

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月11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 4月14日から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 4月28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 5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 5月 1日 午前10時00分から 令和 8年 5月 1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 3月11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 | 渋川市北橋町上南室字下五反田 | |
| | 地 番 | 706番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 500.05平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 渋川市北橋町上南室字下五反田 706番地15 | |
| | 家屋 番号 | 706番15 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 60.03平方メートル |
| | | 2階 | 52.17平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1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, 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】

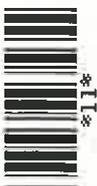
本件所有者が占有している。

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 | 渋川市北橋町上南室字下五反田 | |
| | 地 番 | 706番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 500.05平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 渋川市北橋町上南室字下五反田 706番地15 | |
| | 家屋 番号 | 706番15 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 60.03平方メートル |
| | | 2階 | 52.17平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 72 号
令和 7 年 9 月 30 日受理
令和 7 年 11 月 20 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 印

(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 | 渋川市北橋町上南室字下五反田 | |
| | 地 番 | 706番15 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 500.05平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 渋川市北橋町上南室字下五反田 706番地15 | |
| | 家屋 番号 | 706番15 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 60.03平方メートル |
| | | 2階 | 52.17平方メートル |

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)	(令和7年10月20日に電話で聴取した。) 1 私は本件所有者です。物件2には誰も住んでいません。

(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。
- 2 物件 1 の北東端部に電柱及びその支線が所在している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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15日 (水) 11:00-11:05	■ 茨川市役所	■ 間取図交付申請
令和7年10月15日 (水) 17:30-17:40	■ 物件所在地	■ 基礎調査
令和7年10月17日 (金) 9:25-9:35	■ 前橋地方法務局	■ 登記事項証明書交付申請
令和7年11月10日 (月) 13:40-14:00	■ 物件所在地	■ 立入調査 ■ 写真撮影 ■ 占有調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年11月10日 評価人同行</p>		

(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)



