

## 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 黛 陽 子

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   | 前橋市富士見町時沢字上十二                              |
|   | 地 番   | 3 2 2 2 番 1                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 9 1. 1 5 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 前橋市富士見町時沢字上十二 3 2 2 2 番地 1                 |
|   | 家屋 番号 | 3 2 2 2 番 1                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 6. 0 0 平方メートル<br>2 階 6 3. 0 0 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月20日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

- 
- 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   | 前橋市富士見町時沢字上十二                                |
|   | 地 番   | 3 2 2 2 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 9 1 . 1 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 前橋市富士見町時沢字上十二 3 2 2 2 番地 1                   |
|   | 家屋 番号 | 3 2 2 2 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 0 0 平方メートル<br>2 階 6 3 . 0 0 平方メートル |

令和6年(ケ)第137号  
令和6年12月6日受理  
令和7年1月7日提出

## 現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 齋藤 公秀 ㊟

(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   | 前橋市富士見町時沢字上十二                              |
|   | 地 番   | 3 2 2 2 番 1                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 9 1. 1 5 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 前橋市富士見町時沢字上十二 3 2 2 2 番地 1                 |
|   | 家屋 番号 | 3 2 2 2 番 1                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 6. 0 0 平方メートル<br>2 階 6 3. 0 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市富士見町時沢 3 2 2 2 番地 1 (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 ( ) □宅地 (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	■本件土地上に簡易物置がある
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 種類: □ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 住居 (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 □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 ■建物配置図のとおり

(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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件土地・建物の所有者です。私が本件建物に住んでいたのは25年以上も前のことです。10年くらい前までは妻と子供が住んでいました。</li><li>2 その後は賃貸していましたが、約5年前から空き家になっており、現在居住者はおりません。</li><li>3 私は離れたところに住んでいるので、本件物件の現状については分かりません。</li><li>4 体調が悪く、調査への立会や鍵の受渡しをできる状況ではないので、解錠して調査を実施してください。</li></ol>

