

## 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 前橋市下沖町  
地 番 152番19  
地 目 宅地  
地 積 664.02平方メートル
- 2 所 在 前橋市下沖町 152番地19  
家屋 番号 152番19  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 127.32平方メートル  
2階 88.19平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 127.32平方メートル  
2階 約113平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫・物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 46.27平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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Bが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

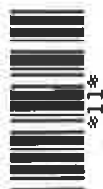
なし

### 《 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 前橋市下沖町  
地 番 152番19  
地 目 宅地  
地 積 664.02平方メートル

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の2

2 所 在 前橋市下沖町 152番地19  
家屋 番号 152番19  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 127.32平方メートル  
2階 88.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 127.32平方メートル  
2階 約113平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 車庫・物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 46.27平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第81号

令和8年3月17日

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠

### 現況調査報告書(補充)

本件は、令和7年10月に現況調査を実施し、売却実施処分がなされたが、令和8年3月5日に所有者Bから「本件建物に雨漏りしているところがある」との情報提供があり、本件建物の補充調査が命ぜられたものである。

評価人と共同で本件建物を調査したところ、2階の一部に雨漏りと思われるシミを発見しましたので、写真のとおり報告いたします。

目視による調査では、上記以外の異常は見受けられませんでした。

以上

物 件 目 録

2 所 在 前橋市下沖町 152番地19  
家屋 番号 152番19  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 127.32平方メートル  
2階 88.19平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 車庫・物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 46.27平方メートル

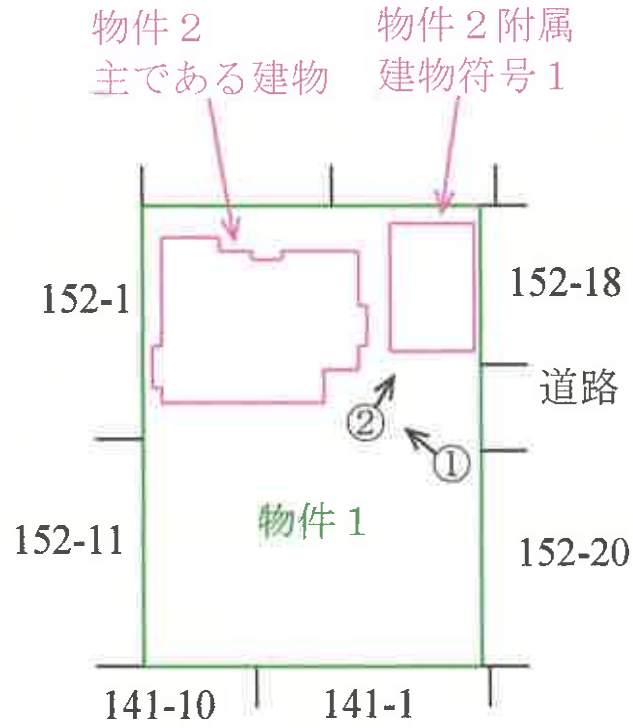
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月16日 13:50-14:25	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月16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  
( 3 枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

