

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

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 5月19日から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 2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 6月23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 6月 5日 午前10時00分から 令和 8年 6月 5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 4月22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 | 前橋市石倉町字宿西 |
| | 地 番 | 685番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.70平方メートル |
| 2. | 所 在 | 前橋市石倉町字宿西 |
| | 地 番 | 686番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.50平方メートル |
| 3. | 所 在 | 前橋市石倉町字宿西 685番地1、686番地1 |
| | 家屋 番号 | 685番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

隣地(地番686番4, 地番686番5, 地番685番8)との各境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番686番5, 地番685番8)を通行のため無償で利用している可能性がある。

《 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 | 前橋市石倉町字宿西 |
| | 地 番 | 685番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市石倉町字宿西 |
| | 地 番 | 686番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市石倉町字宿西 685番地1、686番地1 |
| | 家屋 番号 | 685番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和7年(又)第 13号
令和7年 9月 4日受理
令和7年10月 9日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊞

(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

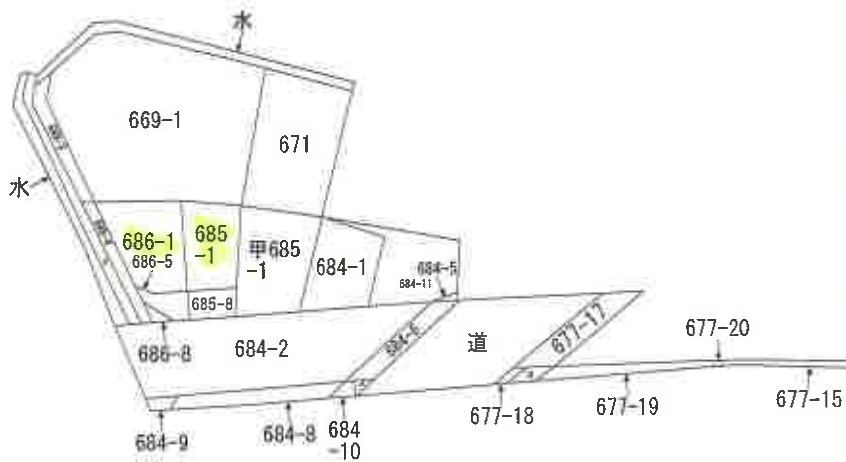
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市石倉町字宿西 |
| | 地 番 | 685番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市石倉町字宿西 |
| | 地 番 | 686番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市石倉町字宿西 685番地1、686番地1 |
| | 家屋 番号 | 685番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル
2階 44.71平方メートル |

執行官の意見

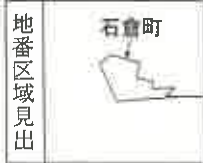
- 1 債務者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。
- 2 本件建物の電力メーターは停止しており、近隣者によれば空き家であるとのことである。
- 3 技術者に本件建物を解錠させて立入調査したところ、動産が存在したが生活している様子は見受けられず、債務者A以外の使用を伺わせる徴表は認められなかった。
- 4 以上の調査結果から、債務者Aが本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。
- 5 本件土地の南に接する685番8及び686番5は、いずれも前橋市の所有地であるが、両土地を通行して出入りしている模様である。

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9月4日 16:25-16:35	執行官室	■債務者Aに照会書を作成・送付
令和7年9月5日 13:25-13:35	物件所在地	■現地調査、写真撮影、不在のため連絡文書投函
令和7年9月5日 13:45-14:05	前橋市役所	■家屋見取図交付請求（後日交付）
令和7年9月5日 14:20-14:30	前橋地方法務局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年9月17日 13:20-14:00	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和7年9月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立会人として立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年9月17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
(4 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	前橋市石倉町字宿西		地番	685番1				
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年8月1日		備付年月日(原図)	平成6年8月1日		補事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年7月16日

静岡地方法務局

地図整理番号：M18874

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(5 枚目)

登記年月日：平成1年12月1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。
(前橋地方方法務局管轄)
令和7年7月16日 静岡地方方法務局

登記簿

(6枚目)

