

## 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 前橋市上大屋町  
地 番 168番2  
地 目 宅地  
地 積 217.50平方メートル
- 2 所 在 前橋市上大屋町 168番地2  
家屋 番号 168番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 56.31平方メートル  
2階 29.81平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月 1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   | 前橋市上大屋町                          |
|   | 地 番   | 168番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 217.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 前橋市上大屋町 168番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 168番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル<br>2階 29.81平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 49 号  
令和 7 年 9 月 2 日受理  
令和 7 年10月22日提出

# 現況調査報告書

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 前橋市上大屋町                          |
|   | 地 番   | 168番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 217.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 前橋市上大屋町 168番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 168番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル<br>2階 29.81平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県前橋市上大屋町168番地2 (住居表示未実施)														
<b>土 地</b>	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <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"/> 配置概略図のとおり <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															
<b>建 物</b>	物件 2														
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"/> 配置概略図のとおり														

(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
■近隣者	(令和7年9月22日に聴取した。) 1 物件2は、十数年前から空き家です。それまではAが住んでいました。

(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)

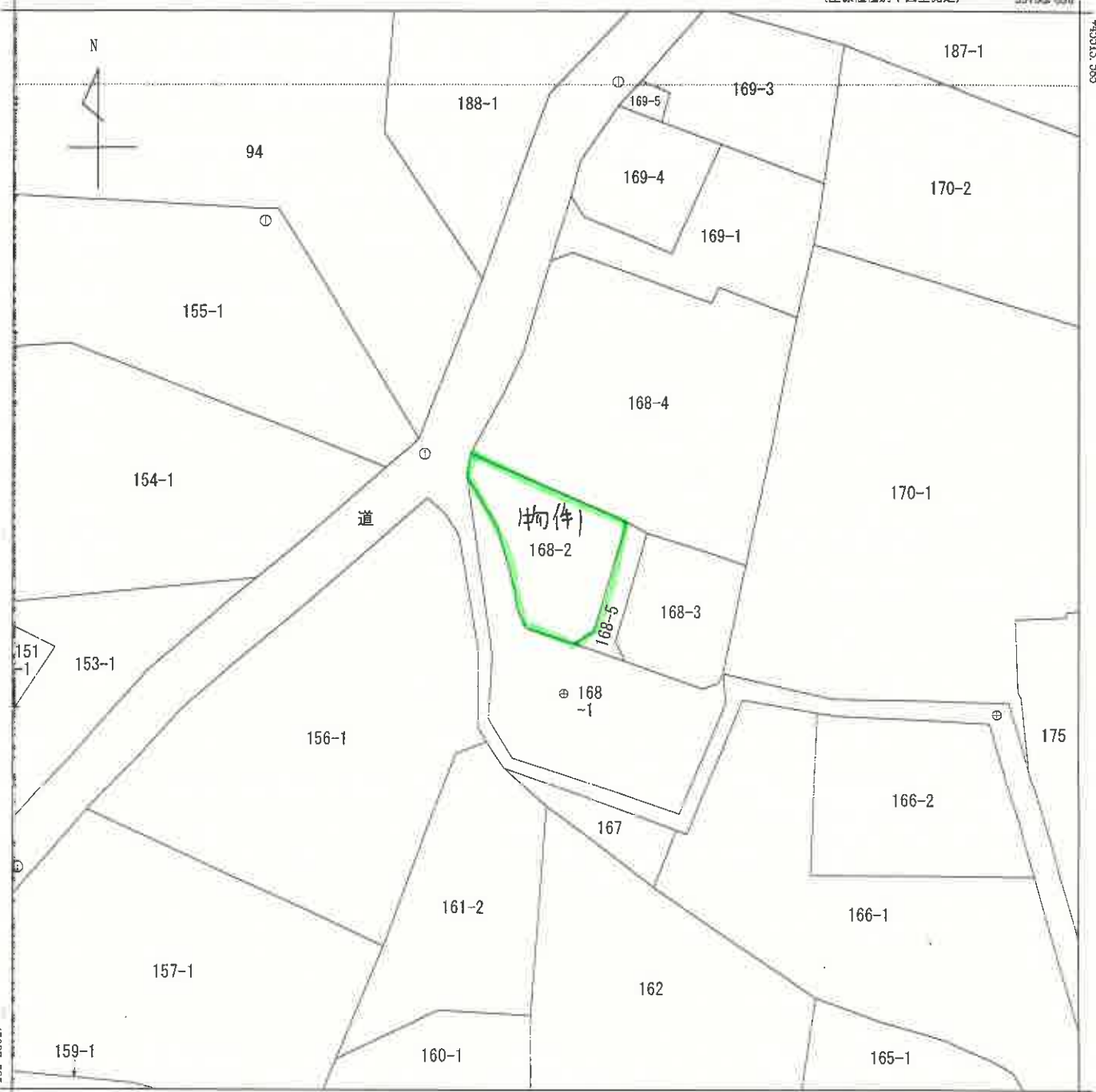
