

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

- 1 所 在 前橋市樋越町  
地 番 660番8  
地 目 宅地  
地 積 323.24平方メートル
- 2 所 在 前橋市樋越町 660番地8  
家屋 番号 660番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 77.84平方メートル  
2階 51.72平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約102.08平方メートル  
2階 約 54.65平方メートル





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 前橋市樋越町  
地 番 660番8  
地 目 宅地  
地 積 323.24平方メートル  
共有者 A 持分20分の3  
共有者 B 持分20分の17

2 所 在 前橋市樋越町 660番地8  
家屋 番号 660番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 77.84平方メートル  
2階 51.72平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約102.08平方メートル  
2階 約54.65平方メートル  
共有者 A 持分20分の3  
共有者 B 持分20分の17



令和 7 年(ケ)第 101 号  
令和 7 年10月30日受理  
令和 7 年12月 3 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 前橋市樋越町  
地 番 660番8  
地 目 宅地  
地 積 323.24平方メートル  
共有者 A 持分20分の3  
共有者 B 持分20分の17
- 2 所 在 前橋市樋越町 660番地8  
家屋 番号 660番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 77.84平方メートル  
2階 51.72平方メートル  
共有者 A 持分20分の3  
共有者 B 持分20分の17

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	群馬県前橋市樋越町660番地8 (住居表示未実施)														
土地	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"/> 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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約102.08平方メートル 2階 約54.65平方メートル														
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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅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; margin-left: 10px;"> <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 (物件1、2共有者)	(令和7年11月20日に聴取した。) 1 物件2には私が住んでいます。 2 雨漏りや土地の境界争いはありません。 3 Bは物件1、2について共有持分を有していますが、Bは元夫ですので、Bに対して家賃等の金銭の支払いはありません。

(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)

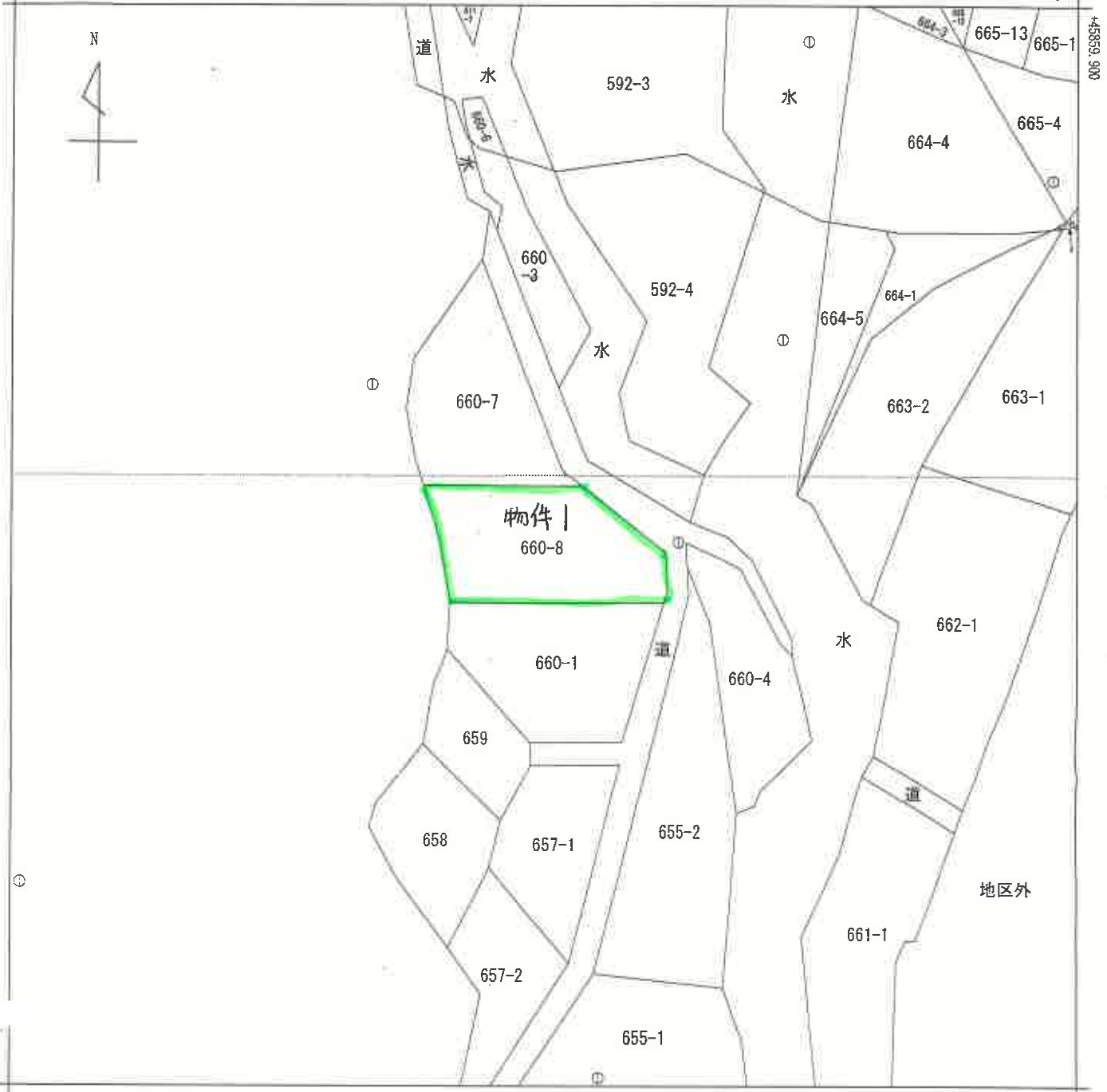
## 執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件1上にスチール製簡易物置が2基（西側の物置 約1.98平方メートル、東側の物置約4.35平方メートル）存在する。前記物置は土地に付着しておらず、容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。

