

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3日
 前橋地方裁判所民事部執行係
 裁判所書記官 小 池 徹

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 6月30日から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 7月17日 午前10時00分から 令和 8年 7月17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 6月 3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

- 2 所 在 前橋市茂木町
地 番 7番6
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル
- 4 所 在 前橋市茂木町 7番地6
家屋 番号 7番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦・アルミ板葺平家建
床 面 積 82.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 27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 2, 4】
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 2, 4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 4】
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 2】
地籍図上筆界未定である。

《 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

- 2 所 在 前橋市茂木町
地 番 7番6
地 目 宅地
地 積 323.96平方メートル
- 4 所 在 前橋市茂木町 7番地6
家屋 番号 7番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦・アルミ板葺平家建
床 面 積 82.90平方メートル

令和 7 年(ケ)第 87 号
令和 7 年10月30日受理
令和 7 年12月 1 日提出

現況調査報告書

(物件2及び4)

前橋地方裁判所
執行官 黒 澤 美 和 ㊟

(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

- | | | |
|---|-------|--------------|
| 2 | 所 在 | 前橋市茂木町 |
| | 地 番 | 7番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.96平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市茂木町 7番地6 |
| | 家屋 番号 | 7番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・アルミ板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 82.90平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県前橋市茂木町7番地6 (住居表示未実施)														
土地	物件 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)														
その他の事項															
建物	物件 4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が空き家として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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 checked="" type="checkbox"/> 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 (所有者)	(令和7年11月12日付け回答書要旨) 1 物件4は貸していません。所有者が空き家として使用しています。

(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)

