

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 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 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市上泉町 |
| | 地 番 | 3188番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市上泉町 |
| | 地 番 | 3188番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.39平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市上泉町 3188番地1 |
| | 家屋 番号 | 3188番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 3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
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 | 前橋市上泉町 |
| | 地 番 | 3188番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市上泉町 |
| | 地 番 | 3188番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.39平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市上泉町 3188番地1 |
| | 家屋 番号 | 3188番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和7年(ケ)第 110号
令和7年12月 4日受理
令和7年12月26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

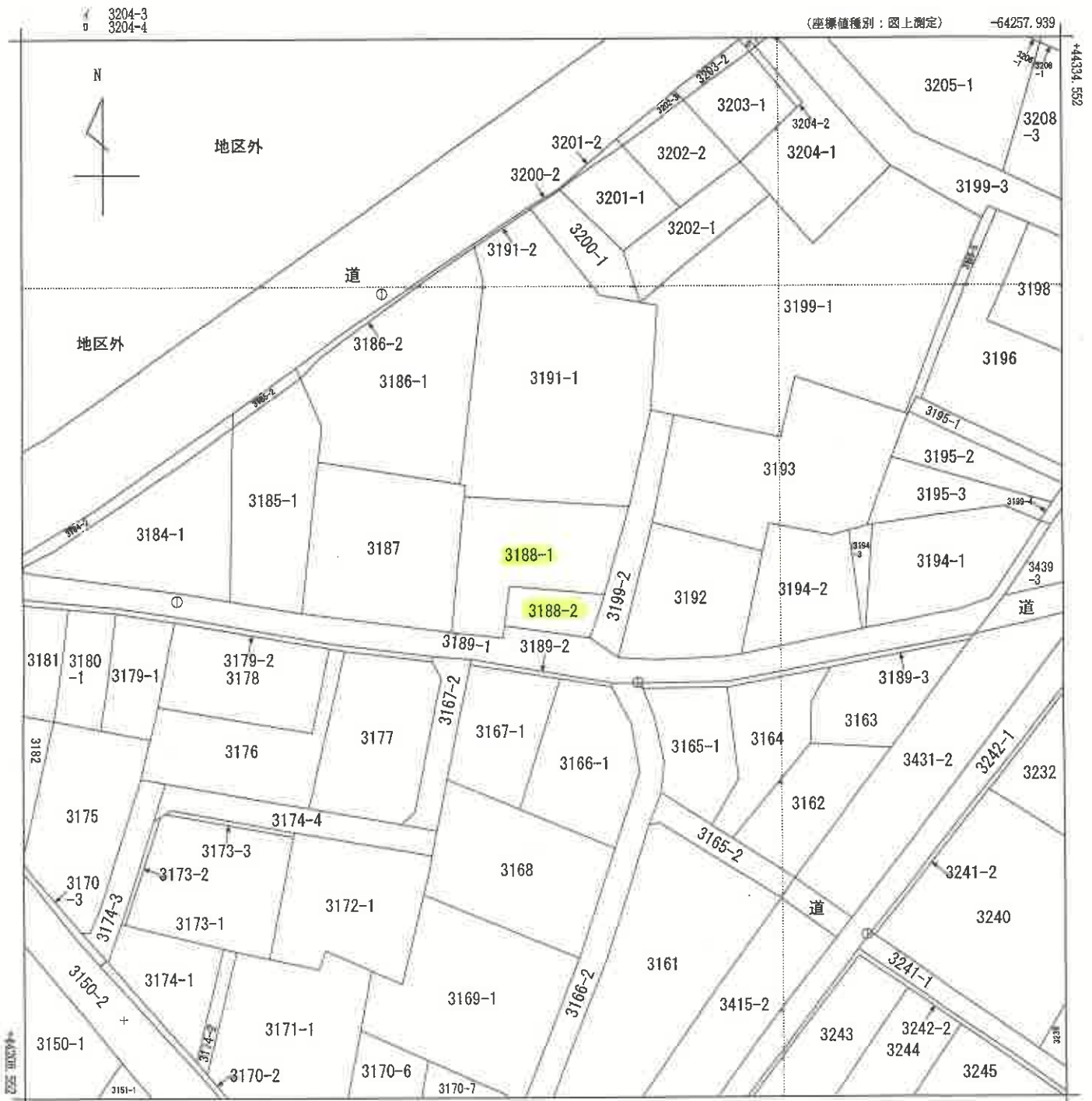
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市上泉町 |
| | 地 番 | 3188番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 235.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市上泉町 |
| | 地 番 | 3188番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.39平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市上泉町 3188番地1 |
| | 家屋 番号 | 3188番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 48.02平方メートル |