## 執行官の意見

- 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2は老朽化しており、第三者が占有している徴憑もなかったので、占有については2枚目のとおり認定した。
- 3 物件1上に下記物置が存在する。下記物置は、土地に定着しておらず容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。  
イ：簡易物置（約1.8平方メートル）

(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9月4日 (木) 10:30-10:40	■物件所在地	■基礎調査
令和7年9月4日 (木) 11:40-11:50	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年9月5日 (金) 9:45-9:55	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年9月22日 (月) 9:50-10:05	■物件所在地	■不在
令和7年10月10日 (金) 10:50-11:20	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年10月10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>■ 令和7年10月10日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち合わせ建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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9月22日及び同年10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)



-59891.890 (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(toubokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	上大屋町
------------	------

### A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市上大屋町				地番	168番2			
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60年1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。

(前橋地方法務局管轄)

令和7年5月13日

前橋地方法務局太田支局

登記官

請求番号：26-1

(1/1)

(6枚目)

52  
1/24

作 製 年 月 日	作 製 者
昭 和 五 十 二 年 五 月 九 日	
	申 請 人

建 各 階 平 面 図

家 屋 番 号	168~2
建 物 の 所 在	勢 多 郡 天 志 町 天 字 上 太 麻 字 中 屋 168 番 地 2
前 橋 市 上 大 屋 町	

2080697

2 階 平 面 図



2 階 床 面 積 計 算 式

$$8.19 \times 5.64 = 29.8116$$

$$\text{計 } 29.8116$$

29.81 m<sup>2</sup>

1 階 平 面 図



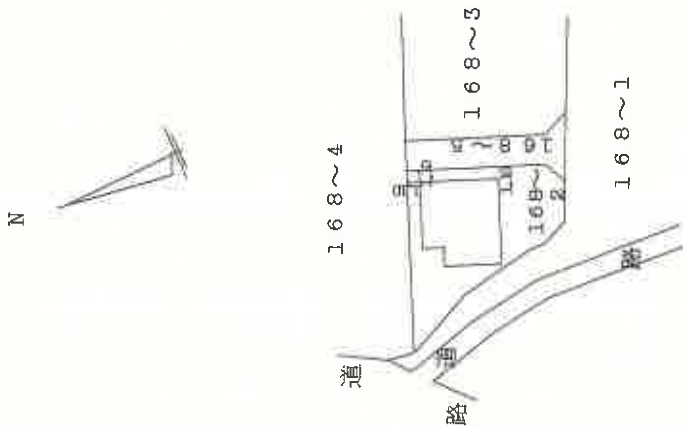
1 階 床 面 積 計 算 式

$$6.57 \times 5.46 = 44.7174$$

$$6.37 \times 1.82 = 11.5934$$

$$\text{計 } 56.3108$$

56.31 m<sup>2</sup>



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

(長 源 教)