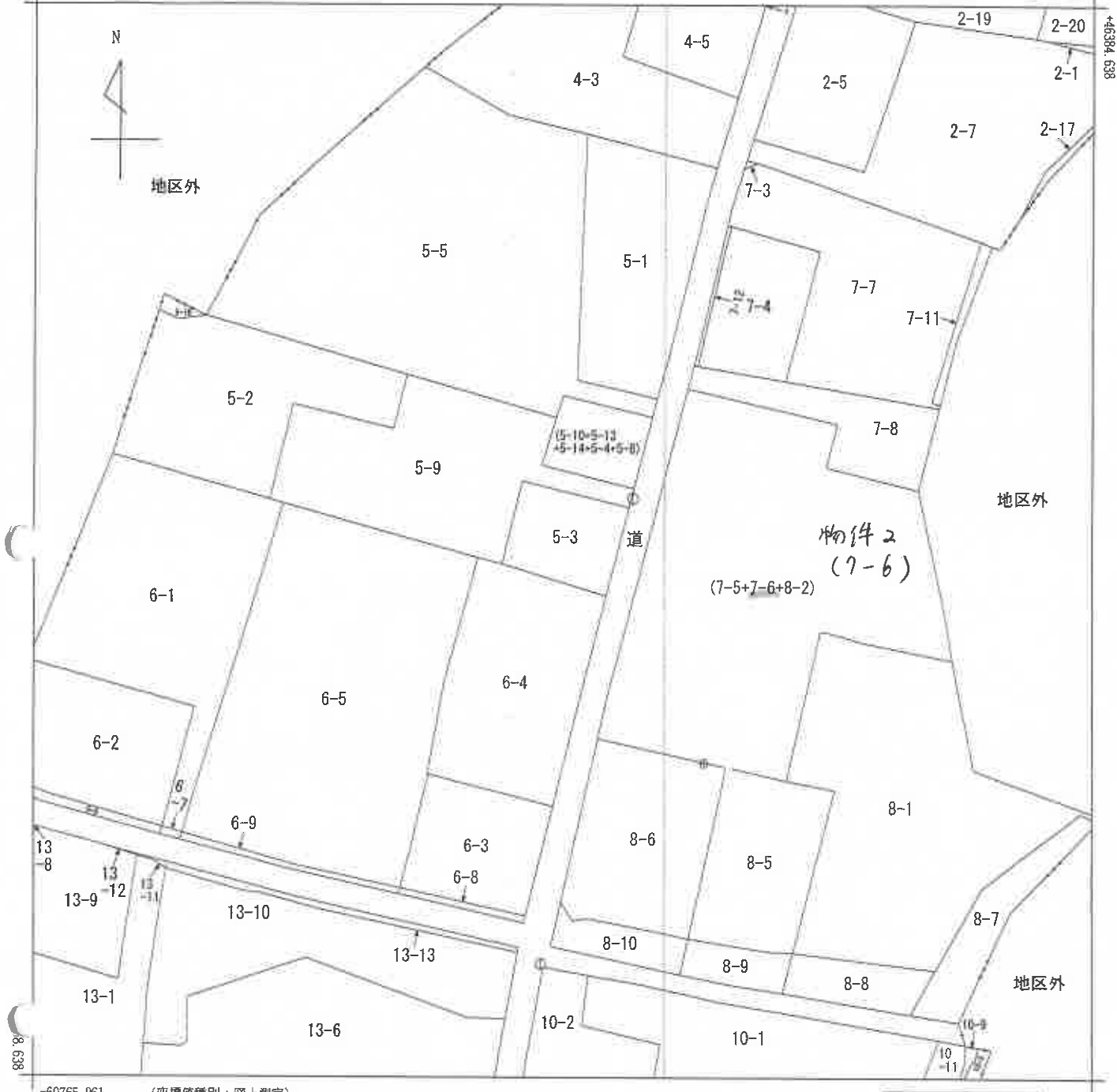
執行官の意見

- 1 物件2上に物件4以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2は筆界未定であるが、建物配置図の点線部分が境界と推定される。
- 3 物件2上に下記物置が存在する。下記物置は容易に搬出でき、定着性がないので売却対象外動産と認定した。
 - ・符号ア 物置 (約4平方メートル)
 - ・符号イ 物置 (約6平方メートル)
- 4 物件4の建物内には動産が多数残置され、蜘蛛の巣が張っているところも存在する。

(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30日 (木) 13:10-13:20	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年11月4日 (火) 10:55-11:00	■物件所在地	■基礎調査
令和7年11月5日 (水)	■当庁	■A宛照会書送付 (R. 7. 11. 17回答書到着)
令和7年11月12日 (水) 9:05-9:15	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年11月19日 (水) 10:05-10:45	■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19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)



-60765.961 (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。



請求部分	所在	前橋市茂木町		地番	5番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	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				備付年月日(原図)	昭和56年6月18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8月6日
前橋地方法務局

登記官

請求番号：20-1
(1/1)

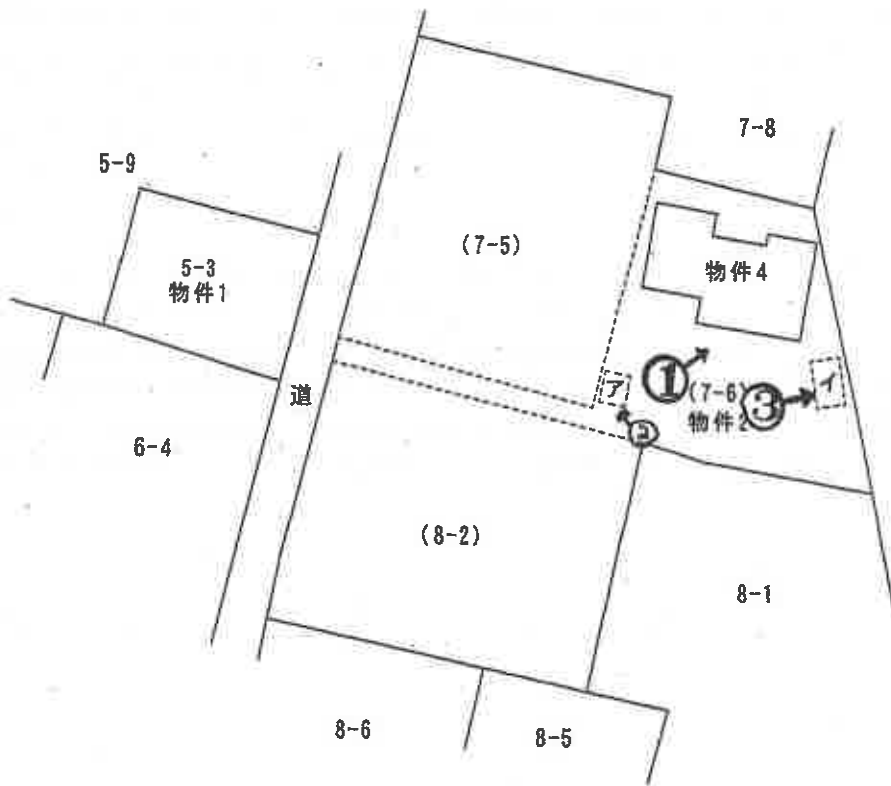
(6 枚目)

建物配置図

←○写真撮影位置・方向



s = 1/500



7-5、7-6、8-2は国調筆界未定地

----- 推定の筆界

() は推定地番

符号ア…物置 (動産)