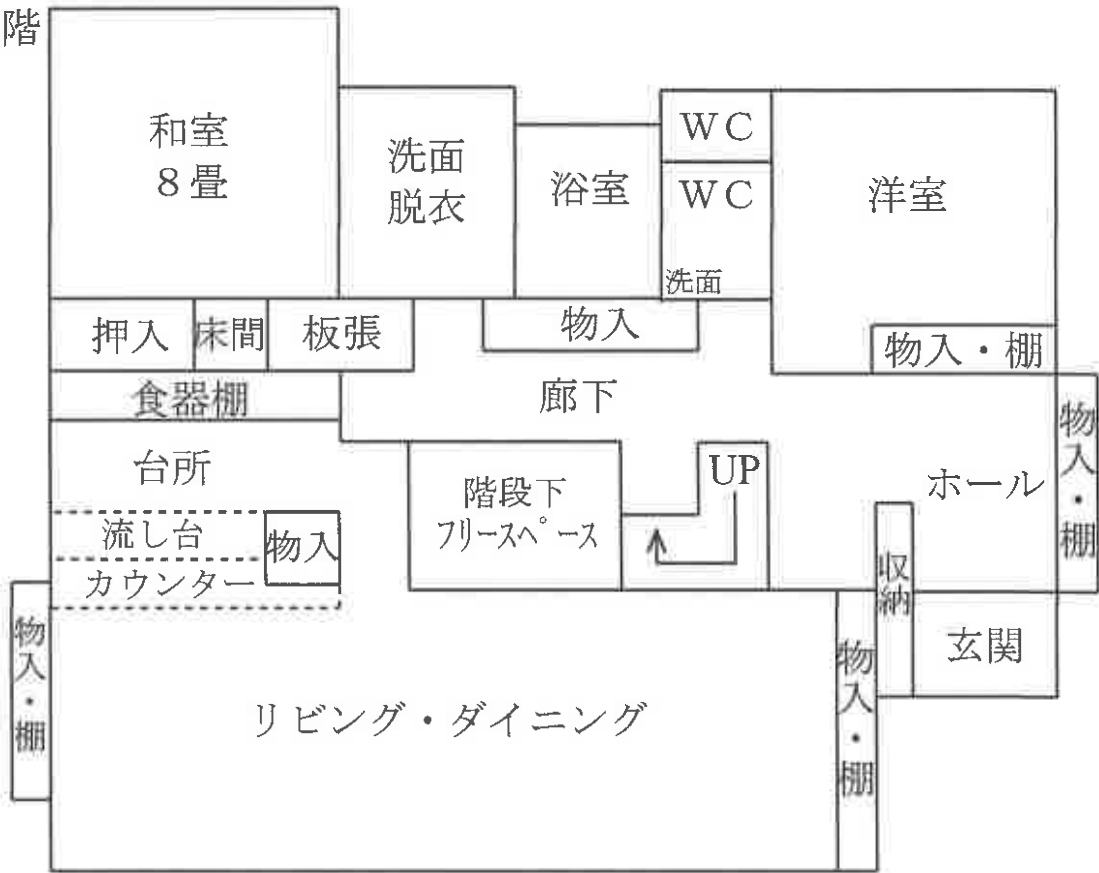


# 建 物 間 取 図

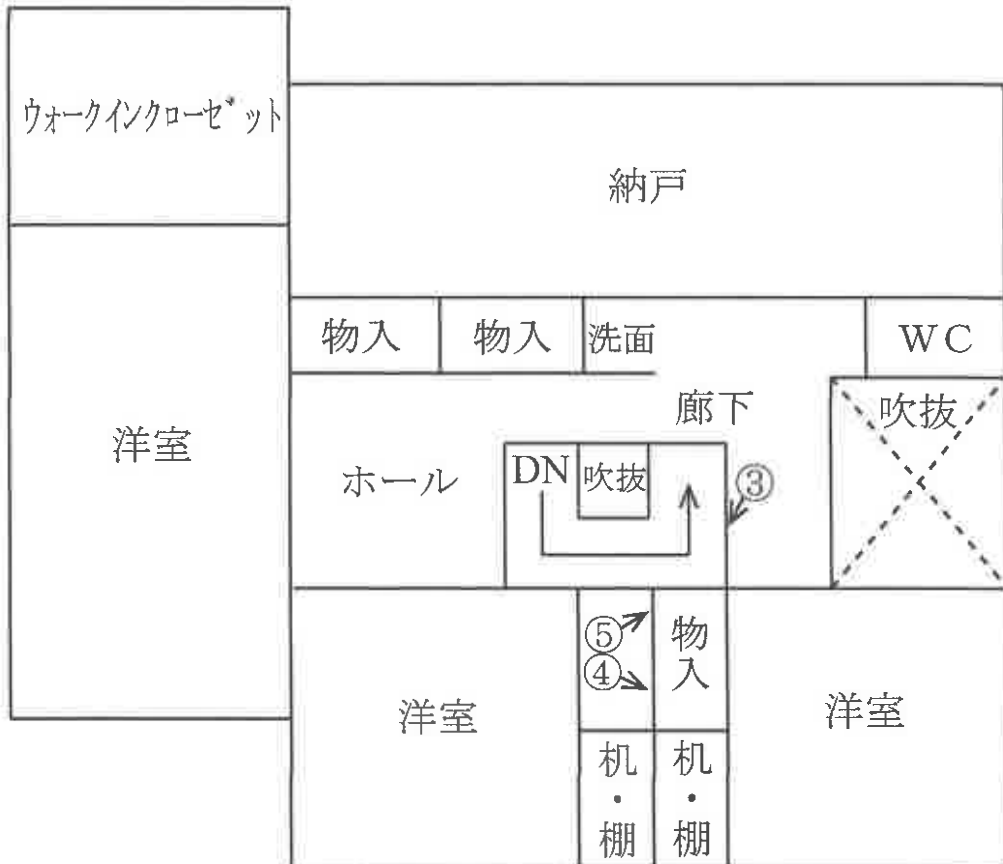
物件 2 主である建物

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







③

2階天窗付近  
の天井



④

2階の屋根裏



⑤

2階の屋根裏

令和7年(ケ)第 81号  
令和7年 9月29日受理  
令和7年10月30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 前橋市下沖町

地 番 152番19

地 目 宅地

地 積 664.02平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

2 所 在 前橋市下沖町 152番地19

家屋 番号 152番19

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 127.32平方メートル

2階 88.19平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.27平方メートル

所有者 B



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物で家族と暮らしていましたが、1年半くらい前に転居しました。以来、本件建物は空き家でだれも使用していません。</li><li>2 土地共有者Aは息子ですが、Aに土地使用料を支払っていることはありません。</li><li>3 本件建物に雨漏り等の不具合はありません。</li><li>4 本件建物の1階リビングに温水による床暖房の設備があります。</li><li>5 本件建物内の荷物はすべて不要品です。</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

- 1 本件土地は雑草が繁茂している状態であり、庭木の枝葉が隣接地に越境している。
- 2 買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