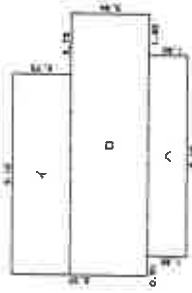
建築物各階平面図

家屋番号	685-1-2
建築物の所在	前橋市石倉町字宿西685番地1, 686番地1

2037019

各階平面図

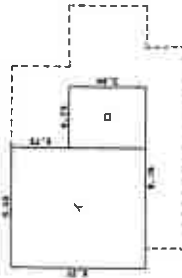
1 階



求積表

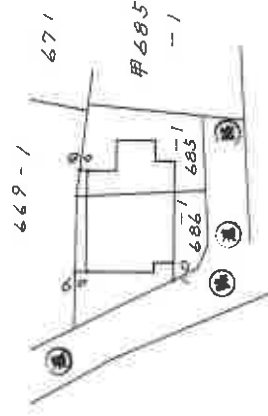
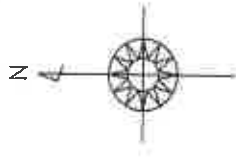
イ	2.73 X 9.10	=	24.8430
ロ	3.64 X 11.83	=	43.0612
ハ	1.82 X 9.10	=	16.5620
合計			84.4662
床面積			84.46 m ²

2 階



求積表

イ	6.37 X 5.46	=	34.7802
ロ	3.64 X 2.73	=	9.9372
合計			44.7174
床面積			44.71 m ²



鉄筋敷

平成元年築阿魯日

作製者

作年

平成元年

縮尺 1/250

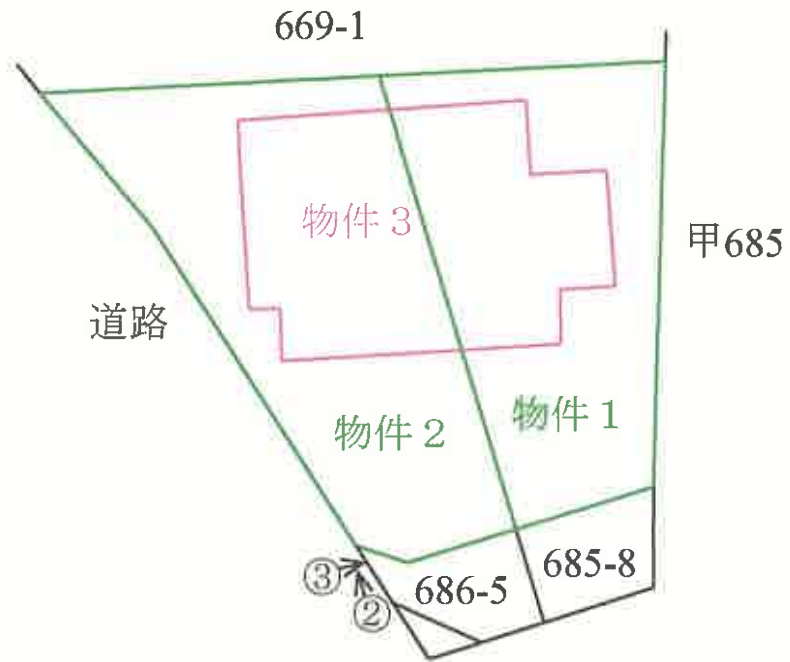
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