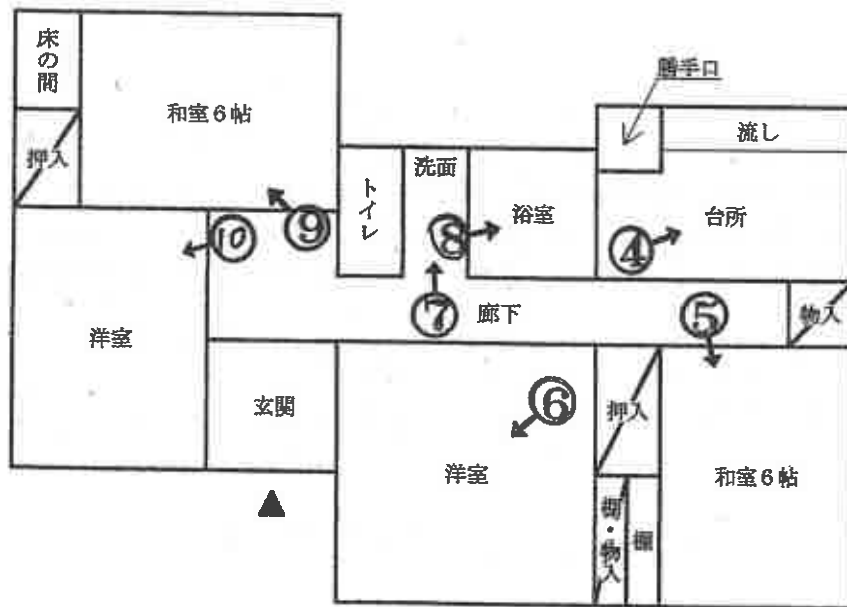
符号イ…物置 (動産)

間取図

物件 4



←○ 写真撮影位置・方向





1



2



3



4

(10枚目)



5



6

(11枚目)



7



8



9



10

(13枚目)

武鑑評第1011-2号
令和7年(ケ)第87号(2/2)
＜物件2・4＞
令和7年11月19日 現地調査
令和8年1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
武井 清 印

第1 評価額

一括価格	
金 830,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金 440,000円
物件4（建物）	金 390,000円

- ① 一括価格は、物件2・4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2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市茂木町 7番6 宅地 323.96平方メートル	地積 特記事項参照 その他の項目同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市茂木町 7番地6 7番6 居宅 木造瓦・アルミ板葺平家建 82.90平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
2	<p>全部事項証明書によれば国調筆界未定であり、公図上は7番5、8番2との筆界が未定となっている。法務局備え付けの旧公図（閉鎖公図）や周辺建物図面、現況等より判断して、本件附属資料建物配置図の通り把握したが、国調筆界未定のため現況地積と登記地積の照合は不能である。但し、形状等が上記建物配置図の通りであると仮定した場合、登記地積と現況地積は概ね一致するものと思われる。</p>		

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2)

位置・交通	上毛電鉄線「大胡駅」の北方道路距離約400m	
付近の状況	大胡駅に比較的近い旧来からの住宅地域であり、一般住宅のほか医院等も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 第1種住居地域 60% 200% — がけ条例(群馬県建築基準法施行条例 第5号)の適用可能性あり(特記事項※1参照)
画地条件	物件2は国調筆界未定で、公図上は7番5、8番2との筆界が未定であるが、旧公図(閉鎖公図)や周辺建物図面、現況等より判断して附属資料建物配置図の通りであると把握した。当該建物配置図の通りであると仮定した場合、間口約1.8m、奥行最大約39mであり、概ね登記地積(323.96㎡)に一致するものと思われ(特記事項※1参照)、形状は路地状部分のある不整形な中間画地で、路地状部分が西向き微傾斜地勢であるほかは概ね平坦地である。なお東側隣接土地は東向き急傾斜地勢である(特記事項※2参照)。	
接面道路の状況	西側幅員約3.5m舗装市道(建築基準法42条2項の道路、特記事項※3参照)。	
土地の利用状況等	物件4の建物敷地の用に供されている。物件4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(特記事項※4参照) ガス配管 なし 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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>※1 正確に把握するためには境界確定を行い、測量を行うことを要するが、建築基準法上の接道義務を満たさない可能性があることに買受人は十分留意する必要がある。</p> <p>※2 前橋市防災マップによれば、本件土地内の東側一部は急傾斜地崩壊危険箇所に該当する。また、本件土地につき、がけ条例が適用される可能性がある。なお急傾斜の東先には寺院（本応寺）がある。</p> <p>※3 道路中心線より2mの道路後退（セットバック）を要する。</p> <p>※4 西側市道に敷設された施設管から西側隣接土地（推定上の7番5土地…附属資料建物配置図参照）に引き込まれ、当該引込管から分岐して本件土地に引き込まれている模様である（詳細については前橋市水道局に問い合わせることを要する）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地上に売却対象外の動産たる物置（附属資料建物配置図の符号ア（約4㎡）・符号イ（約6㎡））が存在する。また本件土地には雑草や庭木が管理の劣る状態で生い茂っている。 ・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4)