## 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29日 15:55-16:15	前橋市役所	■家屋見取図を交付請求（後日受領）
令和7年9月30日 9:55-10:05	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年9月30日 10:20-10:30	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30日 11:15-11:25	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和7年10月16日 13:45-14:45	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

## (特記事項)

- 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。
- 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。
- 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和7年10月16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  
( 5 枚目)



-66463.427 (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。

地番区域見出し  
下沖町

請求部	所在	前橋市下沖町				地番	152番19			
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)			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。

(前橋地方務局管轄)  
令和7年7月18日  
福岡法務局

A3をA4に縮小コピー

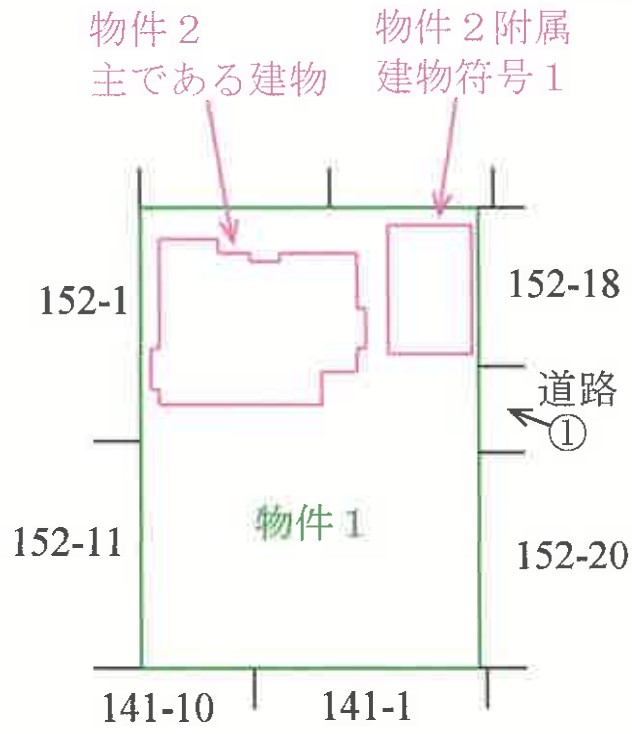




土地建物位置関係図



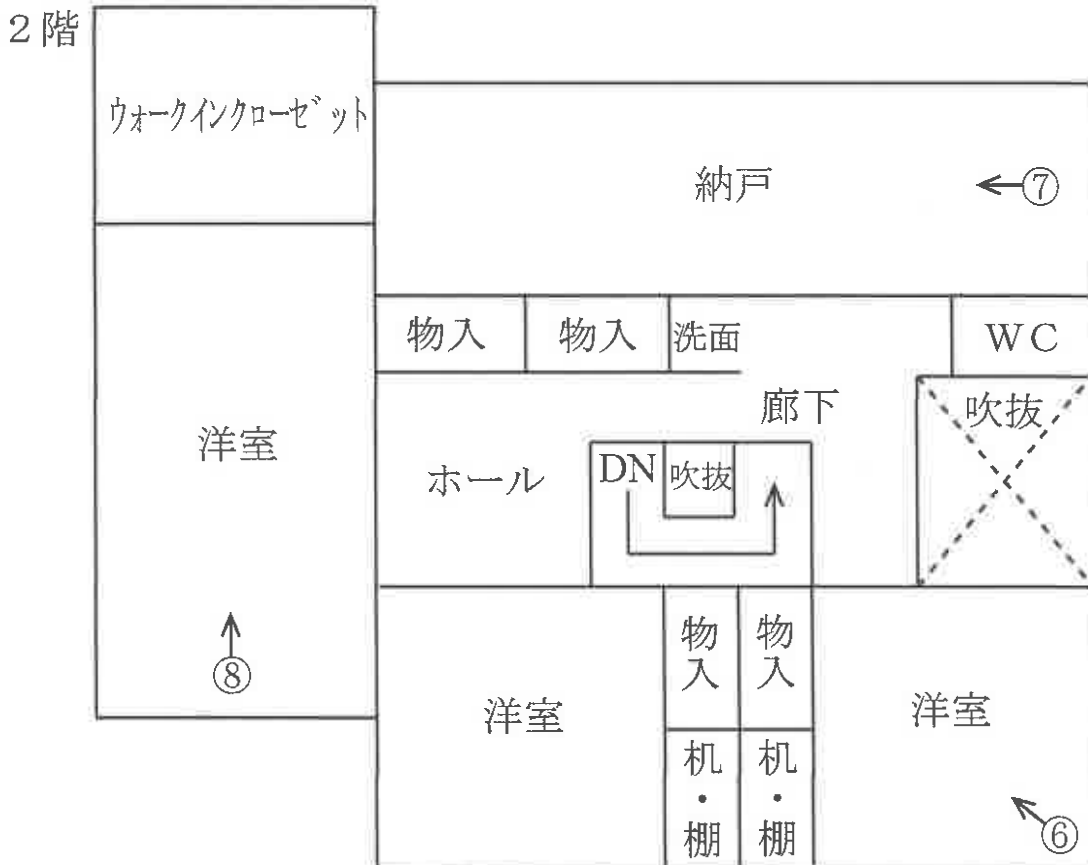
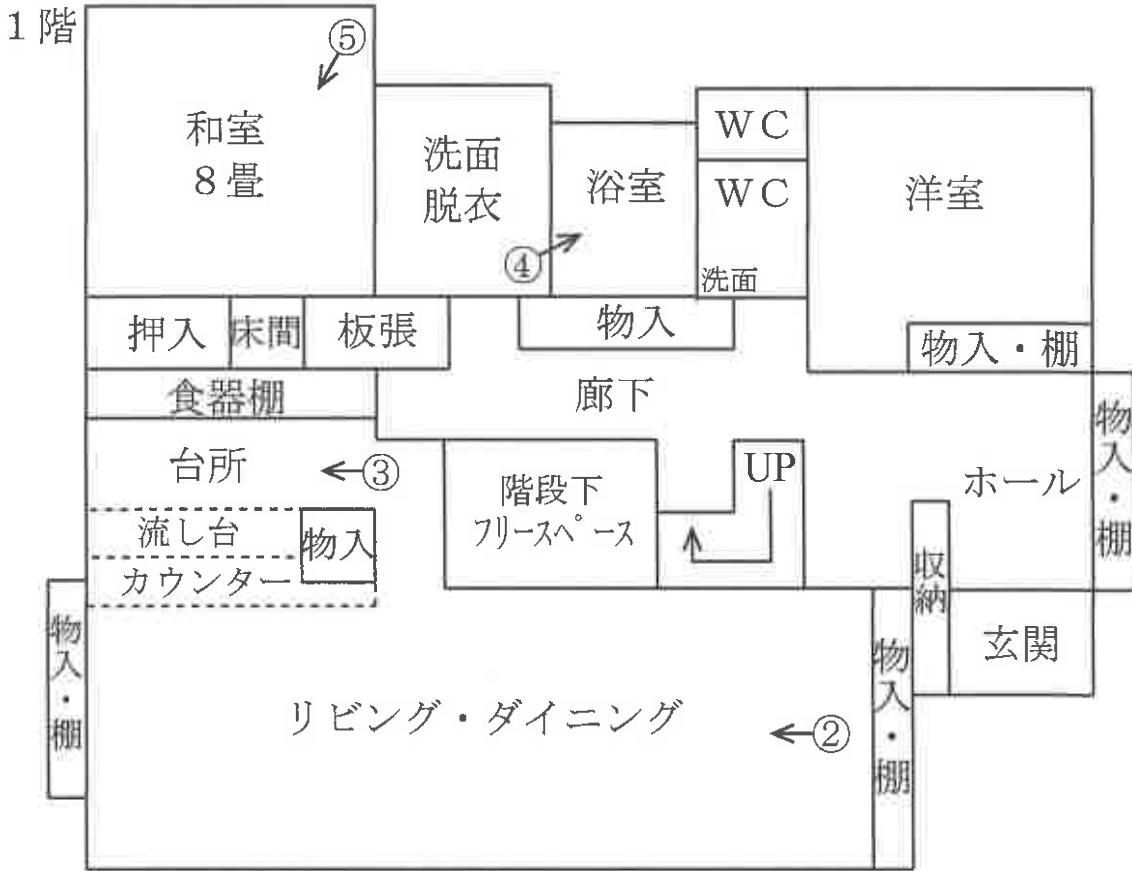
←○写真撮影位置・方向



# 建物間取図

物件 2 主である建物

←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 2 附属建物符号 1







④



⑤



⑥



## 評価書(補充)

前橋地方裁判所 民事部 御中

令和8年3月23日  
評価人 武井清

事件番号 令和7年(ケ)第81号に係る評価書について、本件評価後、所有者から「本件建物に雨漏りしているところがある」旨の情報提供を受けたため、再調査を行いました。その結果、評価額に変更が無いことを下記の通り補充致します。

### (再調査結果)

主である建物2階南側の中央洋室の物入天井に雨漏りと思われるシミが見られ、天井裏を確認したところ野地板(屋根を葺くための下地になる板)に雨漏りと思われるシミを確認しました。また、2階の階段室上部の天窗付近に雨漏りと思われるシミ(カビ状にやや変色している)を確認しました。

### (評価額に変更が無いことの理由)

本件評価においては、建築後約21年を経過していることや外壁のひび割れ補修跡、塗装の劣化の状態等に照らして、経年相応の減耗・老朽化等に起因する雨漏りや雨水の差し込み等の可能性も考慮しているため、再調査の結果を踏まえても、評価額に変更は無いものと判断しました。