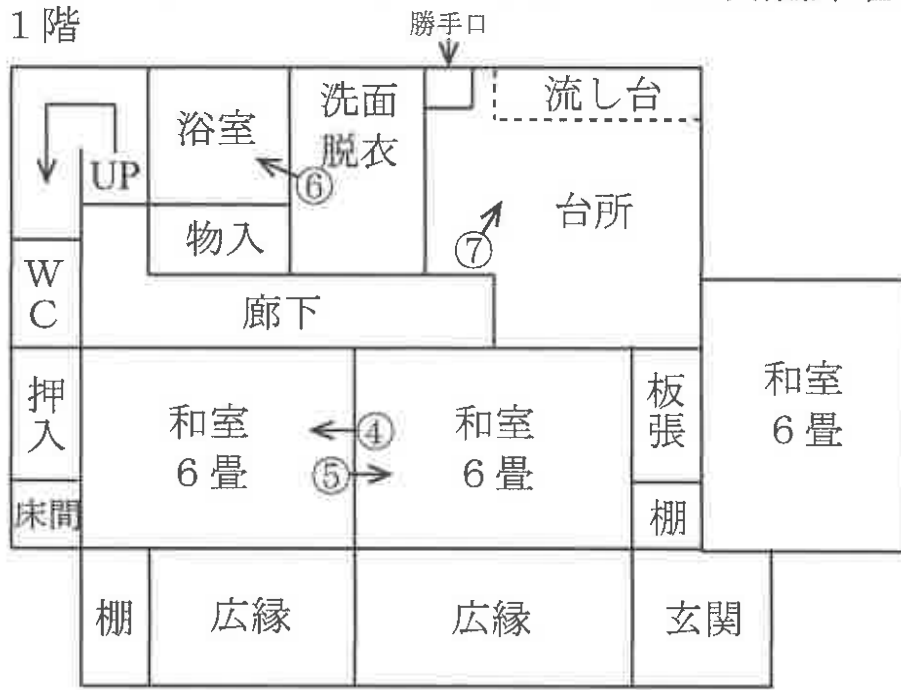
←○写真撮影位置・方向



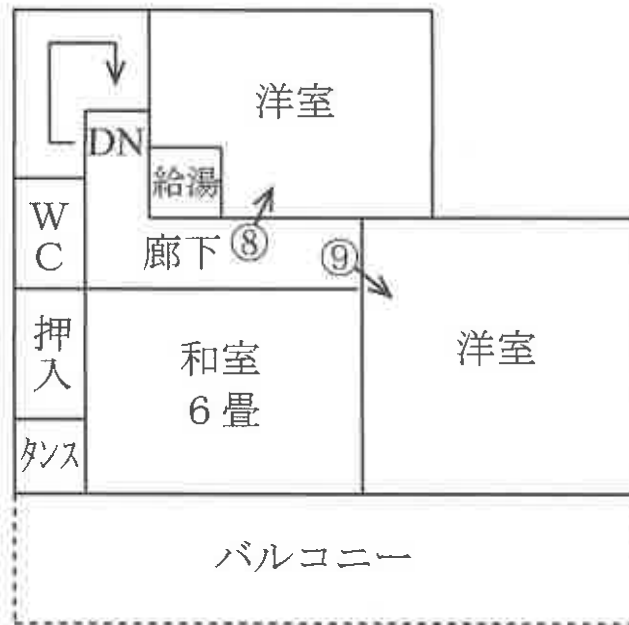
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階





①



②



③





武鑑評 第 1005 号
令和7年(又)第13号
令和7年9月17日 現地調査
令和7年10月27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 4,290,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,190,000円
物件2 (土地)	金 610,000円
物件3 (建物)	金 2,490,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	前橋市石倉町字宿西 685番1 宅地 115.70平方メートル	地積につき特記事項参照 その他の項目同左
2	所在地 地積	前橋市石倉町字宿西 686番1 宅地 59.50平方メートル	地積につき特記事項参照 その他の項目同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市石倉町字宿西 685番地1、686番地1 685番1の2 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 84.46平方メートル 2階 44.71平方メートル	同左
番号	特記事項		
1・2	物件1・2の境界が判然としないため、各物件の現況面積は不明であるが、合計現況面積は合計登記面積（175.20㎡）より大きい可能性がある。正確な面積を把握するためには境界を確定して測量を行うことを要する。		

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・2)

位置・交通	JR上越線「新前橋駅」の北東方道路距離約1km	
付近の状況	主要地方道前橋高崎線の北西方背後で、JR両毛線高架の北側に位置する住宅地域であり、戸建住宅、アパート、駐車場等が混在している地域である。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% — —
画地条件	物件1・2は一体として南西側間口約18m、奥行約10～20m、合計登記地積175.20㎡(物件1:115.70㎡、物件2:59.50㎡)の不整形な中間画地であり(特記事項※1～※3参照)、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南西側…幅員約3～4m舗装市道(特記事項※4参照)。 南側…幅員約6m舗装市道に官地(685番8、686番5)を介して連絡しているが接道しているとは言えない(特記事項※3参照)。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> 物件1・2は物件3の建物敷地の用に供されている。物件3建物の物件1・2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)。 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(特記事項※5参照) ガス配管 あり 下水道 あり (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、通常のコスト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	※1 現況は公図と異なり、地積測量図(残地のもの)等の関係資料より作成した附属資料建物配置図が現況に近いものと思われる。	