-69557.738 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

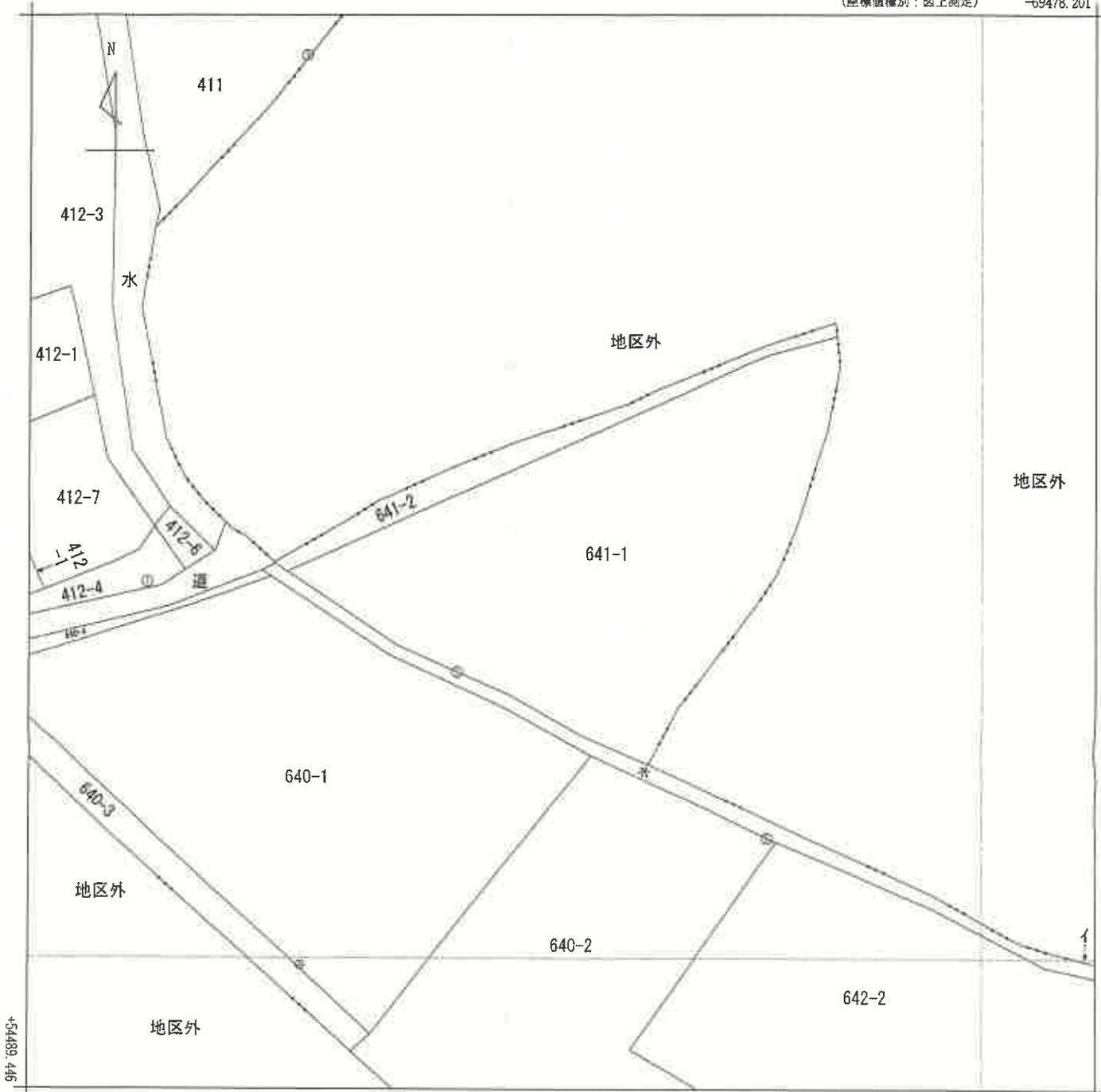


A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	浜川市北橋町上南室字下五反田			地番	706番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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)	昭和48年3月5日		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。

令和7年7月4日
 前橋地方法務局浜川出張所
 登記官



-69603.201 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	渋川市北橋町下南室字二本松				地番	641番1			
出力縮尺	1/500	精度区	乙一	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)	昭和56年4月27日			補事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局渋川出張所管轄)

令和7年10月17日

前橋地方務局

請求番号：2-1

登記官

(7枚目)

(1/1)

公用

登記年月日：令和3年6月16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。
令和7年7月4日 前橋地方法務局 荻川出張所

登記官

(8 枚目)