以 上

武鑑評 第 1007 号  
令和7年(ケ)第81号  
令和7年10月16日 現地調査  
令和7年11月14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 14,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,590,000円
物件2 (建物)	金 6,200,000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	前橋市下沖町 152番19 宅地 664.02平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積  (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	前橋市下沖町 152番地19 152番19 居宅 木造瓦葺2階建 1階 127.32平方メートル 2階 88.19平方メートル  1 車庫・物置 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 46.27平方メートル	(主である建物) 床面積 1階 127.32平方メートル 2階 約113平方メートル  その他の項目同左
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	上毛電鉄線「片貝駅」の北西方道路距離約900m	
付近の状況	前橋市街地の東方外周部に位置する市街化調整区域内の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、周辺には駐車場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	市街化調整区域(特記事項※1参照) 無指定 70% 200% — 文化財保護法93条等(特記事項※2参照)
画地条件	東側間口約6m、奥行約22m、登記地積664.02㎡のほぼ長方形地であり、東側行止り市道(特記事項※3参照)に概ね等高にて接面している中間画地で、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側…幅員約6m舗装市道(建築基準法42条1項1号)。	
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及び使用借権である(法定地上権は成立しないものと判断した)。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 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、通常の費用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 市街化調整区域において建築等を行う場合には原則として開発に係る許可が必要となる。本件土地の線引き時(昭和46年3月31日)における登記地目は宅地であるが(いわゆる線引き前宅地)、本件土地については下記の開発許可を受けた経緯があるので、買受人は建て替え等の具体的事項につき、前橋市開発指導課に問い合わせることが必要である。	

特 記 事 項  
( 続 き )

<開発許可の概要>

開発許可番号：平成15年12月24日 第114号

開発区域：前橋市下沖町152番2、152番3、152番4（許可時における所在地番）

開発面積：1710.37㎡

予定建築物の用途：一般住宅（宅地分譲）、既存宅地内の建物

工事完了検査：平成16年2月24日

※2 周知の埋蔵文化財包蔵地（前橋市0087遺跡）に該当する。

※3 東側隣接土地（152番2）の登記内容は所有者：前橋市、地目：公衆用道路である。

- ・ 本件土地内において庭木及び雑草が繁茂しており、枝葉が隣接地に越境している箇所がある。
- ・ 本件土地は洪水浸水想定区域に該当する（大部分が想定最大0～0.5m未満、一部が0.5～3.0m未満）。
- ・ 土壌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壌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。土壌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16年12月30日新築（登記記載） 経過年数： 約 21 年 経済的残存耐用年数： 約 9 年
仕 様	構造： 木造 屋根： 瓦葺 外壁： 吹付等 内壁： ビニールクロス・塗壁等 天井： ビニールクロス・敷目板等 床： フローリング・カーペット・畳等 設備： 電気・給排水等 その他： -
床面積（現況）	1階 127.32㎡、2階 約113㎡、延 約240.32㎡ （1階は登記記載に同じ、2階は現況概測面積）
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	やや劣る
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（現況調査報告書参照）。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁にはひび割れを補修した跡が見られ、また塗装が劣化している模様で全体的に経年相応の減耗が認められる。</li> <li>・主である建物1階の居間（洋室）には温水式床暖房が備わっている（使用可能性は不明である）。</li> <li>・下記の附属建物が存在する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>符号 1</li> <li>種類 車庫・物置</li> <li>構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</li> <li>床面積 46.27㎡</li> <li>建築年月日 平成16年12月30日新築（登記記載）</li> </ul> </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	35,000	0.76	664.02	0.90	15,900,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-33

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
41,100円/m <sup>2</sup>	×100.0/100	×100/102.0	×100/115.0	= 35,000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 : +2% (方位)

◇ 地域格差 : +15% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個別格差 : ▲24% (規模、間口狭小、方位、行止り等)

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	主	200,000	240.32	0.176	8,460,000円
	附属 符1	65,000	46.27	0.092	280,000円
	計				8,740,000円

ウ 現価率

(物件2 主である建物)

・ 残価率 : 3%

経過年数 : 21年

経済的残存耐用年数 : 9年

観察減価率 : 50%

・ 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

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{9}{30} \times (1 - 0.50) = 0.176$$

(物件2 附属建物 符号1)

- ・ 残価率：3%  
経過年数：21年  
経済的残存耐用年数：4年  
観察減価率：60%
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times \text{観察減価率}$$

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{4}{25} \times (1 - 0.60) = 0.092$$

## 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	15,900,000	0.10 場所的利益及び使用借権	1,590,000円

イ 土地利用権等割合：法定地上権は成立せず、土地利用権原は場所的利益及び使用借権であるものと判断し、その価値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	15,900,000	-1,590,000	-	1.0	0.6	8,590,000円
2	8,740,000	+1,590,000	-	1.0	0.6	6,200,000円
一括価格 (合計)						14,790,000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。