特記事項
(続 き)

- ※2 物件1・2の境界が判然としないため、各物件の現況面積は不明であるが、合計現況面積は合計登記面積より大きい可能性がある。正確な面積を把握するためには境界を確定して測量を行うことを要する。なお、評価においては登記面積を採用する。
- ※3 685番8（登記地目：畑、所有者：前橋市）、686番5（登記地目：田、所有者：前橋市）は道路敷地ではないため、本件土地は角地ではない。なお南側市道には当該2筆の官地を經由して出入りしているものと思われる。
- ※4 南西側686番4土地（登記地目：田、所有者：前橋市）まで含めて市道敷地であり、幅員4m以上の部分は建築基準法42条1項1号の道路であるが、4m未満の部分は同法42条2項の道路として扱われる（本件土地の対面側に水路があるため、道路後退（いわゆるセットバック）は本件土地側に向かつての一方後退となる）。
- ※5 南西側市道に敷設された施設管から東側隣接地（甲685番1）に引込まれている管が本件土地南側（南側隣接地（685番8、686番5）との境界付近）を通過しているが、本件土地内を通過しているか否か、詳細な位置は不明である。
- ・洪水浸水想定区域（想定最大0.5m以上3.0m未満）に該当する。
 - ・土壤汚染の可能性について調査した結果、本件土地については土壤汚染対策法に基づく区域指定はなく、また水質汚濁防止法及び下水道法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない。土壤汚染の有無について厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壤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3)

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： 昭和39年11月10日新築（登記記載） 昭和48年6月30日増築（登記記載） 平成1年11月27日増築（登記記載） 経過年数： 約 61 年（新築時より査定） 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構造： 木造 屋根： 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： 吹付け・サイディング等 内壁： 繊維壁・ビニールクロス等 天井： 敷目板・竿縁・ビニールクロス等 床： 畳・フローリング等 設備： 電気・給排水等 その他： -
床面積（現況）	1階 84.46㎡、2階 44.71㎡、 延 129.17㎡
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	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として占有している（現況調査報告書参照）。
特記事項	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。

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・2）

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 ²) ア	個別格 差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	56,100	0.85	115.70	0.80	4,410,000円
2	56,100	0.85	59.50	0.80	2,270,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-19

公示価格等 66,000円/m² 時点修正 ×100.7/100 標準化補正 ×100/103.0 地域格差 ×100/115.0 標準画地価格 = 56,100円/m²

◇ 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 : +3% (方位)

◇ 地域格差 : +15% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個別格差 : ▲15% (物件1~2一体地…方位、形状、要セットバック、境界不判然等)

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3）

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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	120,000	129.17	0.03	470,000円

(物件3 主である建物)

経済的耐用年数を満了しているため、専ら観察減価法を採用して現価率を上記の通り査定した。

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	4,410,000	0.55	法定地上権	2,430,000円
2	2,270,000	0.55	法定地上権	1,250,000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	4,410,000	-2,430,000	-	1.0	0.6	1,190,000円
2	2,270,000	-1,250,000	-	1.0	0.6	610,000円
3	470,000	+3,680,000	-	1.0	0.6	2,490,000円
一括価格 (合計)						4,290,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特になし