A3をA4に縮小コピー

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。

(前橋地方法務局管轄)

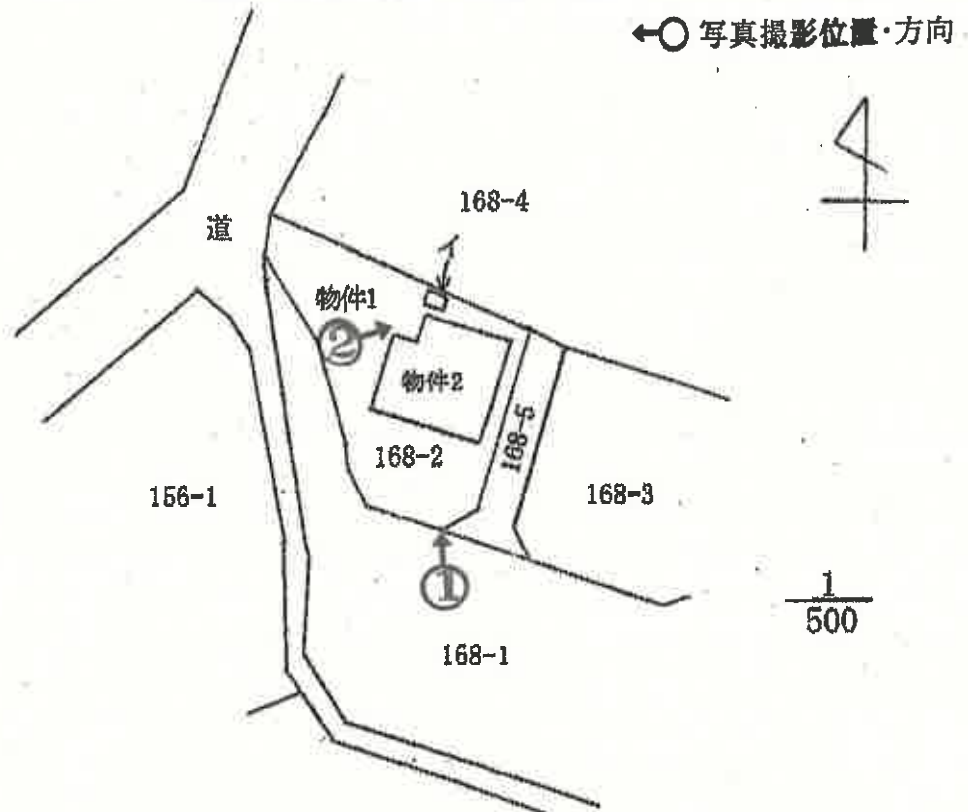
令和7年5月13日

前橋地方法務局太田支局

登記官

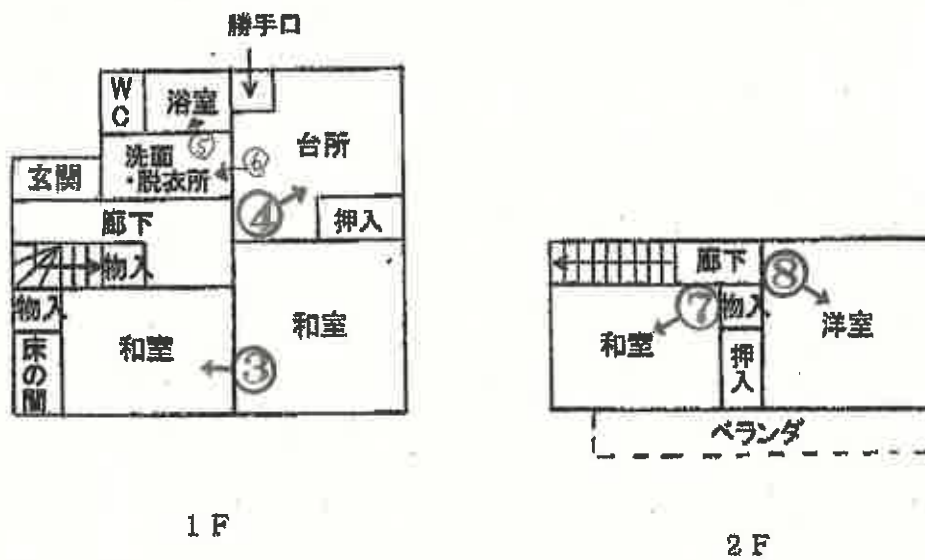
(7枚目)

