項道路）実測幅員約2.6m、北西側認定幅員2.0mの舗装市道（中心後退の42条2項道路）実測幅員約2.6mにほぼ等高に接している。※南東・北西側道路は対象地側にセットバック済の様子。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件2を所有し、占有している。 ・本件土地上に電柱がある。 ・本件土地は南西部分において段差があり、隣地とも高低差があることから南東部分において、擁壁が設置されている。	

※次項へ続く

	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	無
	(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	<売却対象範囲> ・本件土地上にあるカーポート（約12.3㎡）及び屋敷神はいずれも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。 ・前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物以外の登記建物は存在しなかった。 ・渋川市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件1は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。 ・南東、北西側市道は後退杭が確認され、後退している様子であるが、この部分の道路のアスファルト部分は約2.6mとなっている。 ・洪水ハザードマップによると洪水浸水想定区域（想定最大規模）0.5～3.0m未満の範囲となっている。 ・222番2、223番1、227番、229番1、同番2、231番1は個人所有の宅地。	

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）： 平成29年11月14日 新築 経 過 年 数： 約 8 年 経済的残存耐用年数： 約 16 年	
仕 様	構造： 木造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 外壁： 吹付け等 内壁： 化粧板等 天井： 化粧板等 床： フローリング、畳等 設備： 水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	24.84㎡
	2 階	24.84㎡
	計	49.68㎡
現 況 用 途 等	階 層： 2階建 現 況 用 途： 事務所 間 取 り： (別添「建物間取概略図」参照)	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特に無	

(物件 2)

区 分	附属建物 1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 平成29年11月14日 新築 経 過 年 数： 約 8 年 経済的残存耐用年数： 約 16 年
仕 様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁： 金属板等 内壁： 金属板等 天井： 特に無 床： コンクリ打放し 設備： 電気設備等 その他：－
床面積(現況)	23.16㎡
現 況 用 途 等	階 層： 平家建 現 況 用 途： 倉庫 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	特に無

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通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,100	0.94	345.36	0.90	2,367,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの比準)

地価調査 (渋川 (県) -8)

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,200 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 230 \div 8,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 地価調査価格等の価格時点 (令和7年7月1日) から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 方位 南東 3%

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差 : 方位 北東、三方路、敷地内段差有り  =6%

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。

※定着物 (イ : カーポート約12.3㎡、屋敷神) の経済的価値は0と判断する。

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、建物の価格を求めた。

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＝エ
2	140,000	49.68	0.48	3,338,000
附属建物1	120,000	23.16	0.48	1,334,000

ウ 現価率

物件 2

経済的全耐用年数 24 年、経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 16 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.48$$

附属建物1

経済的全耐用年数 24 年、経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 16 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \div 0.48$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	2,367,000	法定地上権	0.35	828,450

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を35%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) (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)		占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ		
1	2,367,000	-	828,450	-	1.00	0.60	-	920,000
2	4,672,000	+	828,450	-	1.00	0.60	-	3,300,000
一括価格(合計)								4,220,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

オ 競売市場修正 : 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 : 無

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（渋川（県）-8）

所 在 : 渋川市赤城町津久田170番20外

価 格 : 19,200 円/㎡

位 置 : JR上越線 「敷島」駅の 北東方・道路距離 約200m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 443 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東側7m県道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 70% 容積率 400%)
無指定