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。

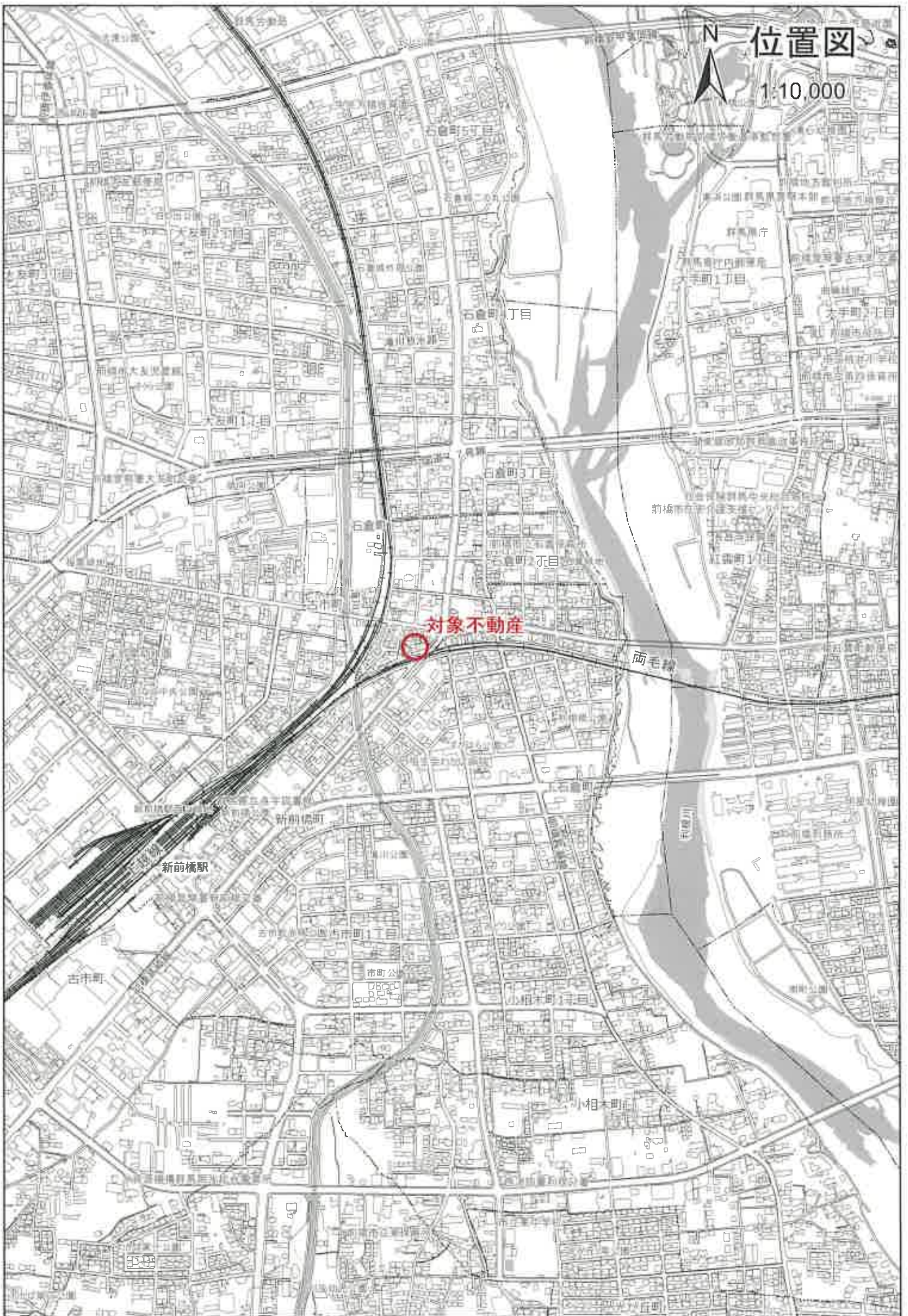
第6 参考価格資料

地価公示価格 (前橋-19)
所 在 : 前橋市下石倉町15番4
価 格 : 66,000円/m²
位 置 : JR上越線「新前橋駅」の北東方道路距離約1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東6m市道
用途指定等 : 市街化区域・第1種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