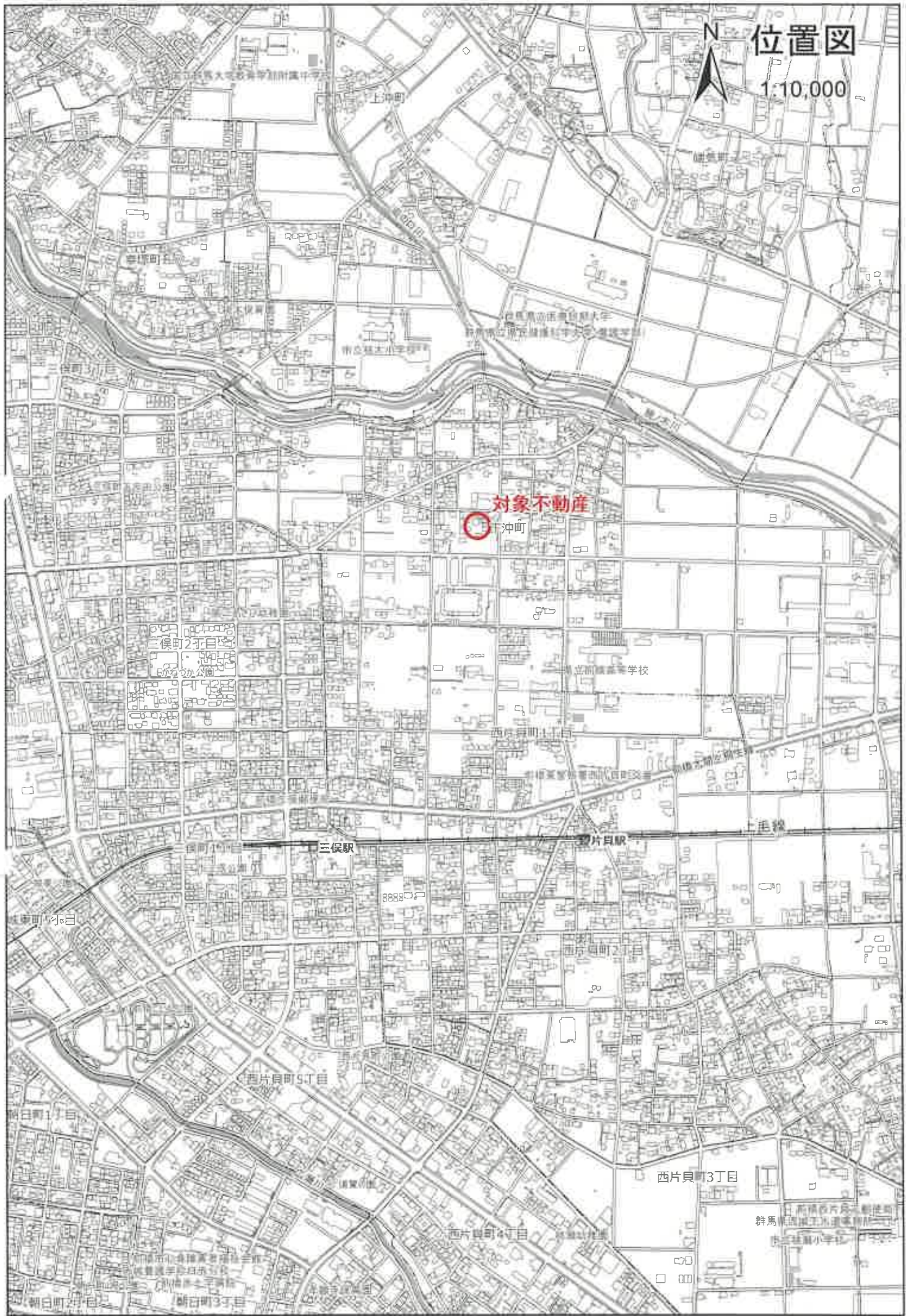
## 第6 参考価格資料

地価公示価格 (前橋-33)  
所 在 : 前橋市西片貝町3丁目48番3  
価 格 : 41,100円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR両毛線「前橋駅」の北東方道路距離約2.6km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 152m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 南西10.5m市道  
用途指定等 : 市街化調整区域・無指定  
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中小規模住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