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)	1 本件建物で家族と暮らしています。
■ B	1 所有者Aの妻です。本件建物でAと一緒に暮らしています。 2 本件建物に雨漏り等の不具合はありませんが、2階のトイレの扉が損傷しています。(写真⑥参照) 壁紙がひび割れているところがあります。

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12月5日 9:15-9:35	前橋市役所	■家屋見取図交付
令和7年12月5日 11:00-11:10	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Bと面談
令和7年12月5日 11:35-11:45	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12月5日 16:15-16:18	執行官室	■所有者Aから電話聴取
令和7年12月23日 9:50-10:20	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 : - :		
<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><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。</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

(4 枚目)



-64382.939 (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	前橋市上泉町				地番	3188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11月12日
東京法務局台東出張所
登記官

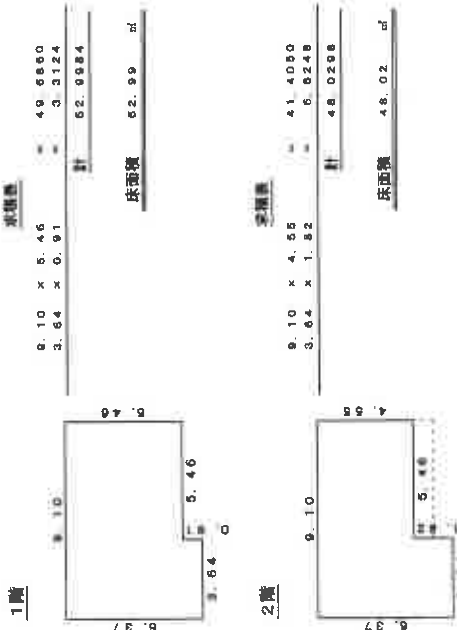
請求番号：4-1
(1/1)

(5枚目)

A3をA4に縮小コピー

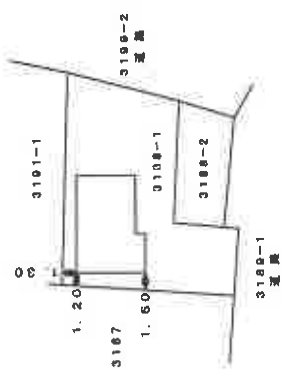
登記年月日：平成24年4月26日

各階平面図



建物各階平面図

家屋番号 3188-1
 建物の所在 前橋市上泉町3188-1



作成者
 年 月 日

縮尺 1/250

申請人

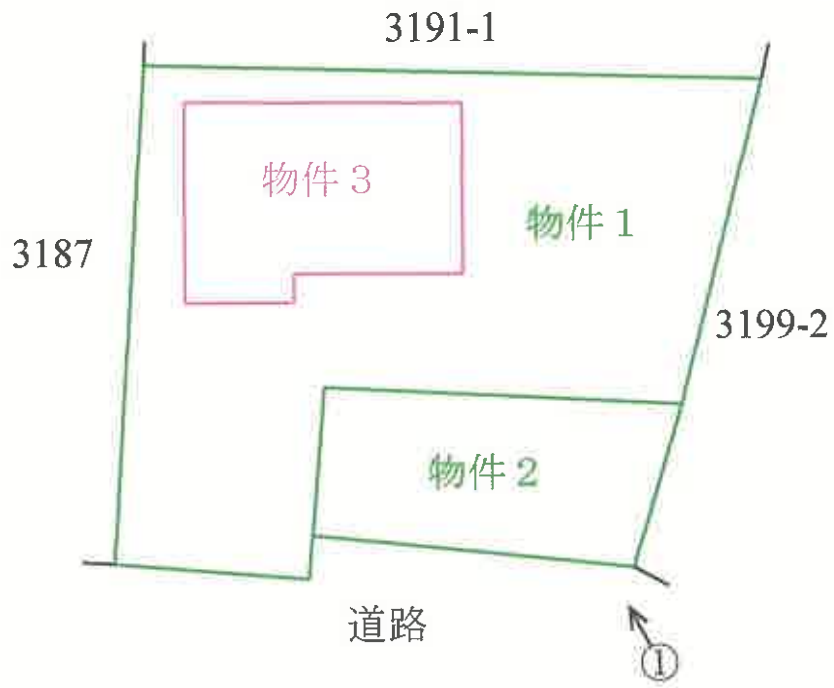
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