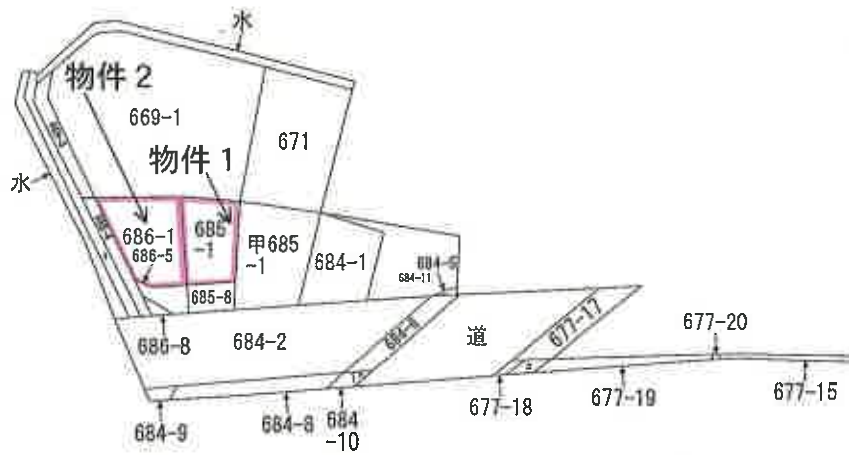
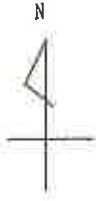
位置図
公図写
地積測量図写 (残地のもの)
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A3をA4に縮小コピー)

イ 道 677-16
 684-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	前橋市石倉町字宿西			地番	685番1			
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年8月1日			備付年月日(原図)	平成6年8月1日			補記事項	

これは地図に準ずる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7年7月16日

静岡地方務局

地図整理番号：M18874

登記官

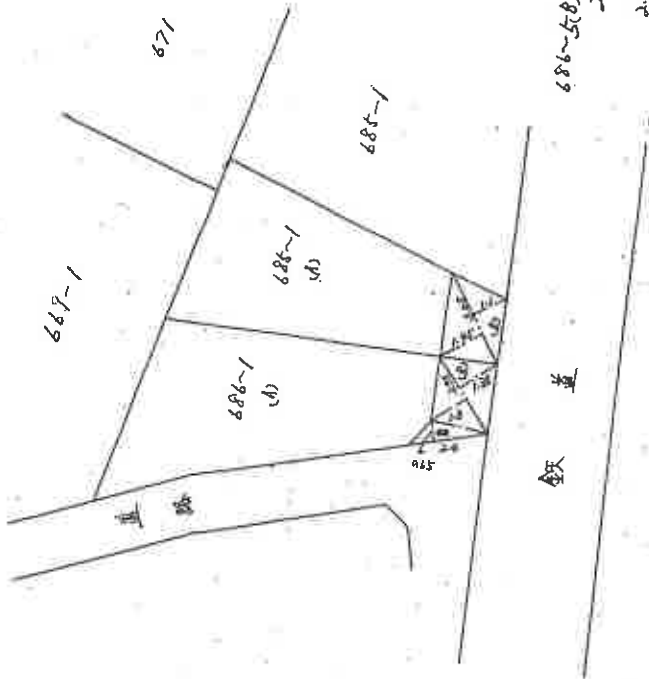
登記年月日：昭和39年5月26日

685-5
686-5

地番 39.5.26
685-1
685-28

土地の所在 前橋市石倉町良嶺西

1036548



求積

686-5(b) $2.4 \times 0.65 = 1.56$
 685-8(b) $2.75 \times (1.3 + 1.35) = 7.2875$
 計 8.8475
 685-8(b) $2.05 \times (1.45 + 1.1) = 7.7775$
 計 4.40275
 計 3.88975

作製年月日 昭和39年5月26日	作製者	申請人
---------------------	-----	-----

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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。

(前橋地方方法務局管轄)

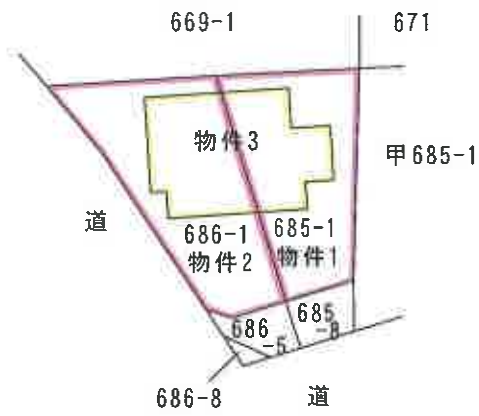
令和7年7月16日

静岡地方方法務局

登記官

建物配置図（概略図）

土地については地積測量図（残地のもの）
を参考に作成した



間取図

物件 3

