

## 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 令和 8年 4月28日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月19日 午後 1時00分 場 所 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 渋川市石原字清水田  
地 番 76番1  
地 目 宅地  
地 積 234.33平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



※  
の  
※

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月 3日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

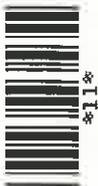
隣地（地番75番1）との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号76番）の登記が存在する。

本件土地は、売却対象外の土地（地番75番1）への通行のため利用されている。

### 《 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 渋川市石原字清水田  
地 番 76番1  
地 目 宅地  
地 積 234.33平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和6年(ケ)第83号  
令和6年8月23日受理  
令和6年9月10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 波川市石原字清水田  
地 番 7 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 3 4 . 3 3 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県渋川市石原77番地1 付近
土地	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑草が繁茂した更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上に自動車2台が放置されている (写真②)。いずれも車検切れで、1台にはナンバーがついていない。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件所有者と隣地 (地番75番1) 所有者は同一であり、一体となっていて境界は判然としない。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地及び上記隣地と西側道路とでは高低差があることから、本件土地及び上記隣地に入出入りするためには、本件土地の北西の舗装してある部分を通行する必要がある (写真①③参照)。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上に現存しない建物 (家屋番号76番) の登記が存在する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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)

## 執行官の意見

■下記のとおり

1 本件物件の状況

公図及び添付した写真のとおりである。

2 相続財産清算人

本件土地については、所有者のAが令和5年3月25日に亡くなった後、相続人全員が相続を放棄したことから相続財産法人所有となり（民法951条）、相続財産清算人として弁護士Bが選任されている（民法952条1項）。

相続財産清算人の地位は相続財産法人の代表者と解されている。

3 債務者会社

本件土地の前所有者であった上記亡Aは、本件債務者である自動車整備工場の会社代表者であったことから、本件土地はそれに関連した車両置場であったと思われるが、相続財産清算人を含めて事情を知っている者がいないことから、関係者からの陳述を得ることはできなかった。

4 滅失登記漏れの建物

(1) 前橋地方法務局で本件土地上の登記建物の有無を確認したところ、昭和41年6月15日新築の建物登記が存在することが判明した。本件土地には建物は存在しないので滅失登記漏れである。

(2) 滅失登記漏れの建物の登記内容は以下のとおりである。

(主である建物の表示)