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35年6月9日新築（登記記載） 経過年数： 約66年 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・アルミ板葺 外壁： 吹付等 内壁： 繊維壁等 天井： 竿縁・石膏ボード・折り上げ天井等 床： 畳・カーペット等 設備： 電気・給排水等 その他： -
床面積（現況）	82.90㎡（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	劣る
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"> ・軒天の損傷、天井の損傷、雨漏り染み等が見られ、老朽化が顕著である。 ・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
2	23,700	0.43	323.96	0.50	1,650,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県)-27

公示価格等 24,600円/m² 時点修正 ×99.4/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/102.0 標準画地価格 = 23,700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 : +1% (方位)

◇ 地域格差 : +2% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲57% (間口狭小、形状、方位、要セットバック、地勢、供給処理施設の状態等)

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4）

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
4	95,000	82.90	0.01	80,000円

ウ 現価率

(物件4 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
2	1,650,000	0.45	法定地上権	740,000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
2	1,650,000	-740,000	-	0.8	0.6	440,000円
4	80,000	+740,000	-	0.8	0.6	390,000円
一括価格 (合計)						830,000円

ウ 占有減価修正： 特にない

エ 市場性修正： 筆界未定地及びその土地上の建物の不動産市場における市場流通性は減退するものと判断し、当該市場性減退に起因する市場性修正率を上記の通り査定した。

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

地価調査価格 (前橋(県)-27)
所 在 : 前橋市堀越町1063番3
価 格 : 24,600円/m²
位 置 : 上毛電鉄線「大胡駅」の北方道路距離約600m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 196m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西5m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域・第1種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅の多い大胡支所等に近接した住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上

N
位置図
1:10,000



公図写 (A3をA4に縮小コピー)

4 4-4

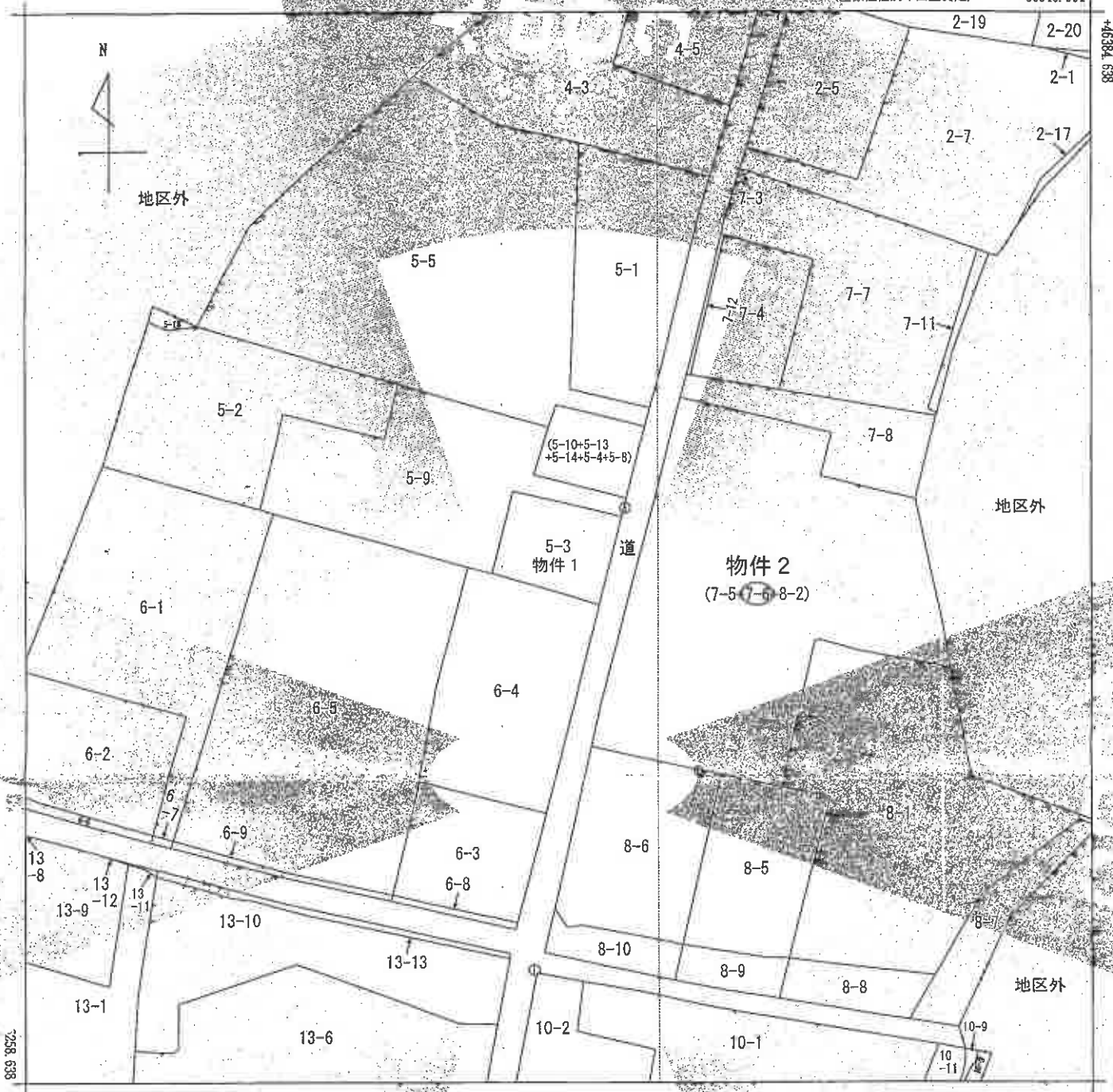
(座標値種別: 図上測定)

