

## 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 萩野和泉

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   | 前橋市荒牧町字台所                        |
|   | 地 番   | 1182番10                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 99.38平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 前橋市荒牧町字台所 1182番地10               |
|   | 家屋 番号 | 1182番10                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 38.71平方メートル<br>2階 38.71平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 4月23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





物 件 目 録

1 所 在 前橋市荒牧町字台所  
地 番 1182番10  
地 目 宅地  
地 積 99.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市荒牧町字台所 1182番地10  
家屋 番号 1182番10  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 38.71平方メートル  
2階 38.71平方メートル

所有者 B



令和 7 年(ケ)第 108 号  
令和 7 年12月 8 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 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 前橋市荒牧町字台所  
地 番 1182番10  
地 目 宅地  
地 積 99.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市荒牧町字台所 1182番地10  
家屋 番号 1182番10  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 38.71平方メートル  
2階 38.71平方メートル

所有者 B



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者B <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(債務者兼物件2所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年12月1日(登記記録上)
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
(3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
■ B (債務者兼物件2所有者)	(令和7年12月22日に聴取した。) 1 物件1の所有者Aは私の妻の父です。妻の父ですので、物件1の賃料は支払っていません。 2 物件2には、私と妻と私たちの子供の3人で居住しています。 3 物件2にはソーラー発電システムが設置されています。物件2を建てる時に一緒に付けたので、住宅ローンに組み込まれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(4枚目)