配置概略図



イ：簡易物置 約1.8㎡

間取概略図





1



2



3



4

(10枚目)



5



6

(11枚目)



7



8

(12枚目)

求 意 見 書

石川直美 殿

令和 8年 3月 9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。

本書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 8年 3月 11日

評価人

石川直美

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 前橋市上大屋町                          |
|   | 地 番   | 168番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 217.50平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 前橋市上大屋町 168番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 168番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル<br>2階 29.81平方メートル |



鑑 評 第 7-24 号  
令和 7 年 ( 尅 ) 第 49 号  
令和 7 年 10 月 10 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

石川 直美 印

## 第1 評価額

一 括 価 格			
金		2,290,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	1,060,000 円
物件 2	(建物)	金	1,230,000 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 地目 地積	前橋市上大屋町 168番2 宅地  217.50m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市上大屋町168番地2 168番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 56.31m <sup>2</sup> 2階 29.81m <sup>2</sup>	同左
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	上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の南東方・道路距離 約1.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅、事業所、空地、農地等が混在する混在住宅地域。	
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 第一種住居地域 60% 200% —  ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・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	217.50㎡ 間口約 3.0m 、奥行約 20.0m 不整形地 角地 —
接面道路	西側幅員約5.4m(認定幅員5.4m)の舗装市道(42条1項1号道路)にやや高く、南西～南側幅員約4.3m(認定幅員4.0～4.2m)の舗装認定外道路(42条1項3号道路※昔から使用されている幅員4.0m以上の道)に0～0.5m高く接している。 ※南西～南側道路は地番168番1の土地の一部が道路として利用されている。 ※公図上、南東側に地番168番5の土地が隣接しているが、民地扱いとなっており、道路ではない。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件2を所有し、占有している。	

※次項へ続く

	上水道	有 ※引込管は民地である隣接地168番5を通っている共有管
	下水道	有
	都市ガス	無
供給処理施設	<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、通常のコスト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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1上に物件2以外に登記された建物は存在しない。</li> <li>・物件1上に下記物置が存在する。下記物置は、土地に定着しておらず、容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。 イ：簡易物置（約1.8㎡）</li> <li>・前橋市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件1は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。</li> <li>・168番1、同番4は個人所有の宅地。168番5は個人所有の公衆用道路。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況（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）： 昭和51年12月30日 新築 経過年数： 約 49 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年	
仕 様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：吹付け等 内壁：京壁、化粧板等 天井：化粧板、ジプトーン等 床：畳、板貼り等 設備：水道設備、電気設備等 その他：—	
床面積（現況）	1階	56.31㎡
	2階	29.81㎡
	計	86.12㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	・物件2は老朽化しており、第三者が占有している徴憑もなかったの で、占有については「建物所有者が空き家として使用している」と認 定した。	

## 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通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別 格 差	地積 (m <sup>2</sup> )	建付減価 (m <sup>2</sup> )	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,000	0.86	217.50	0.90	3,199,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示（前橋-13）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $19,300 \text{ 円/m}^2 \times 99.3 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 \approx 19,000 \text{ 円/m}^2$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和7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 西 1%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 西、不整形、角地

●●●●● -14%

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	140,000	86.12	0.05	603,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%と査定した。

## 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、さらには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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
1	3,199,000	法定地上権	0.45	1,439,550