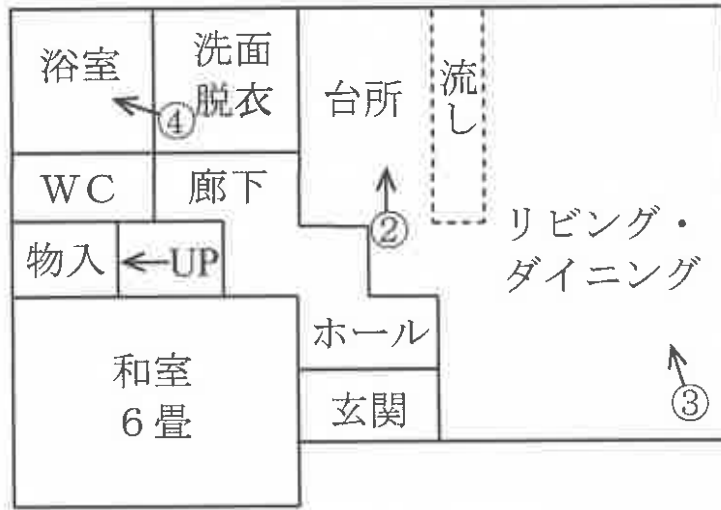
←○写真撮影位置・方向



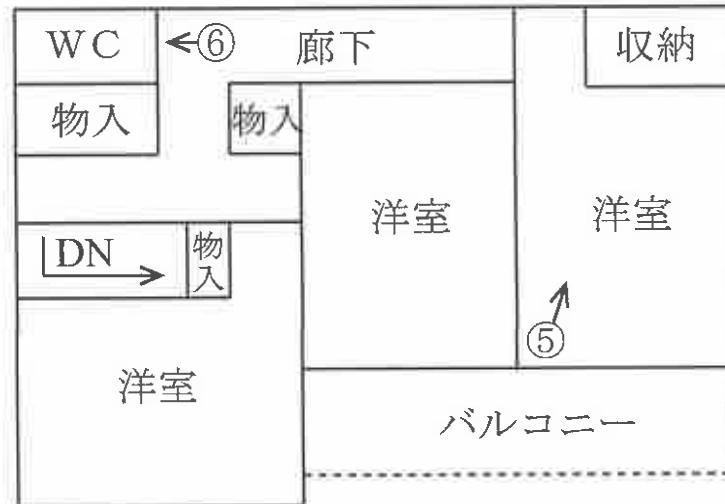
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階





①



②



③



武鑑評 第 1014 号
令和7年（ケ）第110号
令和7年12月23日 現地調査
令和8年2月9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 5,310,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,510,000円
物件2 (土地)	金 720,000円
物件3 (建物)	金 3,080,000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
1	所在地 地積	前橋市上泉町 3188番1 宅地 235.24平方メートル	同左
2	所在地 地積	前橋市上泉町 3188番2 宅地 55.39平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市上泉町 3188番地1 3188番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 52.99平方メートル 2階 48.02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・2)

位置・交通	上毛電鉄線「赤坂駅」の南西方道路距離約300m	
付近の状況	前橋市の東方郊外で主要地方道前橋大間々桐生線の東入り約80m付近に位置する住宅地域であり、上毛電鉄線の線路や踏切に比較的近い戸建住宅を中心とした地域である。なお対象不動産の北側にはクリーニング工場が存在する。	
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	物件1・2は一体として、南側間口約16.5m、奥行約15～16.5m、合計登記地積290.63㎡(物件1:235.24㎡、物件2:55.39㎡)のやや不整形地で、南側市道に概ね等高乃至約1.5m高く接面し、東側道路に概ね等高乃至約0.3m低く接面している角地であり、地勢は一部で南側市道に向かって微傾斜を有しているほかは概ね平坦地である。なお西側隣接土地(本件土地が約1.8m高い)及び南側接面市道との高低差部分に擁壁が施されている(構造上の安全性は不明である)(特記事項※3参照)。	
接面道路の状況	南側…認定幅員約3～3.4m舗装市道(建築基準法42条2項の道路)(特記事項※4参照)。 東側…幅員約3m舗装道路(市道認定されていない。建築基準法42条2項の道路)(特記事項※5参照)。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1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)。 ・物件2は物件1と一体化しており、庭・駐車場・道路への出入りの用に供されている(特記事項※3参照)。 ・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