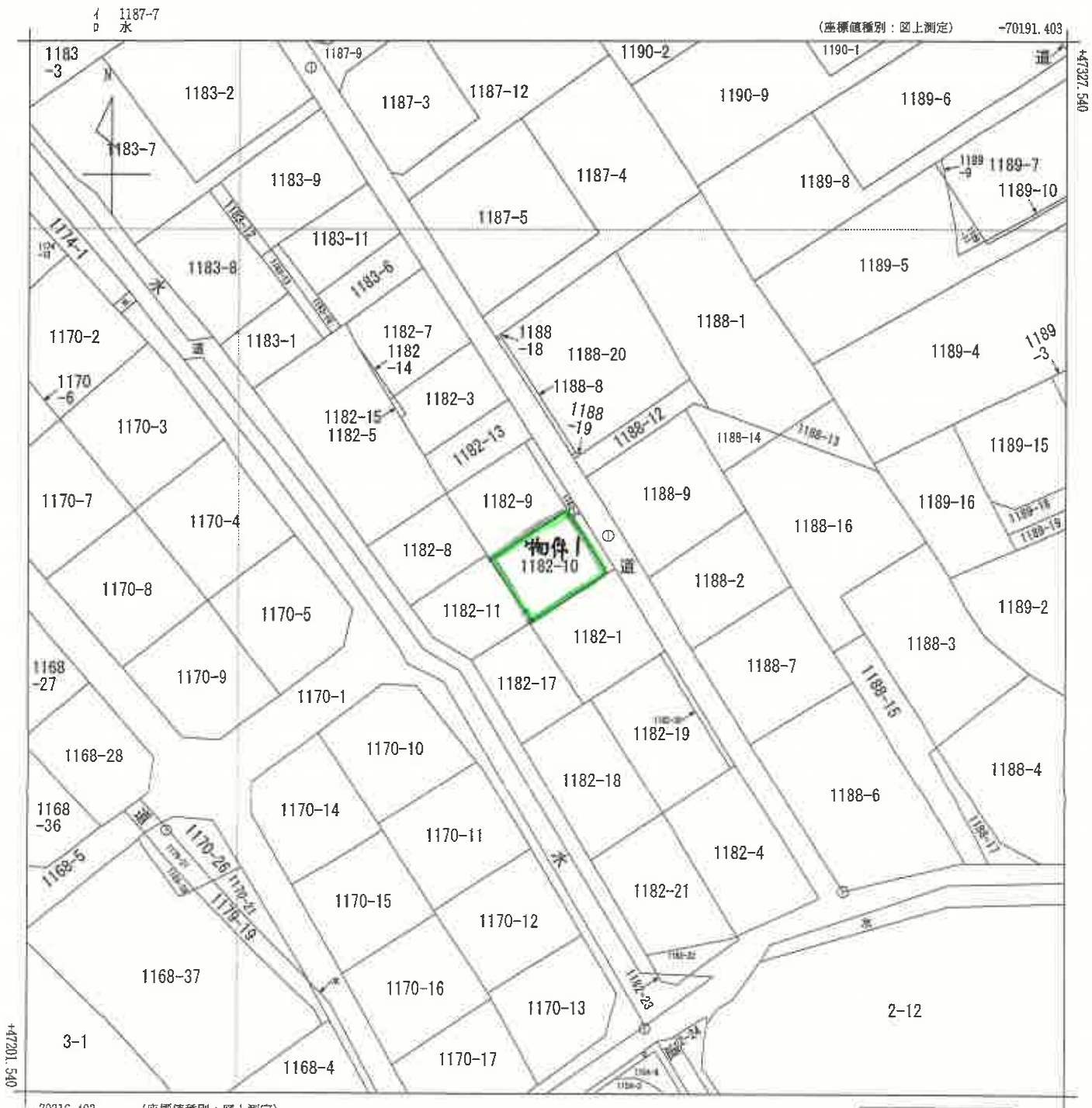
## 執行官の意見

- 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には附属設備としてソーラー発電システムが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5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12月10日 (水) 14:48-14:55	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年12月12日 (金) 16:10-16:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年12月15日 (月) 9:30-9:40	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年12月22日 (月) 13:50-14:10	■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C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12月22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  
(6枚目)



(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  
荒牧町

## A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市荒牧町字台所		地番	1182番10	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は区	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	

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10月27日  
東京法務局豊島出張所

整理番号：H16826-1  
(1/1)

登記官

(7枚目)

登記年月日：昭和53年9月8日

凡例	① 測量の種別	② 測量の種別	③ 測量の種別
	④ コンクリート	⑤ 測量の種別	⑥ 測量の種別
	⑦ 測量の種別	⑧ 測量の種別	⑨ 測量の種別

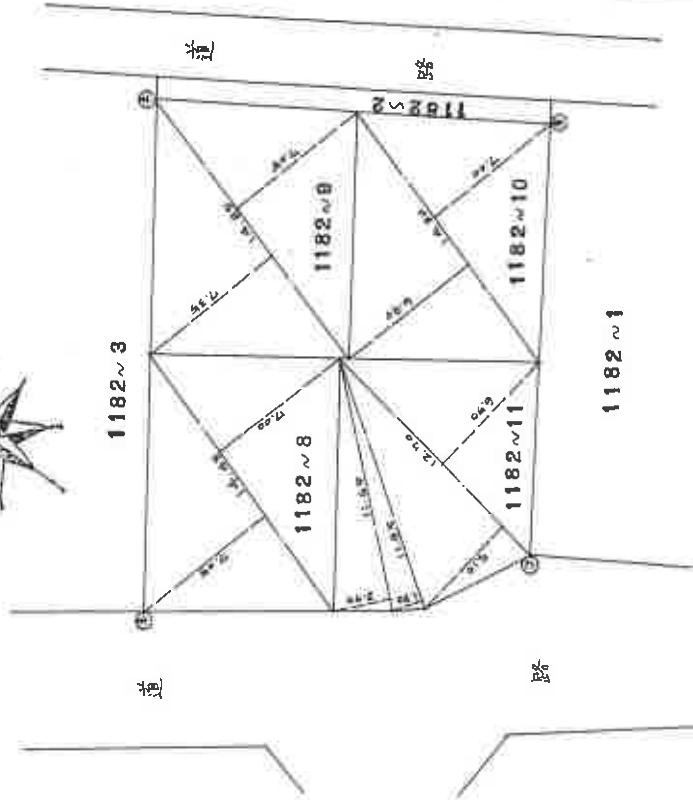
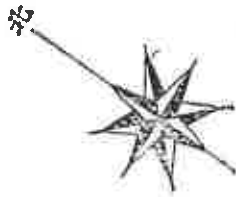
1027011