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を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) (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)		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
	ア	イ	ウ					
1	3,199,000	-	1,439,550	-	1.00	0.60	-	1,060,000
2	603,000	+	1,439,550	-	1.00	0.60	-	1,230,000
一括価格(合計)								2,290,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 無

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

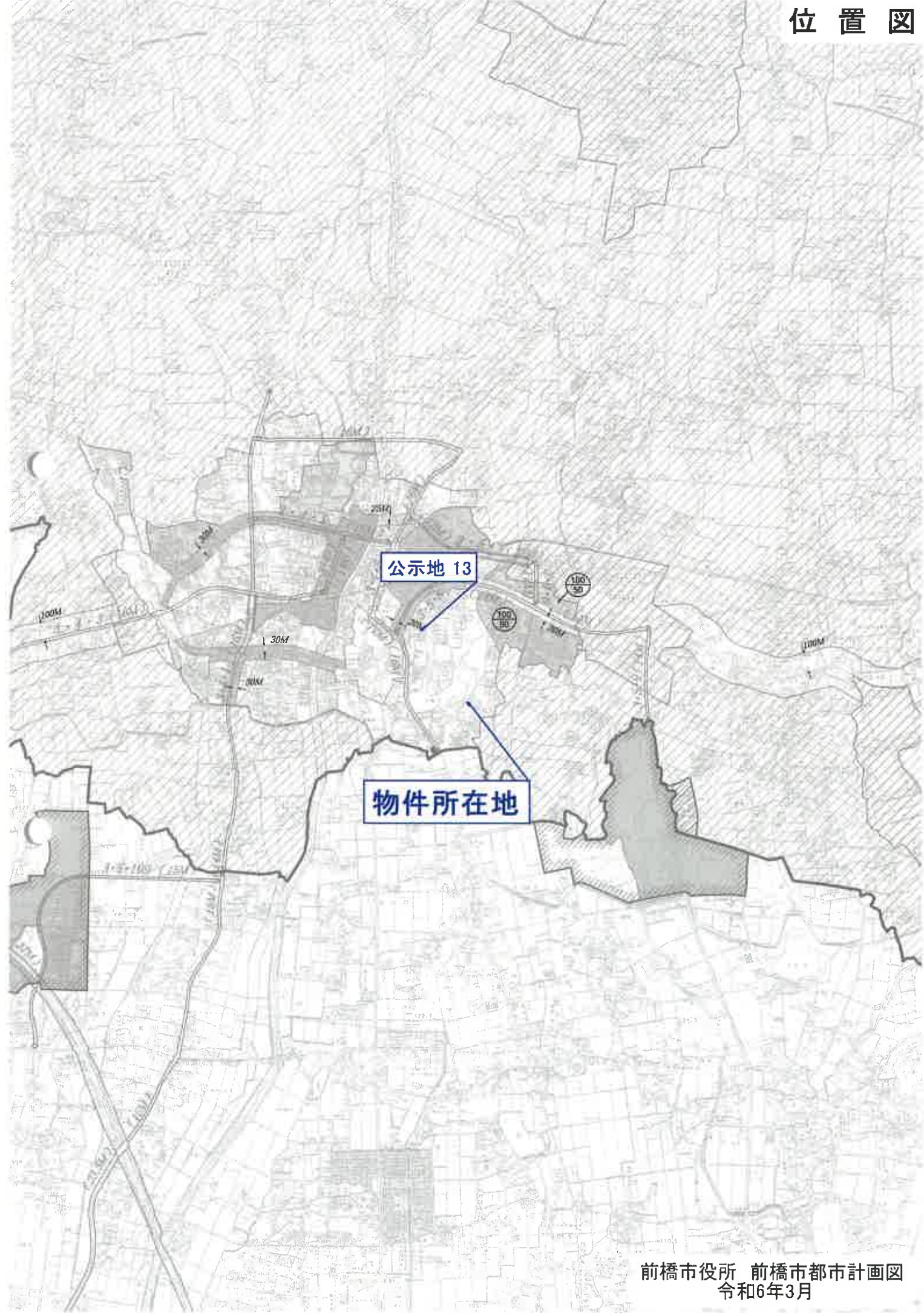
## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（前橋-13）