(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

■以下のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

本件土地の南東側に簡易物置（写真⑫）がある。

これは定着性がないため、売却対象外の動産となる。

3 その他

本件土地と前面道路舗装部分の間に水路がある。

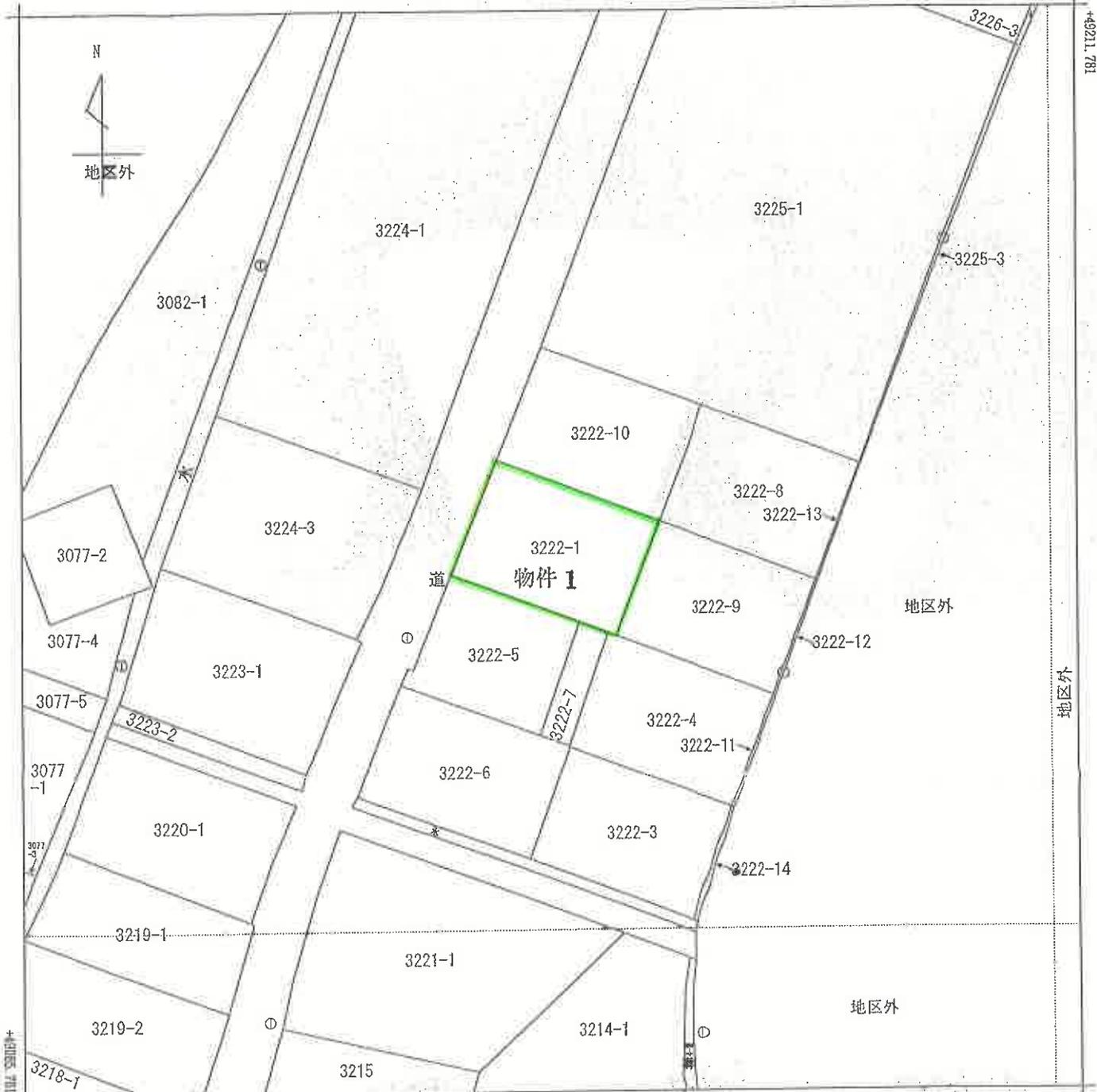
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 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6年12月6日(金) 14:20-14:30	前橋地方法務局 本局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■本件土地上の登記建物(本件建物以外)不存在確認
令和6年12月9日(月) 9:00-9:10	前橋市役所	■家屋平面図交付申請 ■土地家屋現況図交付申請
令和6年12月10日(火) 12:25-12:55	物件所在地	■物件調査            ■占有調査 ■境界確認           ■事務連絡発送 ■写真撮影            (切手110円使用)
令和6年12月17日(火) 16:00-16:05	執行官室	■Aから聴取(電話)
令和6年12月23日(月) 14:35-15:15	物件所在地	■物件調査            ■解錠技術者同行 ■境界確認            ■立入調査 ■写真撮影
<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も予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和6年12月23日 目的物件は不在で施錠されていたが、現在は人の住居となっていないことが確認できたため、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6年12月23日 評価人同行</p>		

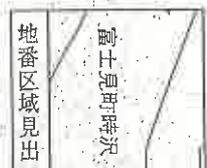
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



-66613.156 (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	前橋市富士見町時沢字上十二				地番	3222番1			
出縮	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					補付年月日(原因)			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。

(前橋地方法務局管轄)

令和6年10月30日

東京法務局中野出張所

登記官

A3をA4に縮小



登記年月日：平成9年2月17日

建物区画図

家屋番号 3222-1

建物の所在  
勢多郡富士見町大字神楽寺上1-23222番地1  
前橋市富士見町時沢

各階平面図

2188658

1階



12.00 X 7.00 = 84.0000  
0.50 X 4.00 = 2.0000  
計 86.0000  
床面積 86.00 ㎡

2階



7.00 X 9.00 = 63.0000  
床面積 63.00 ㎡



平成九年貳月拾七日 止

作製者  
土地整理協賛士

作製日  
平成 9 年 2 月 5 日

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/500

A3をA4に縮小

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。

(前橋地方務局管轄)

令和6年10月30日

東京法務局中野出張所

登録印

( 8 枚目)

(前橋市土地整理協賛士会)