- 1182~8 求積  
 $14.45 \times (7.05 + 7.00) \times \frac{1}{2} = 101.51125$   
 面積 101.51 M<sup>2</sup>
- 1182~9 求積  
 $14.85 \times (7.35 + 7.05) \times \frac{1}{2} = 106.9200$   
 面積 106.92 M<sup>2</sup>
- 1182~10 求積  
 $14.30 \times (6.90 + 7.00) \times \frac{1}{2} = 99.3850$   
 面積 99.38 M<sup>2</sup>
- 1182~11 求積  
 $11.65 \times 2.70 \times \frac{1}{2} = 15.7275$   
 $11.95 \times 1.50 \times \frac{1}{2} = 8.9625$   
 $12.70 \times (5.10 + 6.50) \times \frac{1}{2} = 73.6600$   
 合計 98.35 M<sup>2</sup>  
 面積 98.35 M<sup>2</sup>

(2-1-11-20)

地積測量図

地番 1182 // P2-2  
 ~8~9~10~11  
 土地の所在 前橋市荒牧町き台所



昭和五十二年九月八日

作製者

土地家屋調査士

年 9 月 4 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会所属)

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。  
 (前橋地方事務局長管理)

令和 7 年 10 月 27 日 東京法務局豊島出張所

登記官

( 8 枚面 )

A3をA4に縮小コピー

整理番号：H16828-1

登記年月日：平成26年12月10日

建物図面

各階平面図

家屋番号 1182番10

建物の所在 前橋市荒牧町字台所1182番地10

←○写真撮影位置・方向

1階



床積表

$7.735 \times 5.005 = 38.713675$

合計 38.713675

床面積 38.71 m<sup>2</sup>

2階

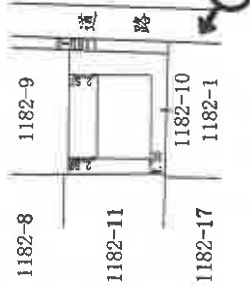


床積表

$7.735 \times 5.005 = 38.713675$

合計 38.713675

床面積 38.71 m<sup>2</sup>



作製者

土地家屋調査士

年月日

平成 26 年 12 月 3 日

申請人

縮尺 250

縮尺

500

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。

(前橋地方務局管轄)

令和 7 年 10 月 27 日

東京法務局豊島出張所

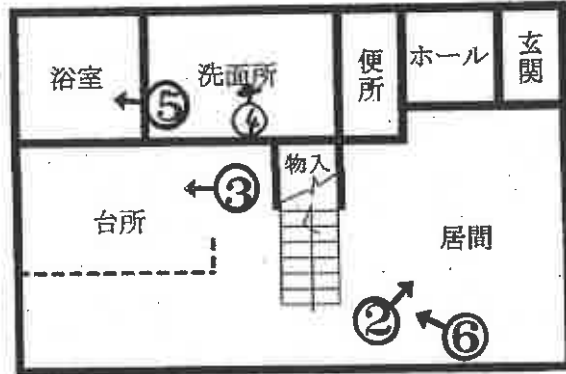
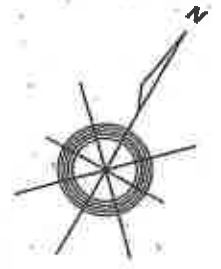
登記官

(9枚目)

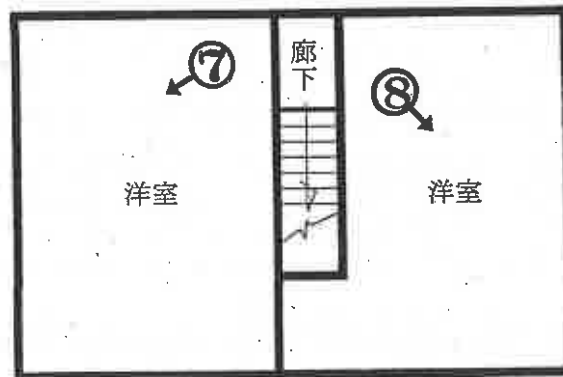
整理番号：H16827-1

# 間取図

←○写真撮影位置・方向



1階



2階

(10枚目)