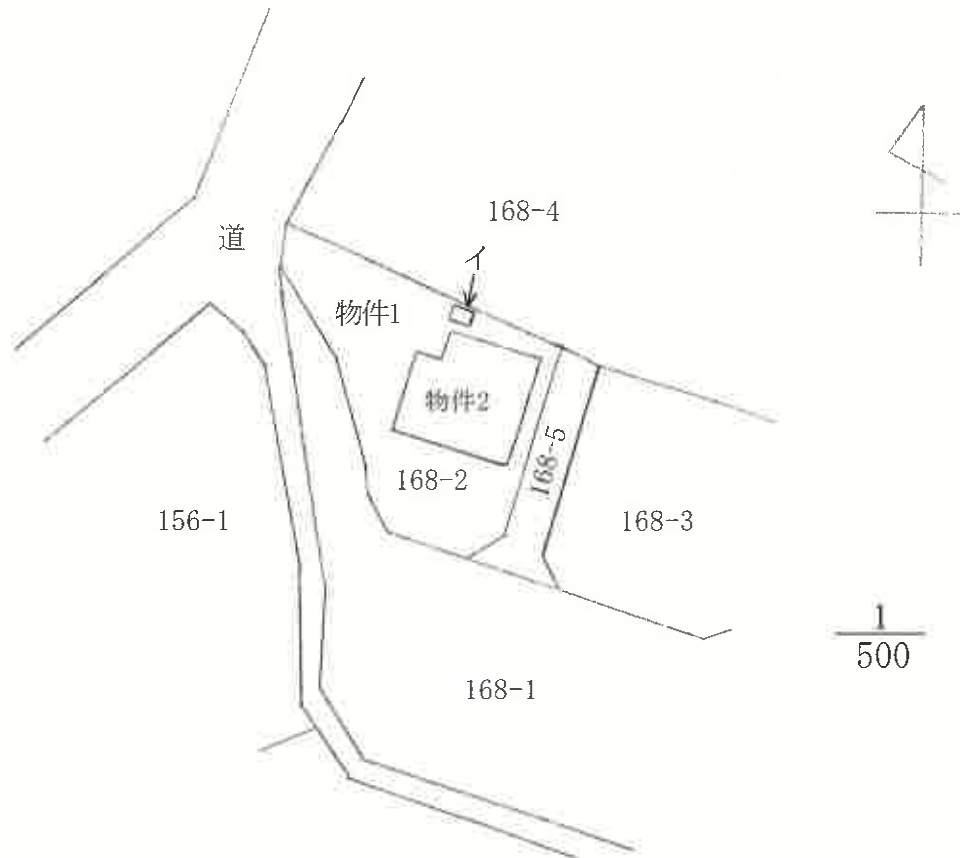
所 在： 前橋市上大屋町87番3外  
価 格： 19,300 円／m<sup>2</sup>  
位 置： 上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の 南東方・道路距離 約850m  
価 格 時 点： 令和7年1月1日  
地 積： 580 m<sup>2</sup>  
供給処理施設： 水道、下水  
接 面 街 路： 西側5.6m市道  
用途指定等： 非線引都市計画区域（建ぺい率 60% 容積率 200%）  
第一種住居地域  
地域の概要： 街路配置のやや劣る高台の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 建物配置概略図・建物間取概略図
- 3 建物図面・各階平面図