所 在：渋川市石原字清水田 76番地

家屋番号：76番

種 類：居宅

構 造：木造セメント瓦葺平家建

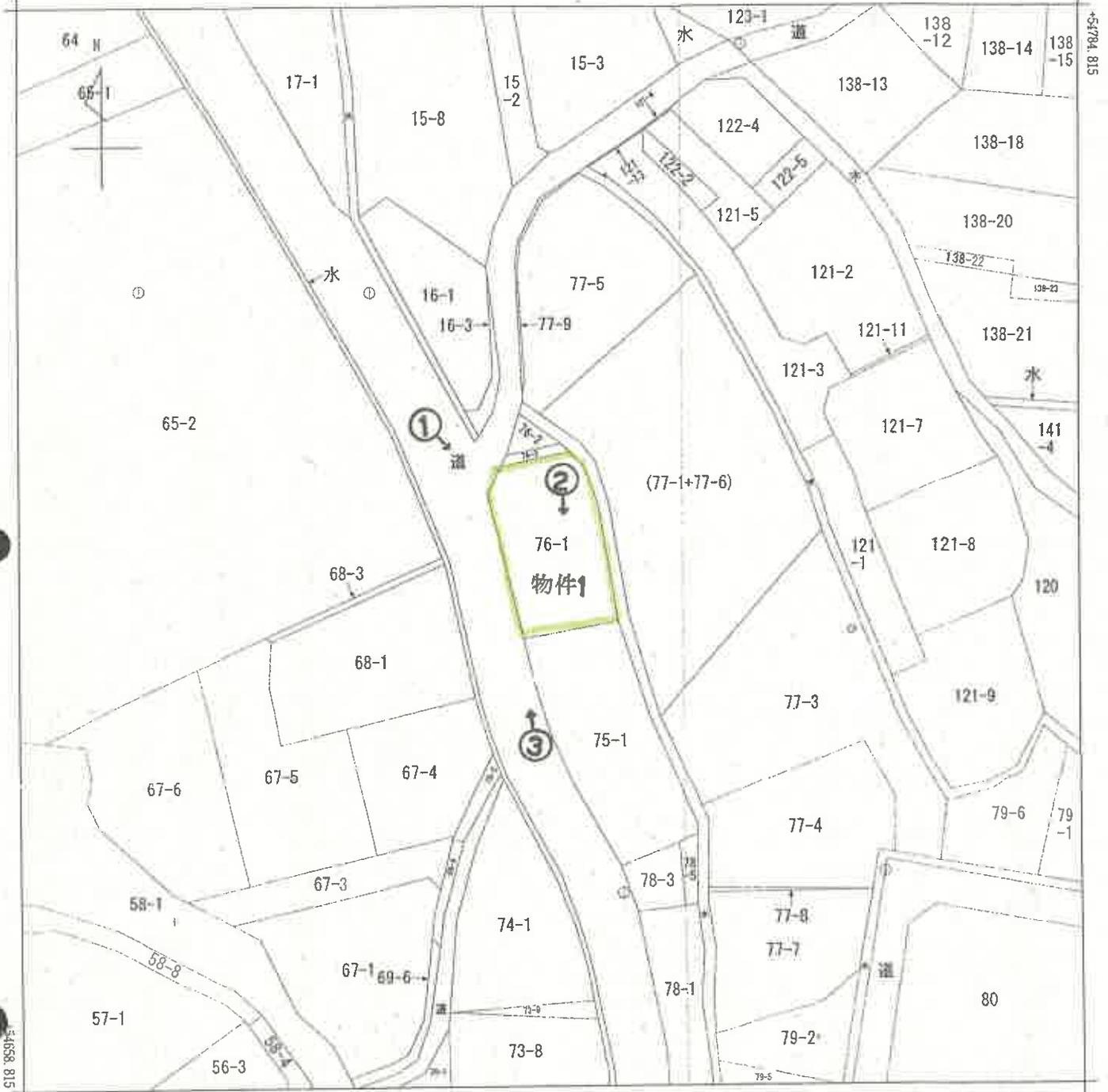
床面積：48.96㎡

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6年8月27日(火) 11:20 - 11:25	前橋地方法務局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■本件土地上の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和6年9月3日(火) 14:13 - 14:19	物件所在地	■物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年9月5日(木) 14:30 - 14:44	物件所在地	■物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年9月6日(金) 9:15 - 9:16	執行官室	■相続財産清算人から電話聴取 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日( ) -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日( ) -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日( ) -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	年 月 日	休日・夜間執行許可の提示をした。
■	令和6年9月5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)



-74769.228 (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。

地番区域見出	石原
--------	----

請求部	所在	茨川市石原字清水田			地番	76番1			
出力尺	1/500	精度区	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	地籍図
作成年月日	昭和49年1月			備付年月日(原図)	昭和53年11月22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。

(前橋地方法務局茨川出張所管轄)

令和6年7月18日

さいたま地方法務局  
登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(5枚目)

A3をA4に縮小コピー

←○ 写真撮影位置・方向



本件土地

① 外観

道路からの出入口



② 放置自動車



③ 道路との高低差

発行番号第 6-30 号

事 件 番 号 令和 6 年 (ケ) 第 8 3 号

## 評 価 書 (再評価)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和 8 年 1 月 2 2 日

評価人 石川直美

## 記

物件 1	土地	2,320,000 円
------	----	-------------

物件 1 所在：渋川市石原字清水田  
地番：76 番 1 地目：宅地（現況地目：雑種地）  
地積：234.33 m<sup>2</sup>

理 由 後記の通り

## 再評価価格決定の理由

### 内容 1 評価額算出の課程の見直し

群馬県内の景気動向は回復傾向に有り、不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、繁華性等により、地価の二極化傾向は顕著となっている。また、世界情勢の不安定さ等により今後の動向は不透明である。

物件 1 は J R 上越線渋川駅南西方約 1.1km（道路距離）の渋川市役所本庁舎に近く、一般住宅と事業所等が混在する住宅地域。間口の殆どが接面道路の市道と高低差がある事、自動車が放置されている事等市場性が劣ると思料されるため、その点を考慮して評価を行うことが妥当と判断される。

### 内容 2 本件売却実施の過程

対象物件は期間入札・特別売却において買受けの申出がなく現在に至った。上記 1 と併せて考慮し、再度評価を行い、適正な競売市場価格を決定する。



## 2 評価額の判定

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	9,648,000	- 0	-	0.80	0.30	-	2,320,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 自動車が放置されている事、計画道路の予定がある事、間口の殆どが市道と高低差がある事などの減価を▲20%とする。  
また、期間入札、特別売却でも買受人が無い為、市場性減価として▲70%とする。

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

## 参考価格資料

### 1 地価公示価格（渋川-1）

所 在： 渋川市渋川字西田428番4

価 格： 35,400 円/㎡

位 置： J R上越線 「渋川」駅の 北西方・道路距離 約1.8 k m

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 171 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 北側4.5m市道