<p>供給処理施設 (続 き)</p>	<p>(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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>※1 物件1土地については下記の通り、都市計画法の許可を受けた経緯がある(特記事項※3参照)。 許可年月日：平成23年7月21日 第23-0144号 許可条項：都市計画法43条 備考：線引前からの宅地内の建物(基準2) 1区画の面積は200㎡以上であること 建物の高さは10m以下であること 予定建築物の用途：専用住宅(政令36条1項3号ホ) なお買受人におかれては、都市計画法上の取り扱いについて、開発指導課に問い合わせることが必要である。</p> <p>※2 周知の埋蔵文化財包蔵地(前橋市0092遺跡)に該当する。</p> <p>※3 現況において物件1・2は一体的に利用されている。但し物件2は合筆して閉鎖された3190番土地を含んでおり(平成23年5月30日閉鎖)、3190番土地(墓地から宅地に地目変更登記あり)については、本来であれば地目変更について開発許可を受ける必要があるが、開発許可を受けた経緯がない(前橋市開発指導課にて調査)。また建築計画概要書においても建物敷地は物件1のみである。以上より、評価における建付減価、法定地上権の成立の有無等については物件1について判断することとした。</p> <p>※4 南側市道については、対面水路を含まないで受命物件側に向かって一方向の道路後退(セットバック)が必要である。なお、受命物件は道路後退済みであると思われる。</p> <p>※5 東側道路(3199番2の登記…前橋市所有の公衆用道路)については道路中心線からの道路後退が必要である。なお受命物件は道路後退済みであると思われる。</p> <p>・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。</p>

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： 平成24年4月23日新築（登記記載） 経過年数： 約 14 年 経済的残存耐用年数： 約 11 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： ー
床面積（現況）	1階 52.99㎡、2階 48.02㎡、延 101.01㎡
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	普通
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅として使用して占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・室内の数か所において、ビニールクロスのひび割れが見られ、また2階トイレの扉が損傷している。 ・設備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	27,000	0.80	235.24	0.90	4,570,000円
2	27,000	0.80	55.39	1.00	1,200,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-30

公示価格等 23,300円/m² 時点修正 ×99.6/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/85.0 標準画地価格 = 27,000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： ▲15% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個別格差： ▲20%

物件1・2一体…形状、方位、角地、高低差、
要セットバック、クリーニング工場隣接、
物件2につき適法性欠く可能性あり等

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 物件1につき建物と敷地との適応の状態等を考慮した。物件2につき4頁特記事項※3参照。

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	125,000	101.01	0.243	3,070,000円

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

・ 残価率： 3%

経過年数： 14年

経済的残存耐用年数： 11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

$$0.03 + (1 - 0.03) \times \frac{11}{25} \times (1 - 0.50) = 0.243$$

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	4,570,000	0.45	法定地上権	2,060,000円
2	1,200,000	—	負担利用権なし	0円

イ 土地利用権等割合：物件1につき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。なお物件2については負担利用権ないものと判断した（4頁特記事項※3参照）。

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	4,570,000	-2,060,000	-	1.0	0.6	1,510,000円
2	1,200,000	-0	-	1.0	0.6	720,000円
3	3,070,000	+2,060,000	-	1.0	0.6	3,080,000円
一括価格 (合計)						5,310,000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-30)
所 在	前橋市荻窪町786番2
価 格	23,300円/m ²
位 置	上毛電鉄線「江木駅」の北方道路距離約1.4km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	248m ²
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西7m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	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