請求番号：12-3

# 建物配置図



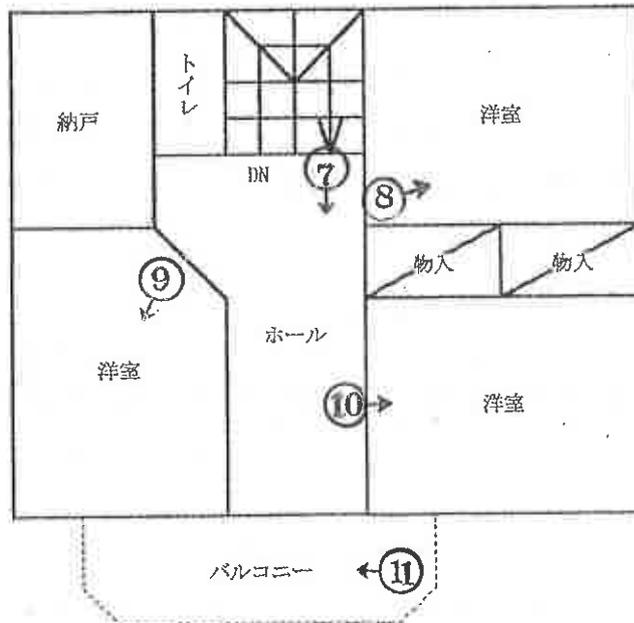
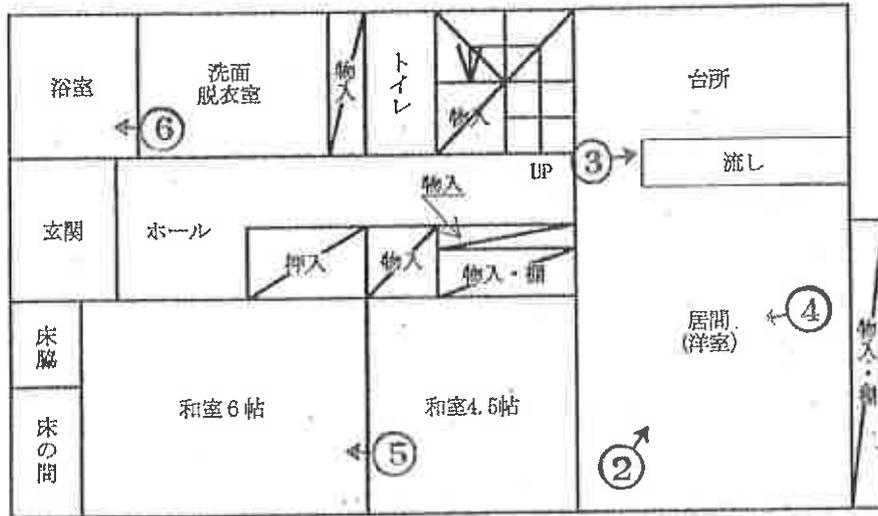
s = 1/250



←○ 写真撮影位置・方向

# 間取図

物件 2



←○ 写真撮影位置・方向

(10枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

(12枚目)



⑦



⑧



⑨

(13 枚目)



⑩



⑪



⑫

( 1 4 枚目 )

武鑑評 第 0982 号  
令和6年(ケ) 第137号  
令和6年12月23日 現地調査  
令和7年1月20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  
武 井 清 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,130,000円
物件2 (建物)	金 1,790,000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	所在地目積	前橋市富士見町時沢字上十二 3222番1 宅地 291.15平方メートル	同左
2	所在家屋番号種類構造床面積	前橋市富士見町時沢字上十二 3222番地1 3222番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 86.00平方メートル 2階 63.00平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

#### 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	JR両毛線「前橋駅」の北東方道路距離約7.1km	
付近の状況	前橋市の北方郊外（旧勢多郡富士見村大字時沢）に位置する南向き微傾斜地勢の住宅地域であり、戸建住宅のほか農地が多く見られる地域である。	
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 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 無指定 70% 200% － 特定用途制限地域（田園居住地区）
面地条件	間口約14.5m、奥行約21m、登記地積291.15㎡のほぼ長方形地で、北西側市道に現況水路（開渠及び暗渠）を介して概ね等高乃至約0.7m高く接面している中間画地である（附属資料建物配置図参照）。地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	北西側幅員約5.3m舗装市道（建築基準法42条1項1号の道路）。道路からの出入りには暗渠部分（間口約7m）が利用されている。	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地の用に供されている。物件2建物の本件土地に対する土地利用権原は所有権である（法定地上権が成立するものと判断した）。なお建物の配置状態は附属資料建物配置図の通りである。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 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、通常で敷地内への引込が出来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	・本件土地の南東端付近に物置（売却対象外の動産、約3.5㎡）が存在する（附属資料建物配置図参照）。	

特 記 事 項  
( 続 き )

- ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない（前橋市環境政策課にて調査）。土壌汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。