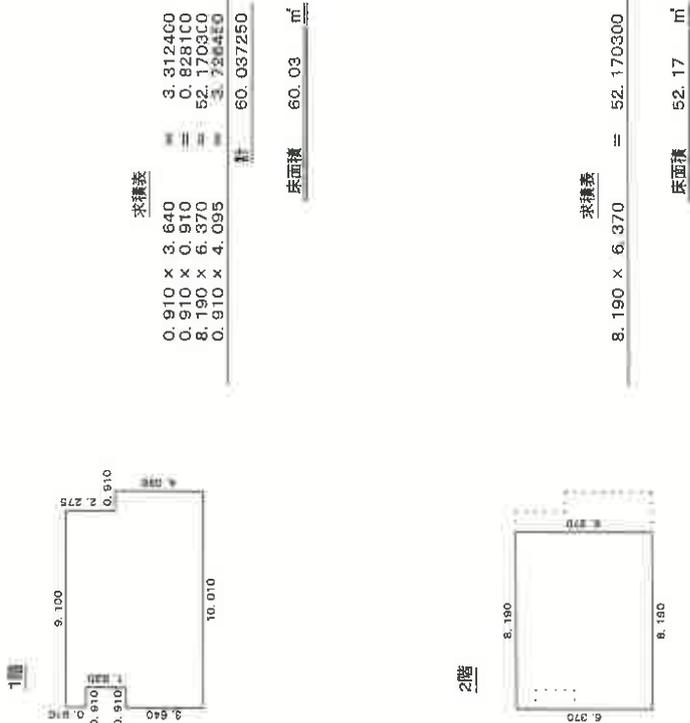
請求番号：8-2

建物図面
各階平面図

家屋番号	706番15
建物の所在	渋川市北極町上南室字下五反田706番地15

各階平面図

←○写真撮影位置・方向



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

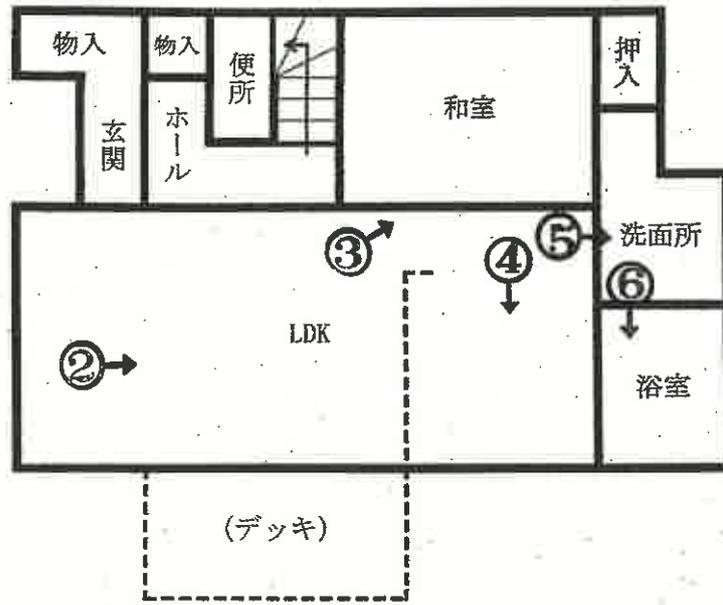
(令和3年6月10日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

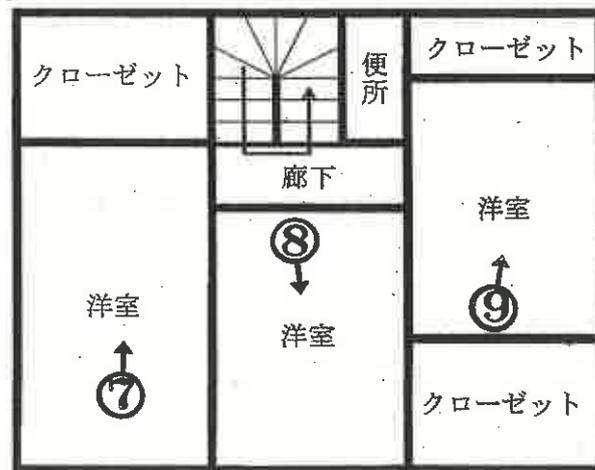
A3をA4に縮小コピー

間取図

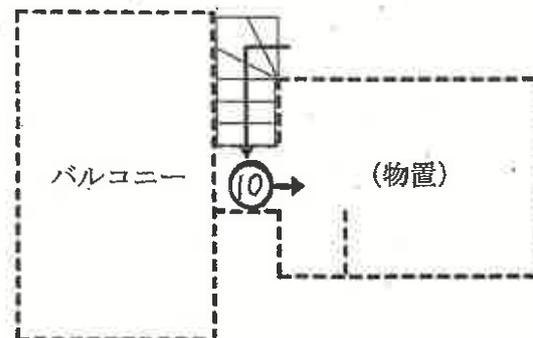
←○写真撮影位置・方向



1階



2階



(屋根裏)

(9枚目)



1



2

(10枚目)



3



4

(1枚目)



5



6

(12枚目)



7



8

(13枚目)



9



10

(14枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 72 号
令和 7 年 11 月 10 日 現地 調査
令和 7 年 11 月 25 日 評 価
評価書番号 第 3793 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第1 評価額