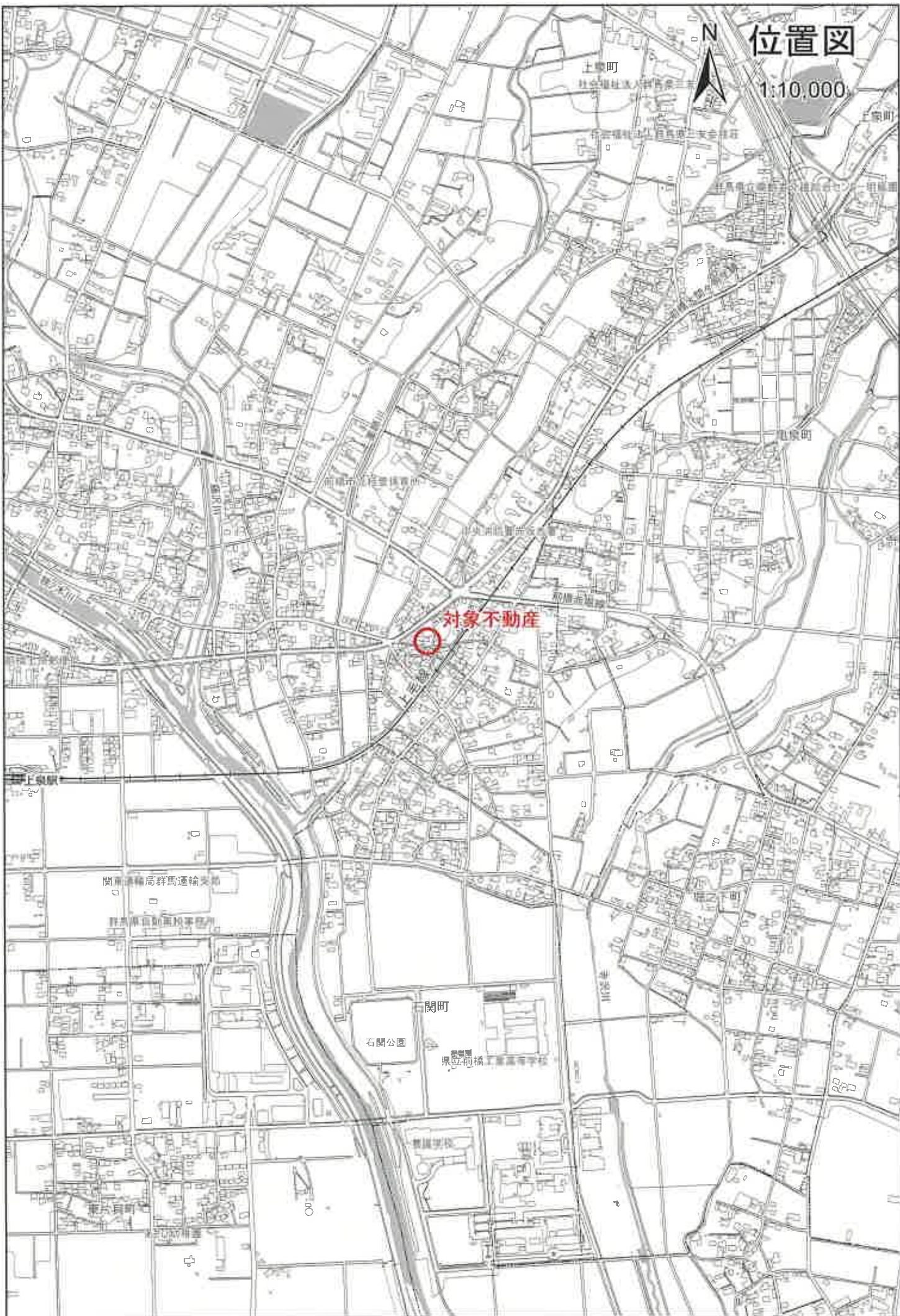
第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上