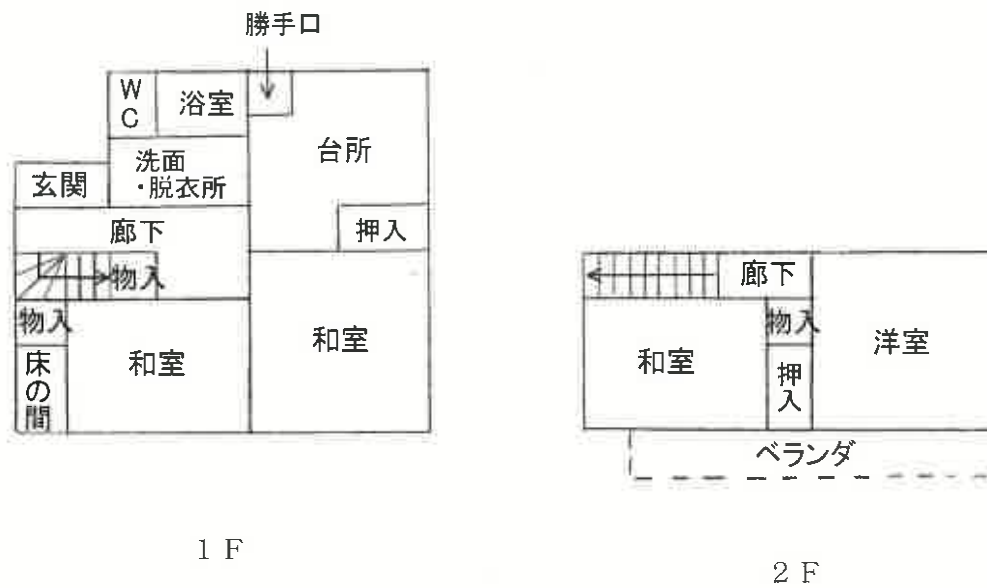


### 配置概略図



イ：簡易物置 約1.8㎡

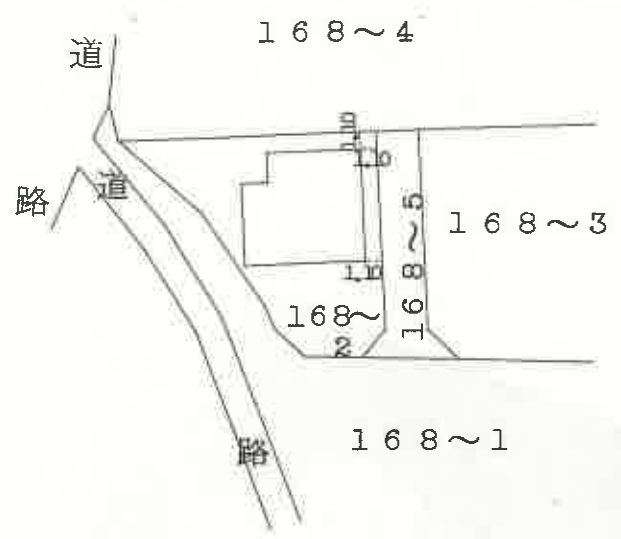
### 間取概略図



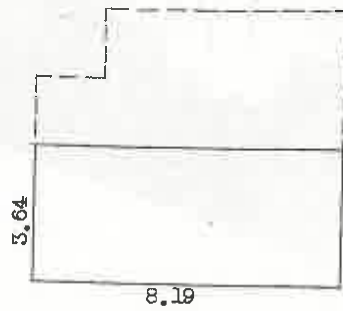
1 F

2 F

N



2階平面図



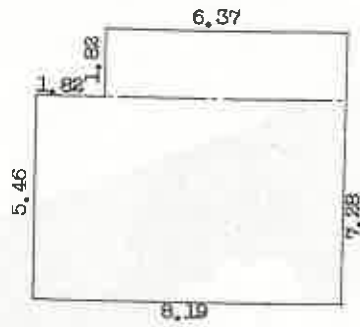
2階床面積計算式

$$8.19 \times 3.64 = 29.8116$$

計 29.8116

29.81 m<sup>2</sup>

1階平面図



1階床面積計算式

$$8.19 \times 5.46 = 44.7174$$
$$6.37 \times 1.82 = 11.5934$$

計 56.3108

56.31 m<sup>2</sup>