-60640.961



地区外

46384.638



地区外

地区外

-60765.961 (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(touhokuta/heiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	前橋市茂木町		地番	5番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	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		備付年月日(原図)	昭和56年6月18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8月6日

前橋地方務局

登記官

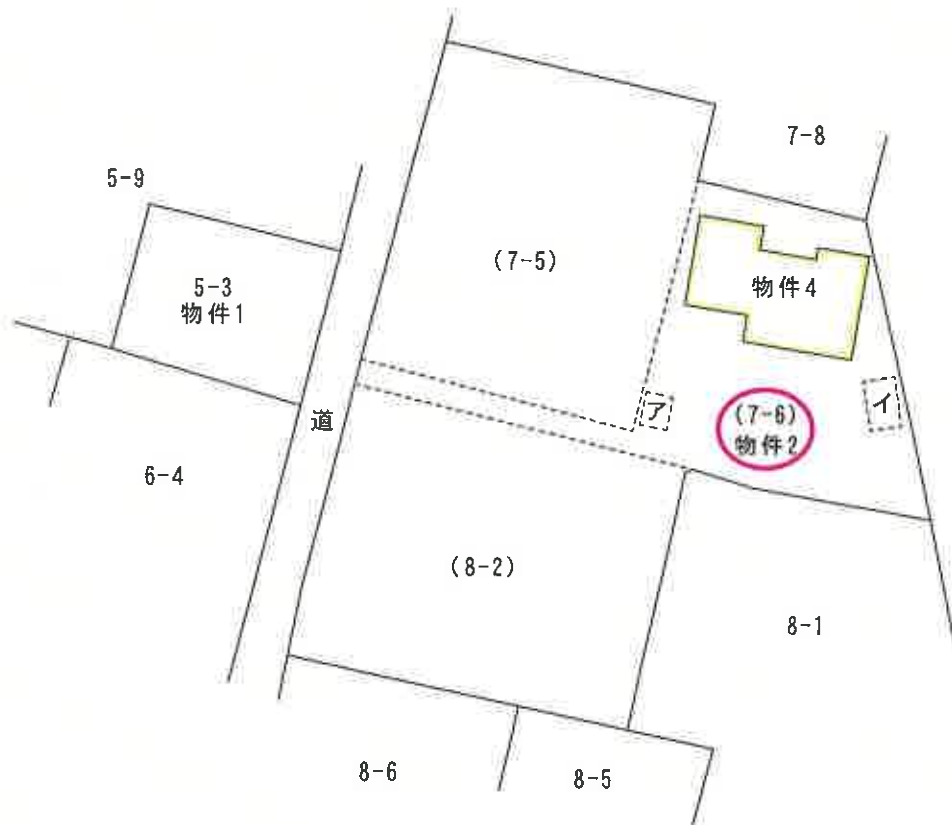
請求番号: 20-1

(1/1)

建物配置図



s = 1/500



7-5、7-6、8-2は国調筆界未定地

----- 推定の筆界

() は推定地番

符号ア…物置 (動産)

符号イ…物置 (動産)

間取図

物件 4