位置図

1:10,000

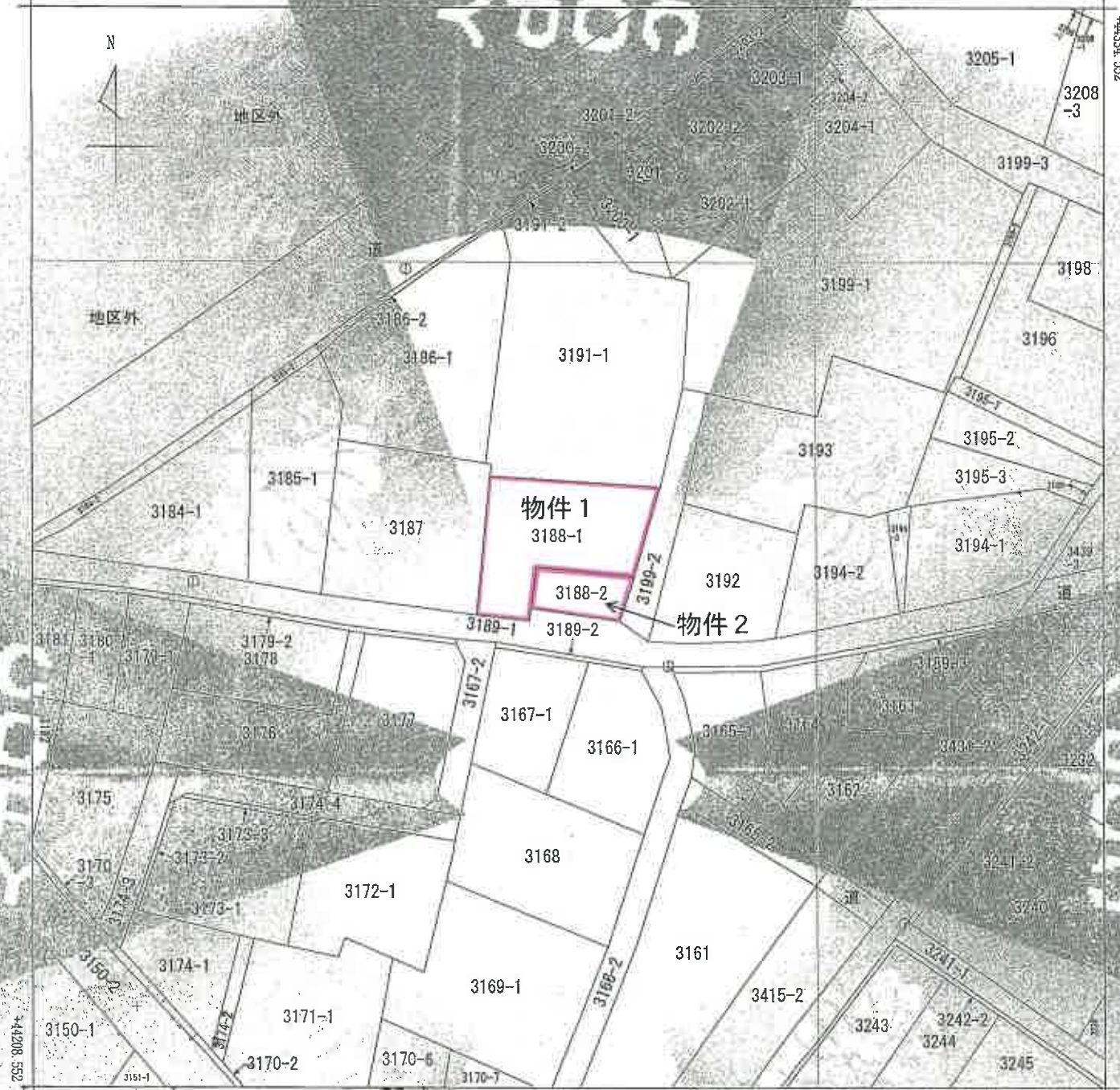


公図写 (A3をA4に縮小コピー)

3204-3
3204-4

座標値種別：図上測定

-64257.939



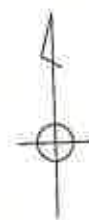
-64382.939 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toushouki-araiyououki2011.par) による修正がされています。