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 経済的残存耐用 年数	建築年月日： 平成9年2月1日新築（登記記載） 経過年数： 約 28 年 経済的残存耐用年数： 約 2 年
仕様	構造： 木造 屋根： 瓦葺 外壁： サイディング等 内壁： ビニールクロス等 天井： ビニールクロス等 床： フローリング・畳等 設備： 電気・給排水等 その他： -
床面積（現況）	1階 86.00㎡、2階 63.00㎡、延 149.00㎡ （登記記載にほぼ同じ）
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： （附属資料「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅（空き家）として占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内壁の毀損、天井のひび割れ、建具の毀損等が見られた。</li> <li>・ 設備等については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。</li> </ul>

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,500	0.97	291.15	0.90	5,460,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-21

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
20,200円/m<sup>2</sup>                      ×99.0/100                      ×100/101.0                      ×100/92.0                      = 21,500円/m<sup>2</sup>

◇ 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 :                      +1%                      (方位)

◇ 地域格差 :                      ▲8%                      (街路、接近、環境条件等)

イ 個別格差 :                      ▲3%                      (方位、水路介在等)

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	130,000	149.00	0.056	1,080,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 28年

経済的残存耐用年数 : 2年

観察減価率 : 60%

・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率 =                      残価率 + (1 - 残価率) × 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × 観察減価

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{2}{30} \times (1 - 0.60) = 0.056$$

## 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
1	5,460,000	0.35	法定地上権	1,910,000円

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、その割合を上記のとおり査定した。

### 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	5,460,000	-1,910,000	-	1.0	0.6	2,130,000円
2	1,080,000	+1,910,000	-	1.0	0.6	1,790,000円
一括価格 (合計)						3,920,000円

ウ 占有減価修正： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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-21)  
所 在 : 前橋市富士見町小暮字土井1952番10  
価 格 : 20,200円/㎡  
位 置 : JR両毛線「前橋駅」の北東方道路距離約8.3km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 331㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 西4.5m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域・無指定  
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅のほかに農地も多く見られる住宅地域