1



2

(11枚目)



3



4

(12枚目)



5



6

(13枚目)



7



8

(14枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 108 号  
令和 7 年 12 月 22 日 現地 調査  
令和 8 年 1 月 7 日 評 価  
評価書番号 第 3803 号

前橋地方裁判所民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

## 第1 評価額

一括価格		
金 6,420,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 2,670,000 円
物件2	(建物)	金 3,750,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 地番 地目 地積	前橋市荒牧町字台所 1182番10 宅地 99.38 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市荒牧町字台所 1182番地10 1182番10 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 38.71 m <sup>2</sup> 2階 38.71 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
	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	J R 両毛線前橋駅の北西方道路距離約6.7 km (別添「位置図」参照)			
付近の状況	一般住宅のほかアパート等が混在する街路の狭い郊外の住宅地域。周辺街路の状態はやや劣る、中心地・主要施設等への接近性は普通。地勢はほぼ平坦で起伏はない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。			
主な公法上の規制等 (道路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 第1種低層住居専用地域 40 % 80 % — 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 絶対高さの最高限度10m、後退距離1.0m 洪水浸水想定区域 (利根川 (県央区間)、3.0~5.0m未満)		
画地条件	地積： 間口・奥行： 形状： 接道状況： その他：	99.38 m <sup>2</sup> 北東 側間口約 9 m、奥行約 11 m 長方形地 中間画地 ほぼ平坦		
接面道路の状況	北東側幅員約4.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路) にほぼ等高に接面する中間画地。			
土地の利用状況等	対象地			
	範囲	利用状況	占有者	土地利用権等
	全部	99.38 m <sup>2</sup>	物件2建物敷地	物件2建物所有者 使用借権
供給処理施設	目的外建物	なし		
	水道： ガス配管： 下水道：	あり なし あり (特記事項のとおり)		
	(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でき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

次のとおり使用借権がある。

貸主：物件1土地所有者

借主：物件2建物所有者

期間等：平成26年12月1日より期間の定めなし

前橋市水道局水道整備課での聴取によると、物件1への上水道は南西方約13mの市道にある本管から北及び西の3画地との連合管（25mm）を通して引込（13mm）されている。現在と同一口径のまま使用するのであれば他の共用者への承諾は不要であるが、建替え等の場合には北東側市道にある本管から引込し直す必要がある、とのことである。

画地南東側境界付近にコンクリート擁壁が、南西側境界付近及び北西側境界付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンスが設置されているが、北側のフェンスについては経年劣化が著しい。修繕の必要性が認められるため、買受人は留意する必要がある。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は住宅の敷地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。

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 (登記記載) : 平成26年12月1日 新築 経過年数 : 約 11 年 経済的残存耐用年数 : 約 14 年
仕様	構造 : 木造 屋根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 : サイディング 等 内壁 : クロス 等 天井 : クロス 等 床 : フローリング、クッションフロア 等 設備 : 電気、ヒートポンプ給湯機、衛生 等 その他 : オール電化、太陽光発電 (10kw)
床面積 (現況)	1階 38.71 m <sup>2</sup> 2階 38.71 m <sup>2</sup> 延 77.42 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 2LDK (別添「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	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	当該建物は新築時には建築確認を受けており (平成26年6月16日、第37951号)、検査済証の交付 (平成26年11月26日、第37951号) もある。

## 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）

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ		建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	55,300	1.00	物件2建物敷地	99.38	0.90	4,946,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県) -26

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/105 & \times & 100/96 & = & 55,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 方位南向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 1.00 方位北東向き、供給処理施設の状態やや劣る、フェンス等の修繕の必要性