地番交換見出し
上泉町

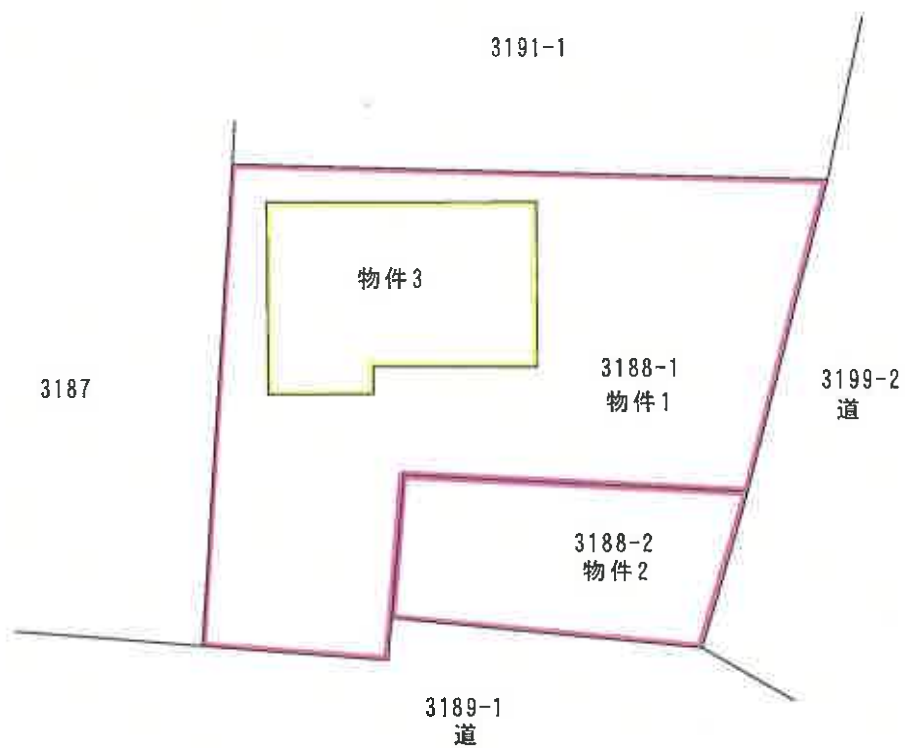
請求部	所在	前橋市上泉町	地番	3188番1
出力縮尺	1/500	精度区分	Ⅱ	座標系 垂直文 計測系
作成年月日				種類 地籍図

これは地図に記載されている内容を証明する書面です。
(前橋地方法務局管轄)
令和7年11月12日
東京法務局 表紙裏面
登記官

建物配置図

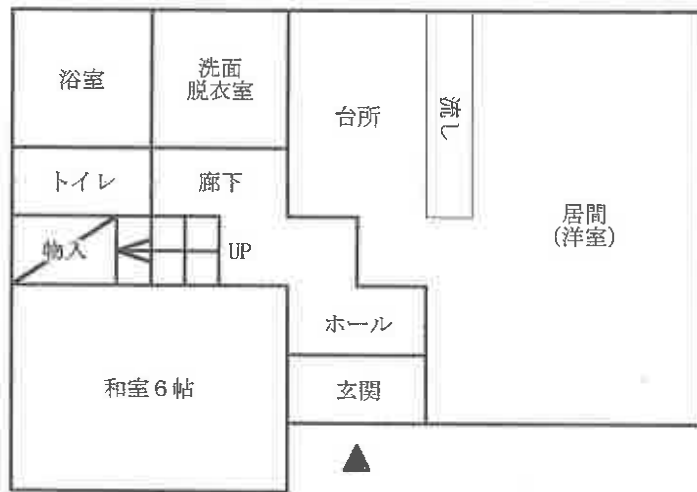


s = 1/250

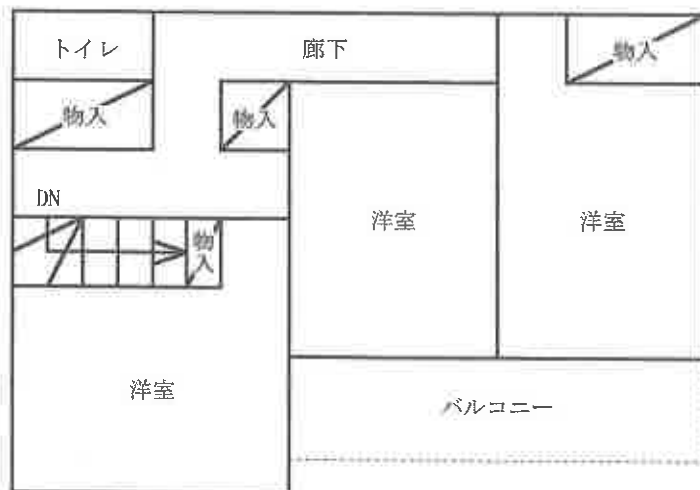


間取図

物件 3



1 階



2 階