## 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

対象不動産

沖町

三俣駅

西片貝駅

西片貝町3丁目

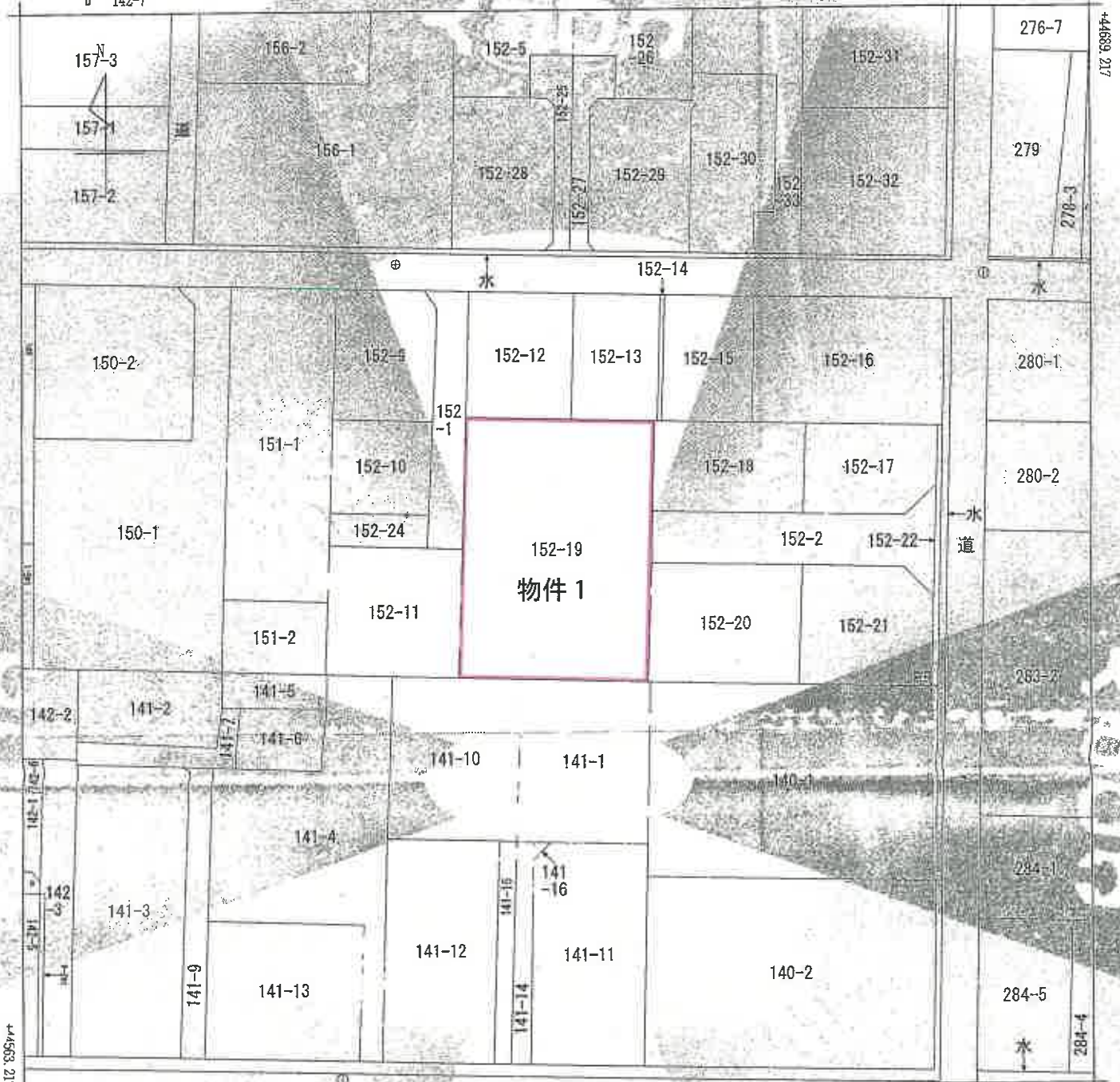
群馬

公図写 (A3をA4に縮小コピー)

イ 278-2  
ロ 142-7

(座標値種別：図上測定)

-66338.427



-66463.427 (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(Touhoku/11/mniyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
下沖町

請求分	所在	前橋市下沖町		地番	152番19	
出方尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	区分	地区(法第14条第1項)
作成年月日						種別 地籍図
				備付年月日(原図)		社記事項