地 域 の 概 要 : 一般住宅、店舗、併用住宅等の混在する県道沿いの地域

第7 附属資料

1 位置図

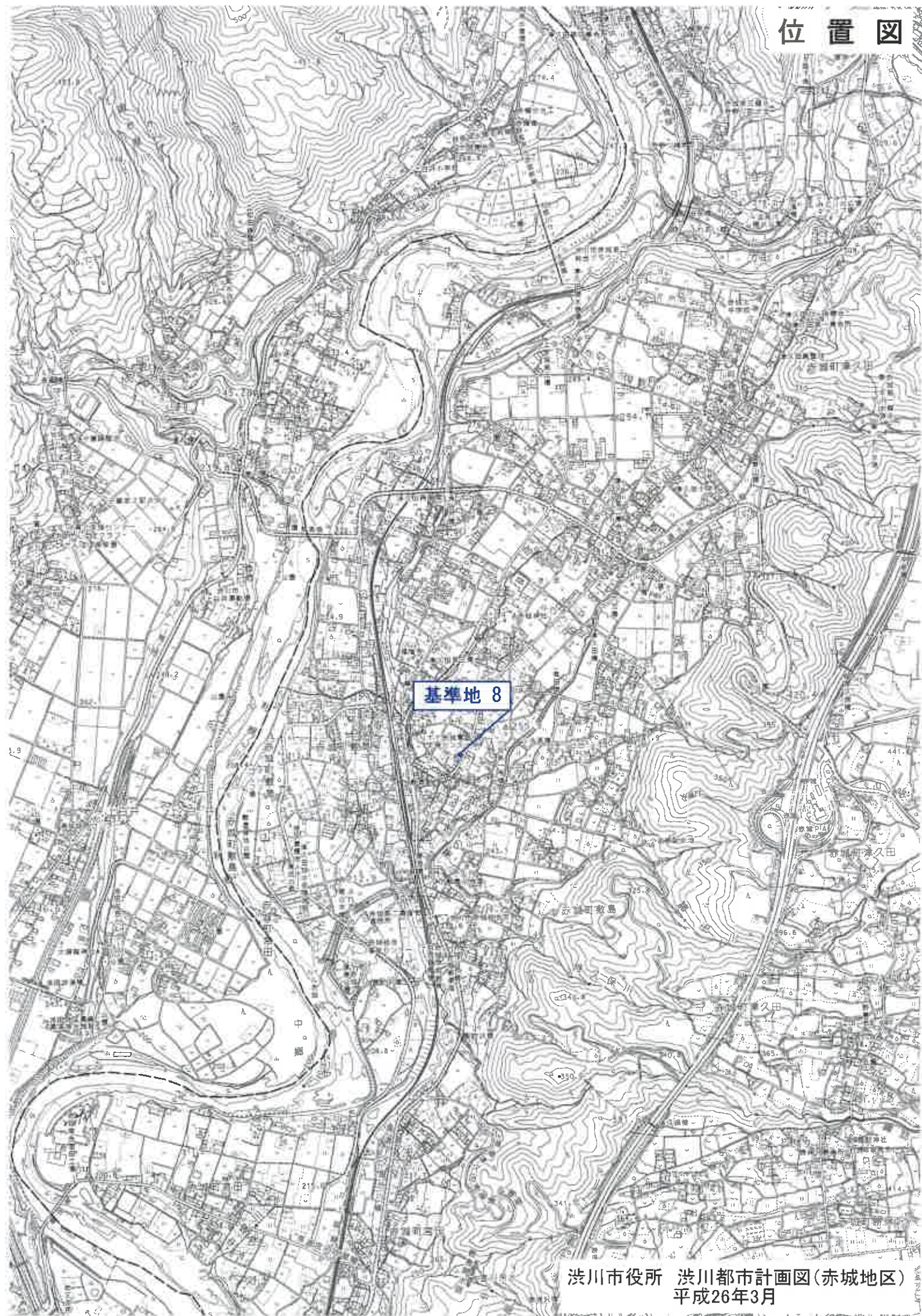
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