一括価格		
金 10,420,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 1,440,000 円
物件2	(建物)	金 8,980,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	渋川市北橋町上南室字下五反田 706番15 宅地 500.05 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	渋川市北橋町上南室字下五反田 706番地15 706番15 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 60.03 m ² 2階 52.17 m ²	同左
番号	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	J R上越線渋川駅の東方道路距離約6.6 km (別添「位置図」参照)			
付近の状況	農地の中に一般住宅等が点在する山間部傾斜地勢の農家集落地域。周辺街路の状態は普通、中心地・主要施設等への接近性は劣る。地勢は南西向き微傾斜で起伏は少ない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。			
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 % 400 % — 渋川市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 ハザードマップ該当なし		
画地条件	地積： 間口・奥行： 形状： 接道状況： その他：	500.05 m ² 北側間口約 29 m、奥行約 16～24 m 不整形地 中間画地 画地内は概ね平坦、北側道路は西向きに微傾斜している。		
接面道路の状況	北側幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）と道なりにほぼ等高に接面する中間画地。			
土地の利用状況等	対象地			
	範囲	利用状況	占有者	土地利用権等
	全部	500.05 m ²	物件2建物敷地	土地所有者 法定地上権
供給処理施設	目的外建物	なし		
	水道： ガス配管： 下水道：	あり なし なし		
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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	<p>最先担保権設定時に物件2建物は存在し、所有者は同一であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。</p> <p>画地北東端部に電柱及びその支線が所在している。 画地東側境界付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンスが、南側境界付近にコンクリート擁壁及びフェンスが設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。</p> <p>本件土地には以下の通り周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。 H0050 東原遺跡、五反田遺跡、上山田原遺跡 建築物の新築等に当たっては、文化財保護法第93条の届出が必要である。</p> <p>土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は畑であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。</p>			

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 令和3年6月10日 新築 経過年数： 約 4 年 経済的残存耐用年数： 約 21 年
仕様	構造： 木造 屋根： スレートぶき 外壁： サイディング 等 内壁： クロス 天井： クロス 等 床： 畳、フローリング、メラミンボード 等 設備： 電気、ヒートポンプ給湯機、浄化槽 等 その他： オール電化 屋根裏部分に天井高の低い収納部分（物置）がある。
床面積（現況）	1階 60.03 m ² 2階 52.17 m ² 延 112.20 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 4LDK（別添「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が空き家として使用している。
特記事項	1階北東側和室は黒色の畳、2階各所の床は黒色のフローリングとなっている。

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
			利用状況	㎡		
1	11,000	0.88	物件2建物敷地	500.05	0.90	4,356,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 渋川(県) -6

基準地価格 19,300 円/㎡ × 時点修正 99.6 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 174 = 標準画地価格 11,000 円/㎡

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 方位北西向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.88 規模大、方位北向き、形状劣る、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり、庭木等含む

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 (主)	158,000	112.20	0.734	13,012,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率
 (定額法) (定率法)
 2 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{4 / (4 + 21)\}\} + (5.0\%)^{\{4 / (4 + 21)\}}] / 2 \times (1 - 0.00) = 0.734$

観察減価 : 経年相応と査定

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
	利用状況				
1	物件2建物敷地	4,356,000	0.45	法定地上権	1,960,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を0.45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	4,356,000	-1,960,000	/	1.00	0.60	1,440,000
2	13,012,000	+1,960,000	-	1.00	0.60	8,980,000
一括価格 (合計)						10,420,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価調査価格	： 渋川 (県) - 6
所 在	： 渋川市北橘町真壁字上前原1829番
価 格	： 19,300 円/m ²
位 置	： J R上越線渋川駅の南東方道路距離約6.3 k m
価 格 時 点	： 令和7年7月1日
地 積	： 499 m ²
供給処理施設	： 水道、下水
接 面 街 路	： 北西 4.0 m 市道
用 途 指 定 等	： 非線引都市計画区域、用途指定なし (建ぺい率 70 %、容積率 400 %)
地 域 の 概 要	： 農地が多い中に一般住宅が散在する住宅地域