用途指定等： 非線引都市計画区域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)  
第一種住居地域

地 域 の 概 要： 一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域





求 意 見 書

石川直美 殿

令和 7年 3月10日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野口 耕司

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。

本番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 3月 10日

評価人

石川直美

物 件 目 録

1 所 在 澁川市石原字清水田  
地 番 76番1  
地 目 宅地  
地 積 234.33平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地





鑑 評 第 6-30 号  
令和 6 年 (ケ) 第 83 号  
令和 6 年 9 月 5 日 現地調査  
令和 6 年 9 月 10 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

物件1 (土地)	金	4,720,000 円
----------	---	-------------

## 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	所在地目地積	澁川市石原字清水田 76番1 宅地  234.33m <sup>2</sup>	現況地目：雑種地
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	JR上越線 「渋川」 駅の 南西方・道路距離 約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	渋川市役所本庁舎に近く、一般住宅と事業所等が混在する住宅地域。	
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 第二種住居地域 60% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域内、都市機能誘導区域内) ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	234.33㎡ 間口約17.5m、奥行約12.0m ほぼ整形地 角地 —
接面道路	西側幅員約7.0m(認定幅員5.4~6.1m)の舗装市道(42条1項1号道路)に0~1.5m低く接し、北西側幅員約6.8m(認定幅員4.0~10.5m)の舗装市道(42条1項1号道路)にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が雑草が繁茂した更地の状態で占有している。</li> <li>・本件土地上に自動車2台が放置されている。いずれも車検切れで、1台にはナンバーがついていない。</li> <li>・本件所有者と隣地(地番75番1)所有者は同一であり、一体となっていて境界は判然としない。</li> <li>・本件土地及び上記隣地と西側道路とでは高低差があることから、本件土地及び上記隣地に出入りするためには、本件土地の北西の舗装してある部分を通行する必要がある。</li> <li>・本件土地上に現存しない建物(家屋番号76番)の登記が存在する様子。</li> </ul>	

※次項へ続く

供給処理施設	上水道	有※特記事項参照
	下水道	有※特記事項参照
	都市ガス	有
	<p>(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。</p>	
特記事項	<p>&lt;相続財産清算人&gt;  ・本件土地については、所有者のAが令和5年3月25日に亡くなった後、相続人全員が相続を放棄したことから相続財産法人所有となり（民法951条）、相続財産清算人として弁護士Bが選任されている。（民法952条1項）。相続財産清算人の地位は相続財産法人の代表者と解されている。</p> <p>&lt;債務者会社&gt;  ・本件土地の前所有者であった上記亡Aは、本件債務者である自動車整備工場の会社代表者であったことから、本件土地はそれに関連した車両置場であったと思われるが、相続財産清算人を含めて事情を知っている者がいないことから、関係者からの陳述を得ることができなかった。</p> <p>&lt;滅失登記漏れの建物&gt;  (1) 前橋地方法務局で本件土地上の登記建物の有無を確認したところ、昭和41年6月15日新築の建物登記が存在することが判明した。本件土地には建物は存在しないので滅失登記漏れである。  (2) 滅失登記漏れの建物の登記内容は以下のとおりである。  （主である建物の表示）  所在：渋川市石原字清水田76番地  家屋番号：76番  種類：居宅  構造：木造セメント瓦葺平家建  床面積：48.96㎡</p>	

※次項へ続く

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・計画道路の予定有。(3・5・8石原並木町線 予定幅員12m) 施工時期は未定。(渋川市役所都市政策課)</li><li>&lt;上水管について&gt;<ul style="list-style-type: none"><li>・以前物件上に存在したアパートの給水管が残っている様子。権利自体もまだある様子であるが、使用に関しては相談を要する。(渋川市上下水道局)</li></ul></li><li>&lt;下水道について&gt;<ul style="list-style-type: none"><li>・引込管は北方に存する76番2の土地にある様子。</li></ul></li><li>・75番1は亡A相続財産所有の宅地、76番2、同番3、77番1、同番6は持分共有の宅地。</li></ul>
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1）

目的土地の土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	44,600	0.94	234.33	1.00	9,824,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示（渋川-1）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 35,800 \text{ 円/㎡} & \times 99.6 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 80 & \div & 44,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和6年1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 北 +0%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位西、角地、高低差有り . . . . . -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。

## 2 評価額の判定

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	9,824,000	- 0	-	0.80	0.60	-	4,720,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 自動車が放置されている事、計画道路の予定がある事、間口の殆どが市道と高低差がある事などの減価を▲20%とする

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 地価公示価格 (渋川-1)

所 在 : 渋川市渋川字西田428番4

価 格 : 35,800 円/㎡

位 置 : JR上越線 「渋川」駅の 北西方・道路距離 約1.8km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 171 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北側4.5m市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)  
第一種住居地域

地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶスーパーに近い住宅地域

## 第7 附属資料

### 1 位置図

# 位置図