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7月18日  
福岡法務局

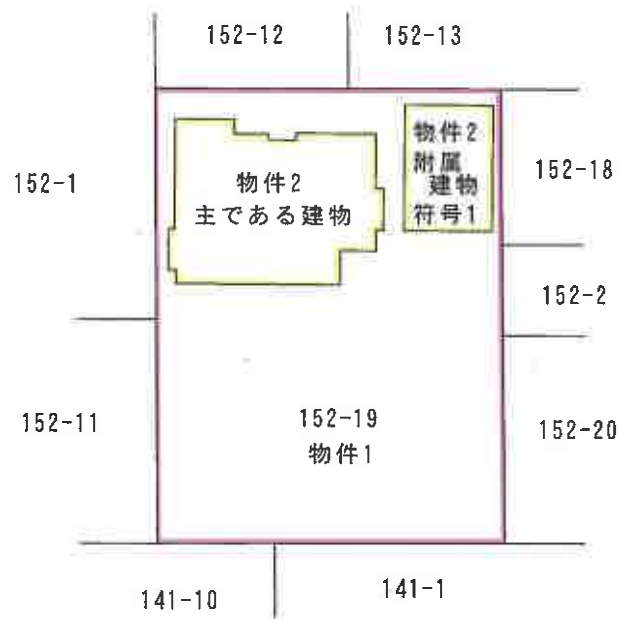
地図整理番号：M74795

登記官

# 建物配置図



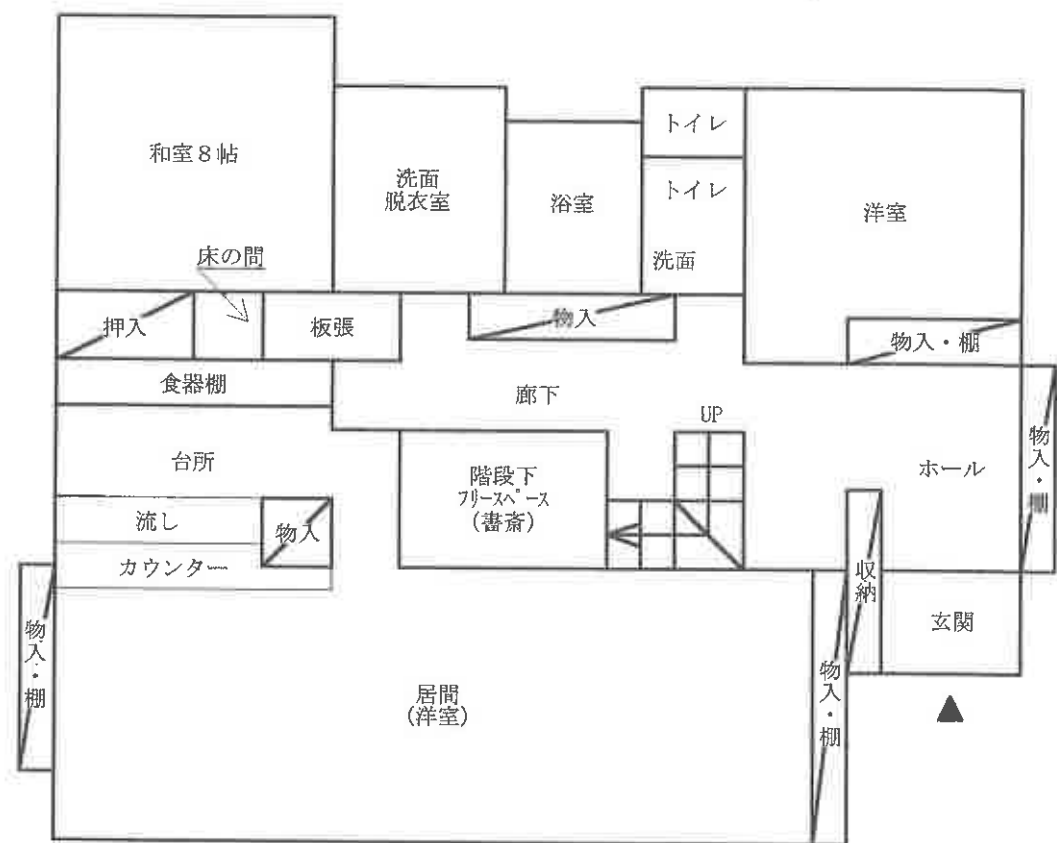
s = 1/500



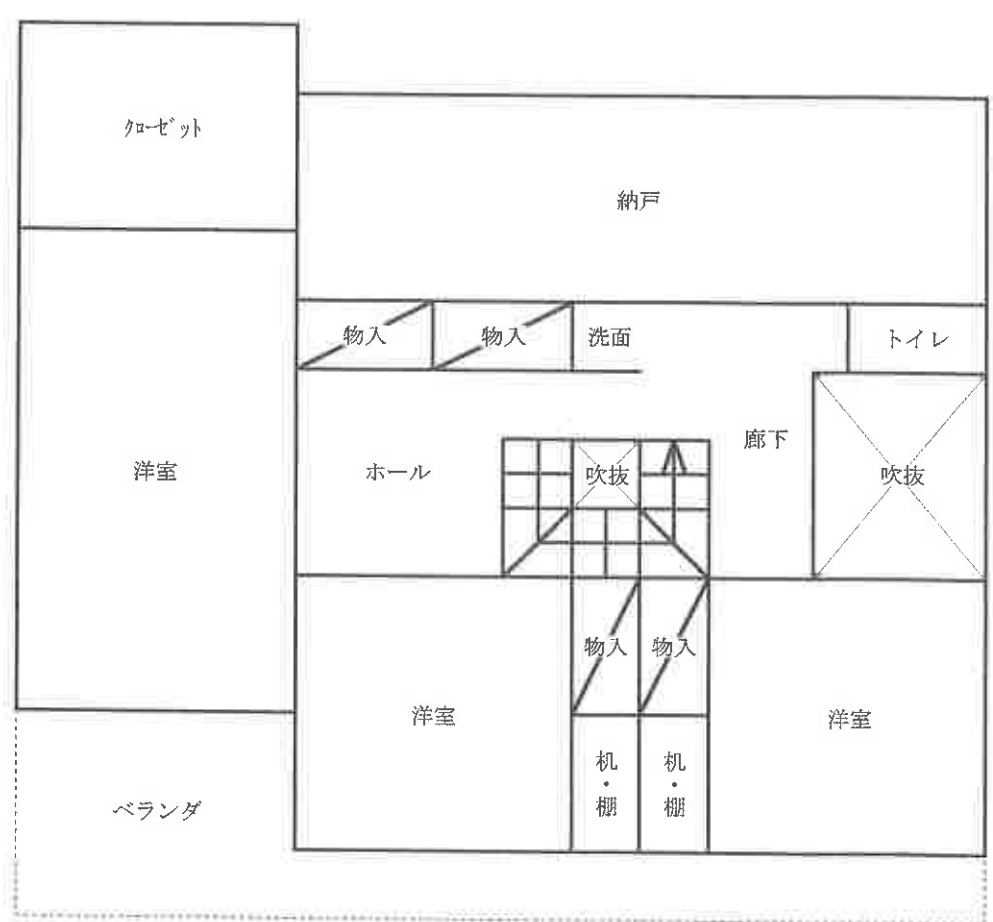
# 間取図



物件 2  
主である建物



1階



2階

# 間取図

物件 2  
附属建物 符号 1