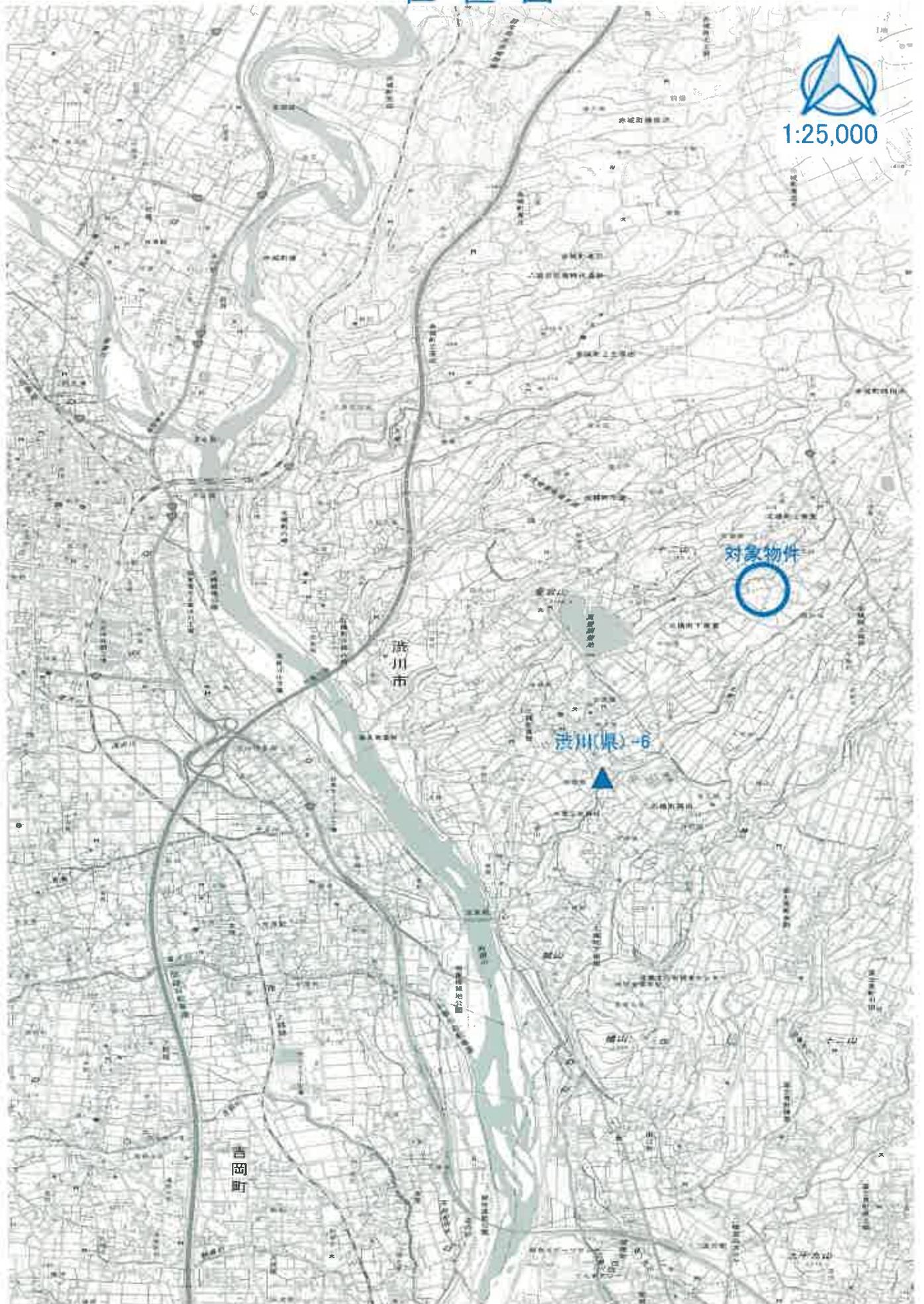
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

位置図



1:25,000



写 図 公

(座標値種別：図上測定)

-69432.738

+54529.021



-69557.738

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	渋川市北橋町上南室字下五反田			地番	706番15	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地区(法第14条第1項)
種類	地籍図		作成年月日	昭和48年3月5日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年7月4日

前橋地方法務局渋川出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和3年6月16日

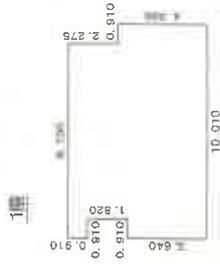
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月4日 前橋地方支務局 渋川出張所 登記官

建物図面 各階平面図

家屋番号 706番15

建物の所在 渋川市北極町上南室字下五反田706番地15

各階平面図



求積表

0.910 x 3.640	3.312400
0.910 x 0.910	0.828100
8.190 x 6.370	52.170300
0.910 x 4.044	3.726450
計	60.037250

床面積 60.03 m²

2階



求積表

8.190 x 6.370	52.170300
---------------	-----------

床面積 52.17 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：8-2

A3をA4に縮小