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価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	175,000	77.42	0.425	5,758,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号 耐用年数に基づく方法 観察減価法 現価率  
(定額法) (定率法)

$$2 \text{ (主)} : [1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{11 / (11 + 14)\}\}] + (5.0\%) \{11 / (11 + 14)\}] / 2 \times (1 - 0.00) = 0.425$$

観察減価 : 経年相応と査定

## 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
	利用状況				
1	物件2建物敷地	4,946,000	0.10	使用借権	495,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を0.10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) 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	4,946,000	-495,000	/	1.00	0.60	2,670,000
2	5,758,000	+495,000	-	1.00	0.60	3,750,000
一括価格 (合計)						6,420,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

## 第6 参考価格資料

地価調査価格	前橋 (県) - 26
所在	前橋市関根町3丁目5番29
価格	55,700 円/m <sup>2</sup>
位置	J R 両毛線前橋駅の北西方道路距離約7.0 k m
価格時点	令和7年7月1日
地積	217 m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道、下水
接面街路	南 6.0 m 市道
用途指定等	市街化区域、第1種中高層住居専用地域 ( 建ぺい率 60 % 、 容積率 200 % )
地域の概要	中規模の一般住宅が多い大学北側の区画整然とした新興の住宅地域

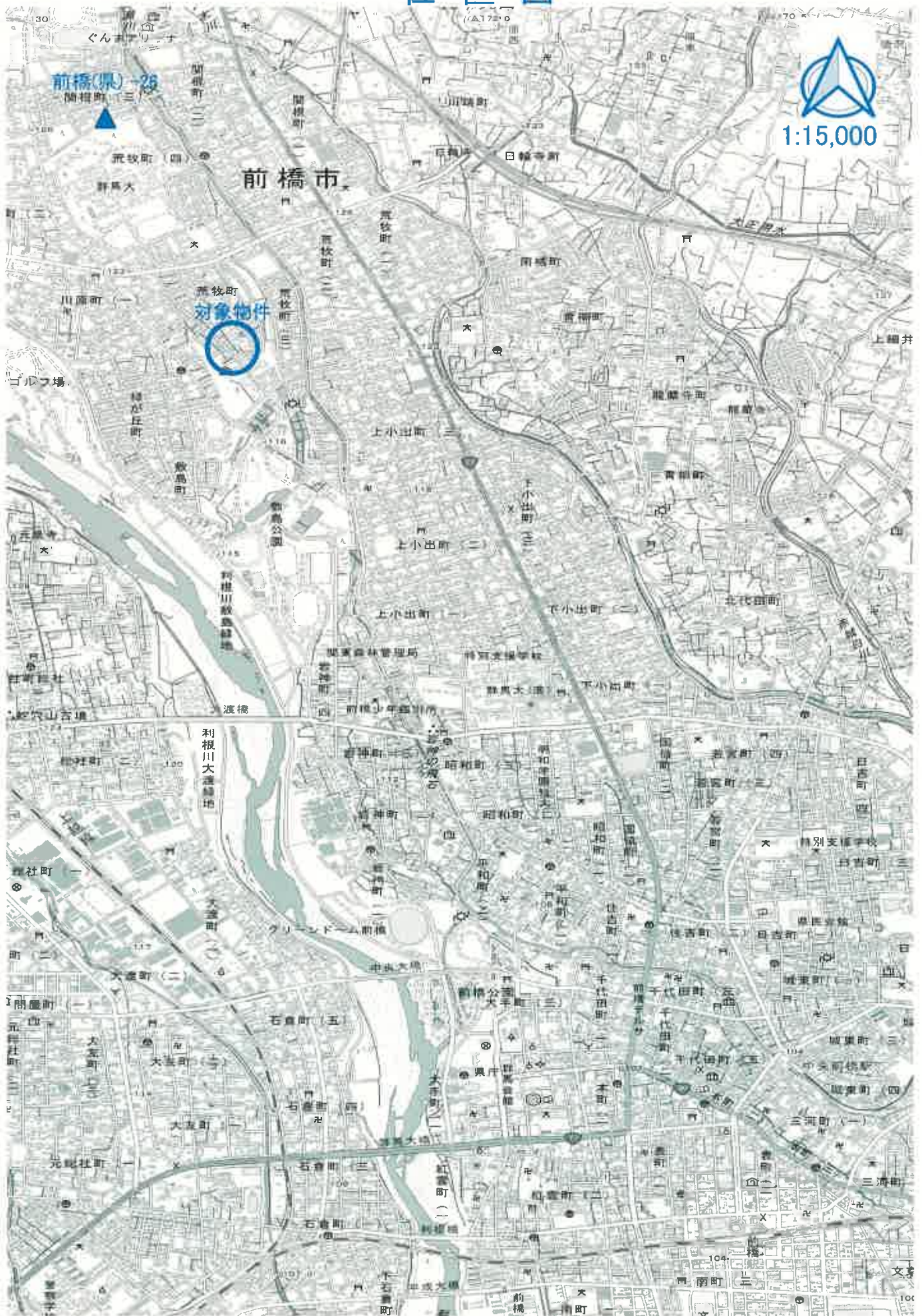
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