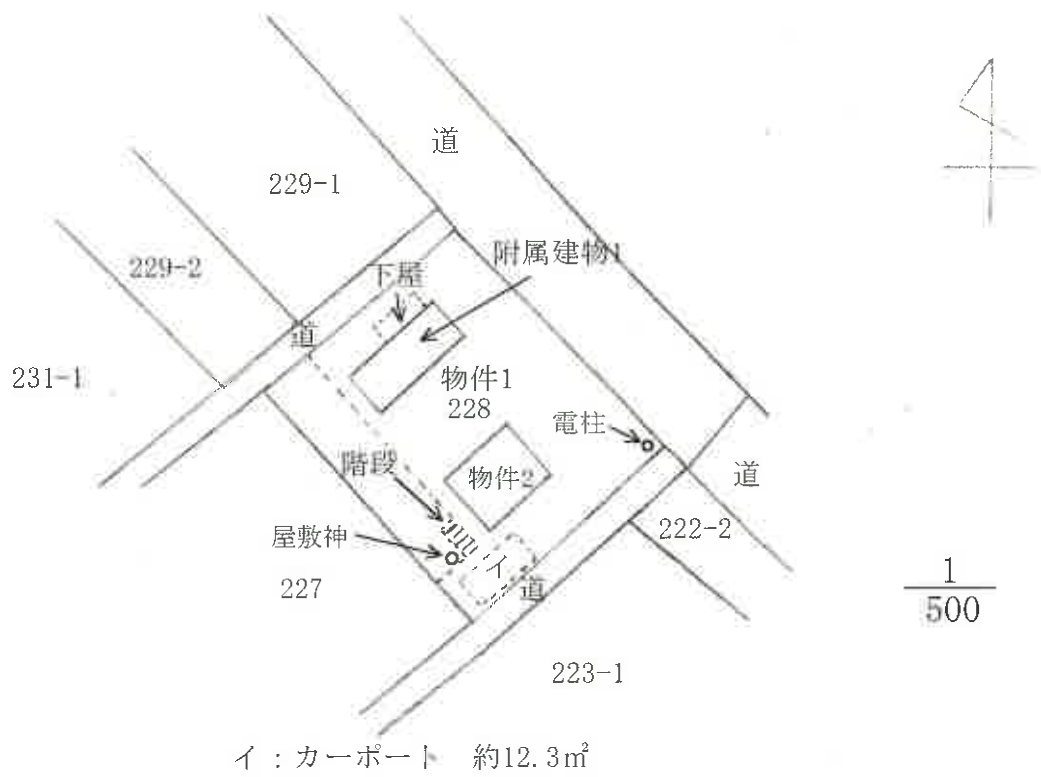
沼 田 市

物件所在地

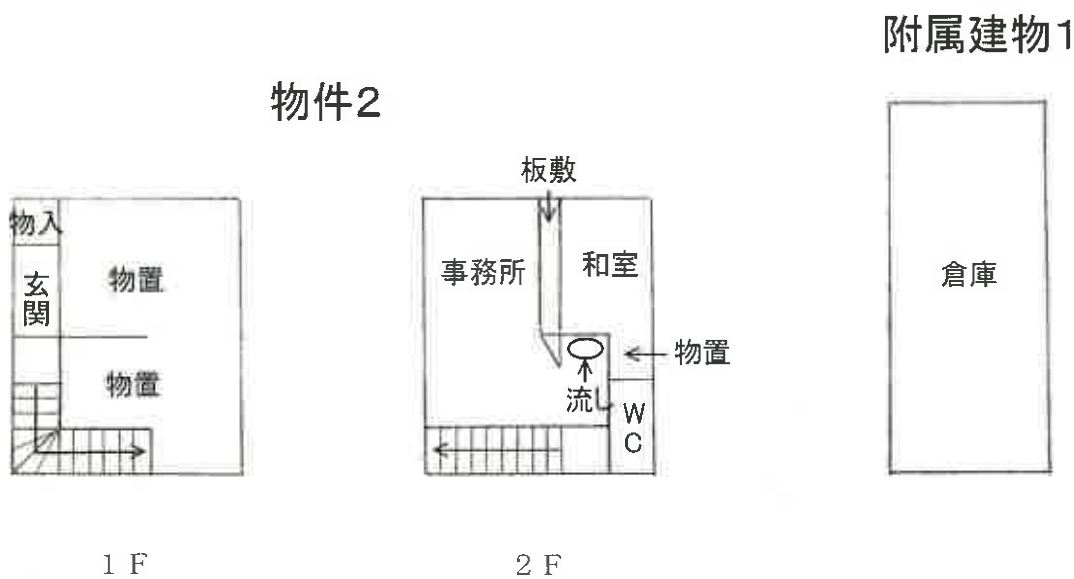
位置図



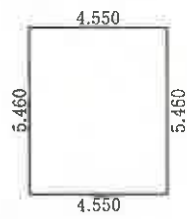
配置概略図



間取概略図



主である建物1階・2階(各階同型)



求積表

$$5.460 \times 4.550 = 24.843000$$

床面積 24.84 m²

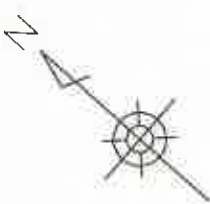
附属建物(符号1)



求積表

$$3.137 \times 7.385 = 23.166745$$

床面積 23.16 m²



(単位:m)