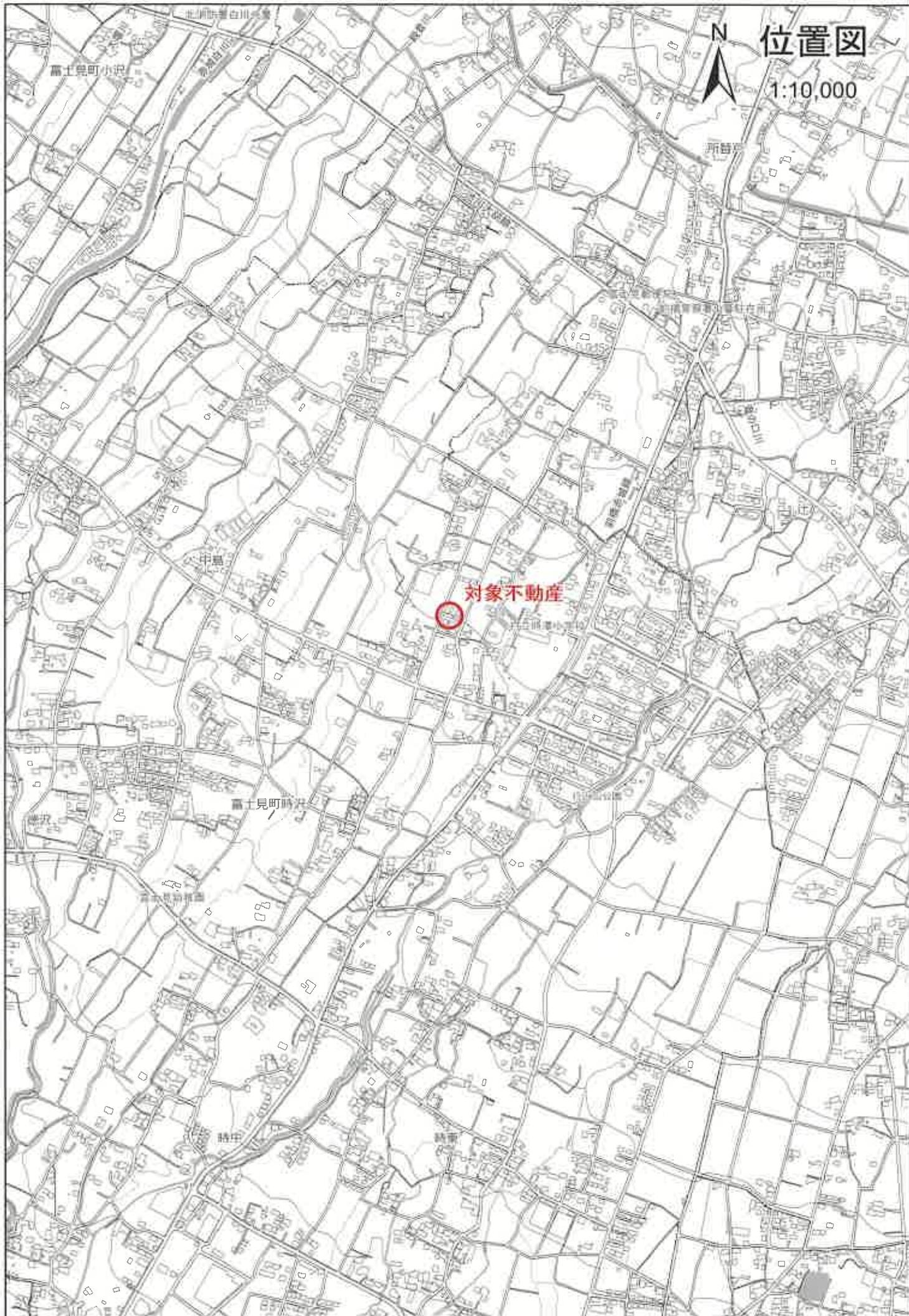
## 第7 附属資料

位置図  
公図写  
建物配置図  
間取図

以 上

# 位置図

1:10,000

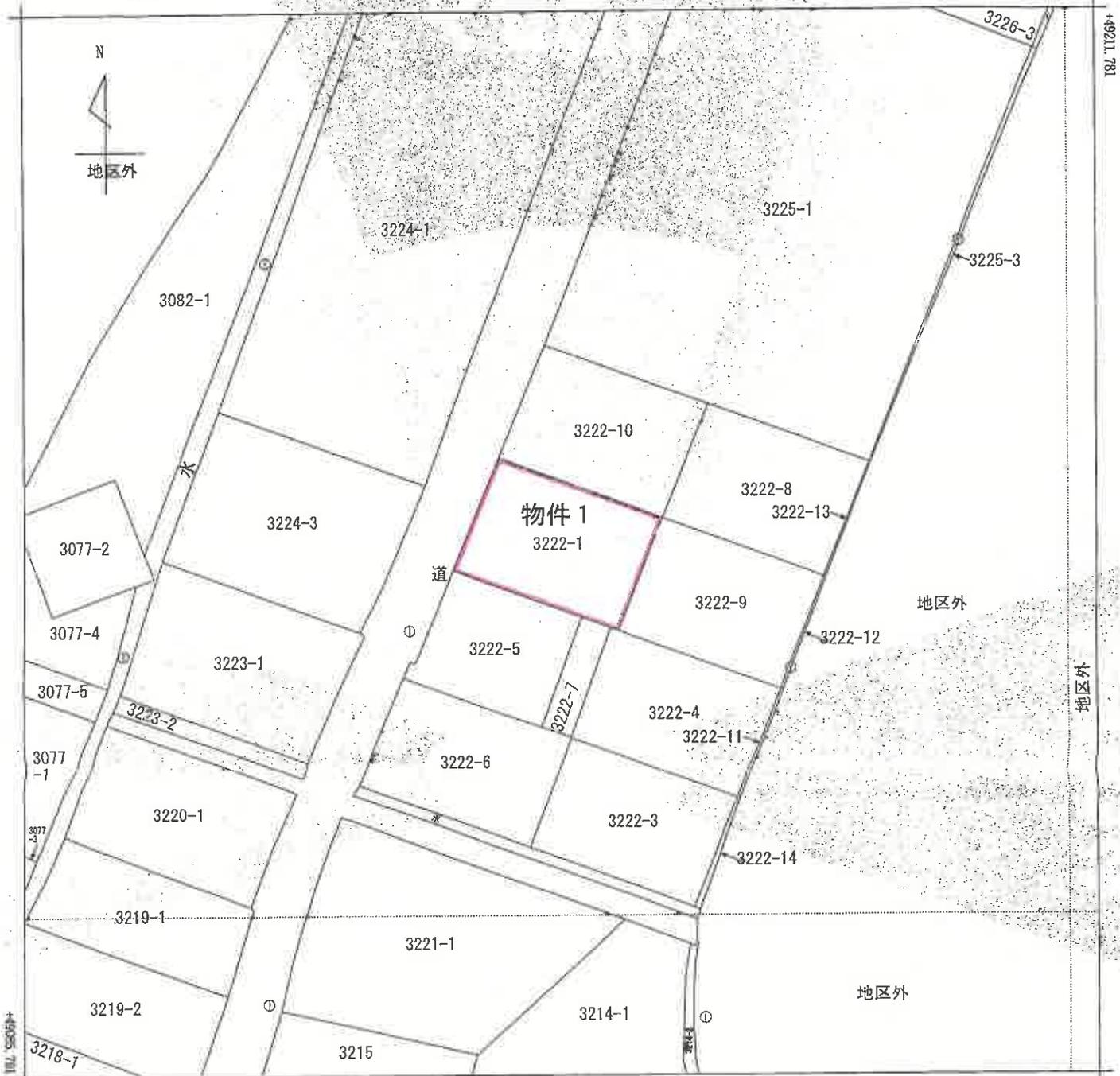


公図写 (A3をA4に縮小コピー)

3226-6

(座標値種別: 図上測定)

-66488.156



-66613.156 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