# 位置図



1:15,000



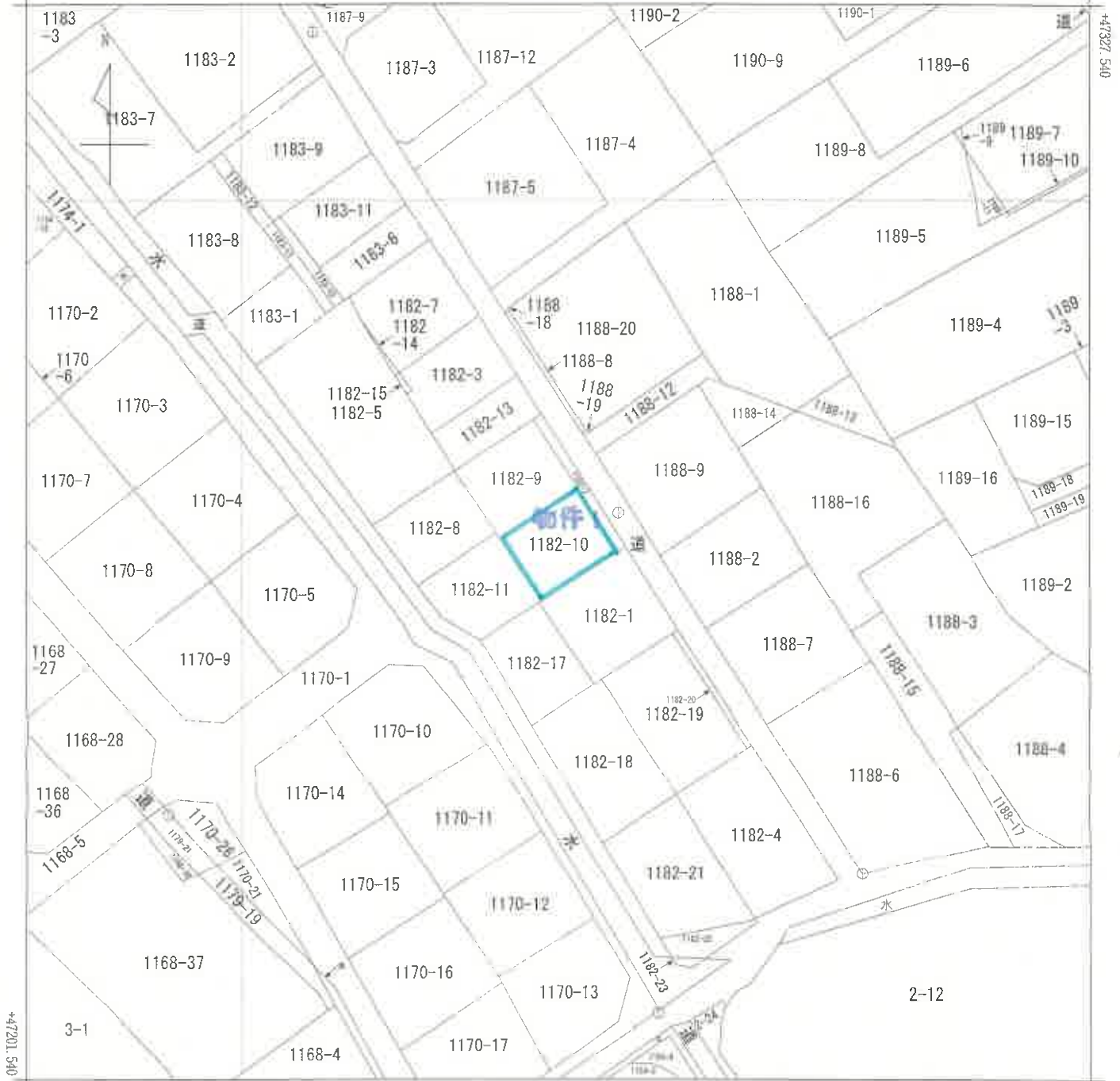
出典：国土地理院(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)「地理院地図」、一部追記

# 公 図 写

1187-7  
水

(座標値種別：図上測定)

-70191.403



-70316.403 (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。

地番区域見出  
荒牧町

請求部	所在	前橋市荒牧町字台所			地番	1182番10			
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10月27日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H16826-1

(1/1)

A3をA4に縮小

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。

令和7年10月27日 (前橋地方法務局管轄)

東京法務局豊島出張所

登記官

建物図面

1182番10

前橋市荒牧町字台所1182番地10

家屋番号

建物の所在

各階平面図

1階

$$7.735 \times 5.005 = 38.713675$$

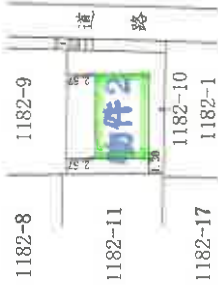
$$\text{合計 床面積 } 38.71 \text{ m}^2$$



2階

$$7.735 \times 5.005 = 38.713675$$

$$\text{合計 床面積 } 38.71 \text{ m}^2$$



作製者

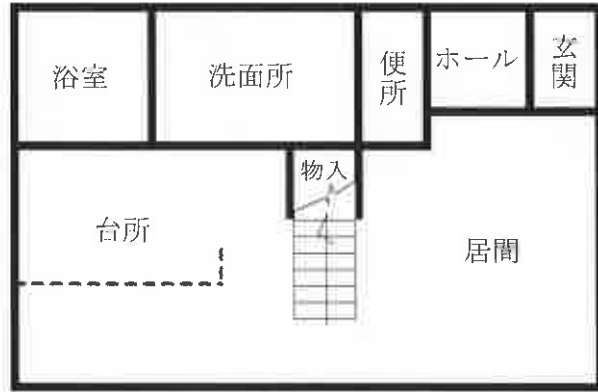
平成 26 年 12 月 3 日

縮尺 250

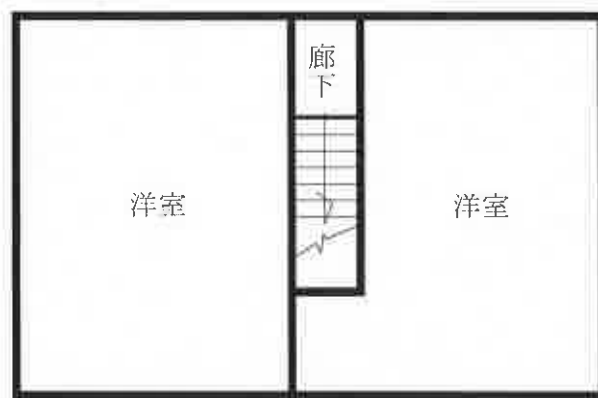
申請人

縮尺 500

# 間取図



1階



2階