富士見町時沢

請求部	所在	前橋市富士見町時沢字上十二				地番	3222番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局管轄)

令和6年10月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 12-1

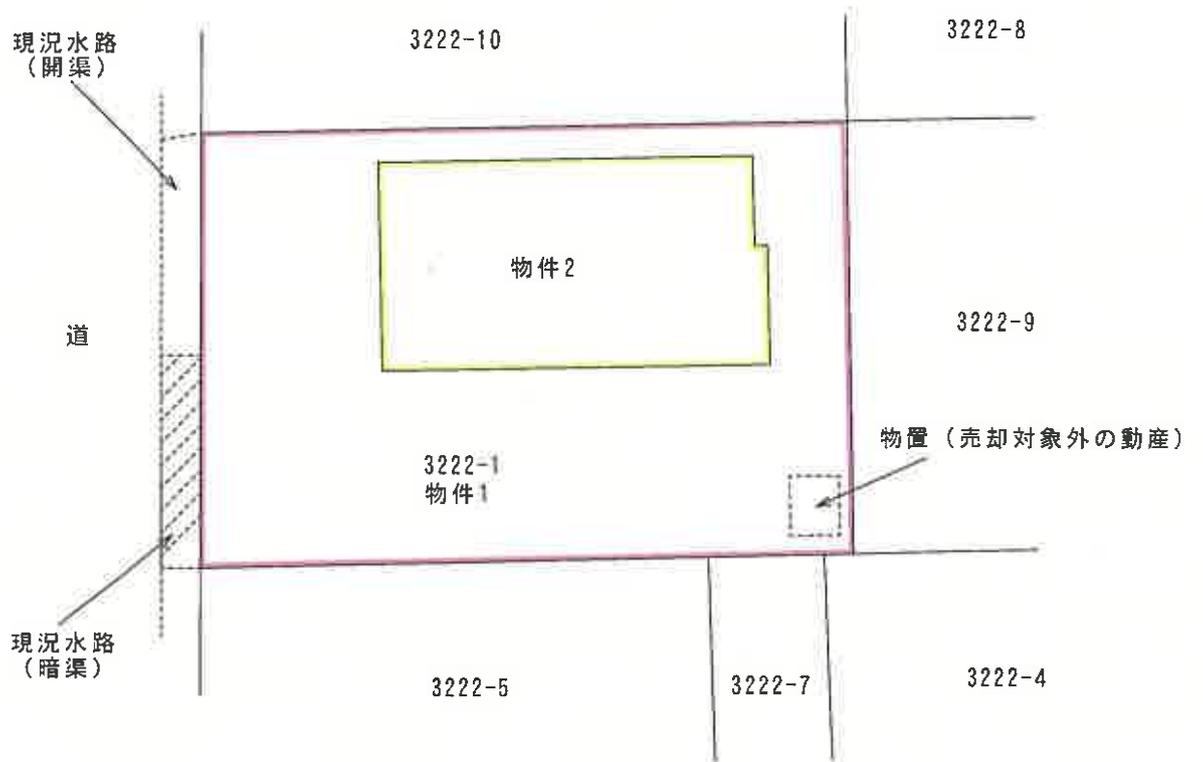
(1/1)



# 建物配置図



s = 1/250



# 間取図

物件 2