（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11月4日 (火) 10:20-10:30	■物件所在地	■基礎調査
令和7年11月6日 (木) 9:55-10:05	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年11月12日 (水) 9:15-9:20	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年11月20日 (木) 9:50-10:15	■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 を立ち会わせ、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20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)



-59280.369 (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。



### A3をA4に縮小コピー

請求部分	所在	前橋市樋越町				地番	660番8			
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月6日  
前橋市地方務局



-59306.577 (座標値種別：測量成果)

(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。



### A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市榑越町			地番	908番1			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成20年9月19日			備付年月日(原図)	平成20年9月22日		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。

令和7年10月6日  
前橋地方法務局

整理番号：H18942-1  
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成19年12月11日

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。  
令和7年10月6日 前橋地方法務局

登記官

(8枚目)

建築物各階平面図

家屋番号 660-8

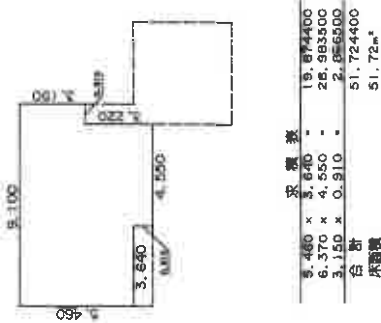
建築物の所在 前橋市樋越町 660番地8

2225136

主建物 1階



主建物 2階



A3をA4に縮小コピー

作成者  
成  
年月日

平成19年12月6日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

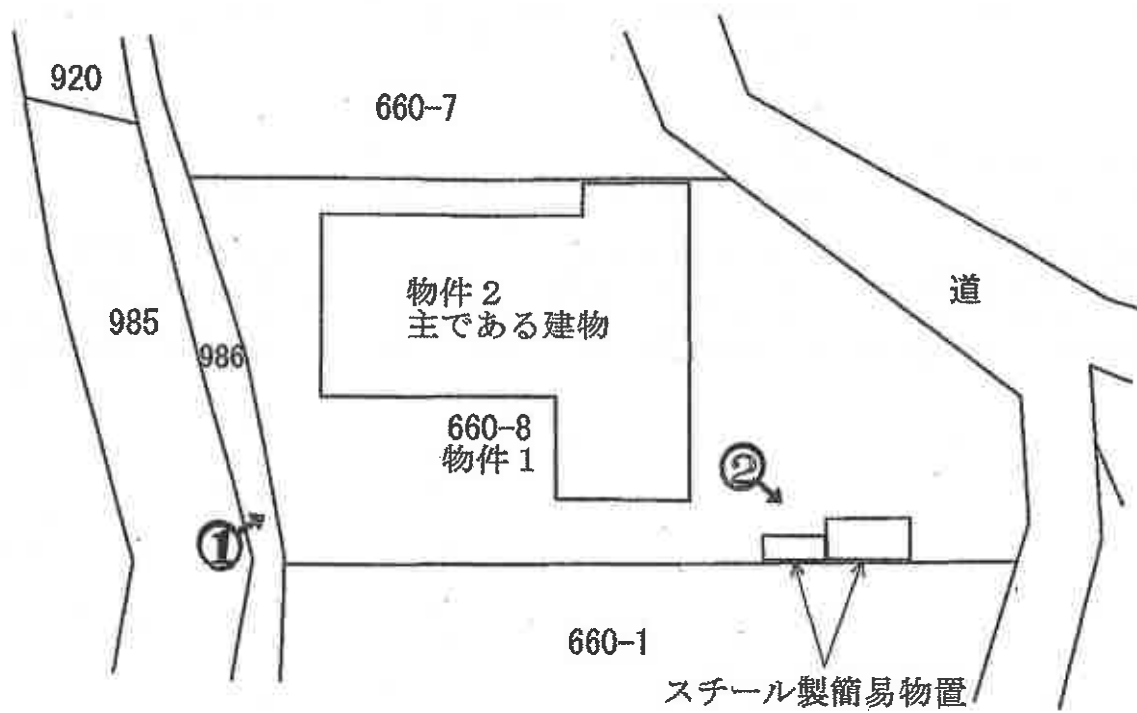
(群馬土地家屋調査士会)

平成19年12月11日登記

建物配置図



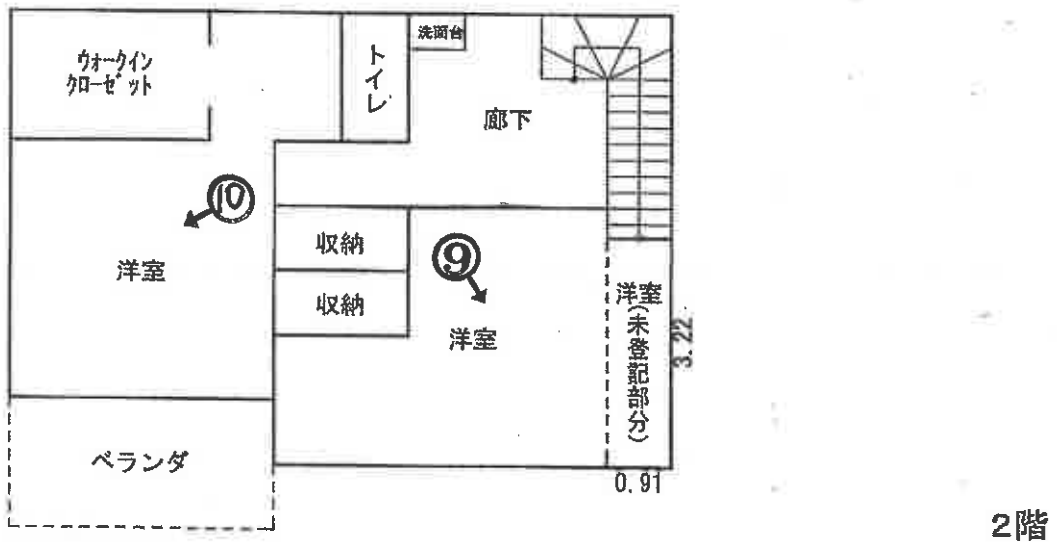
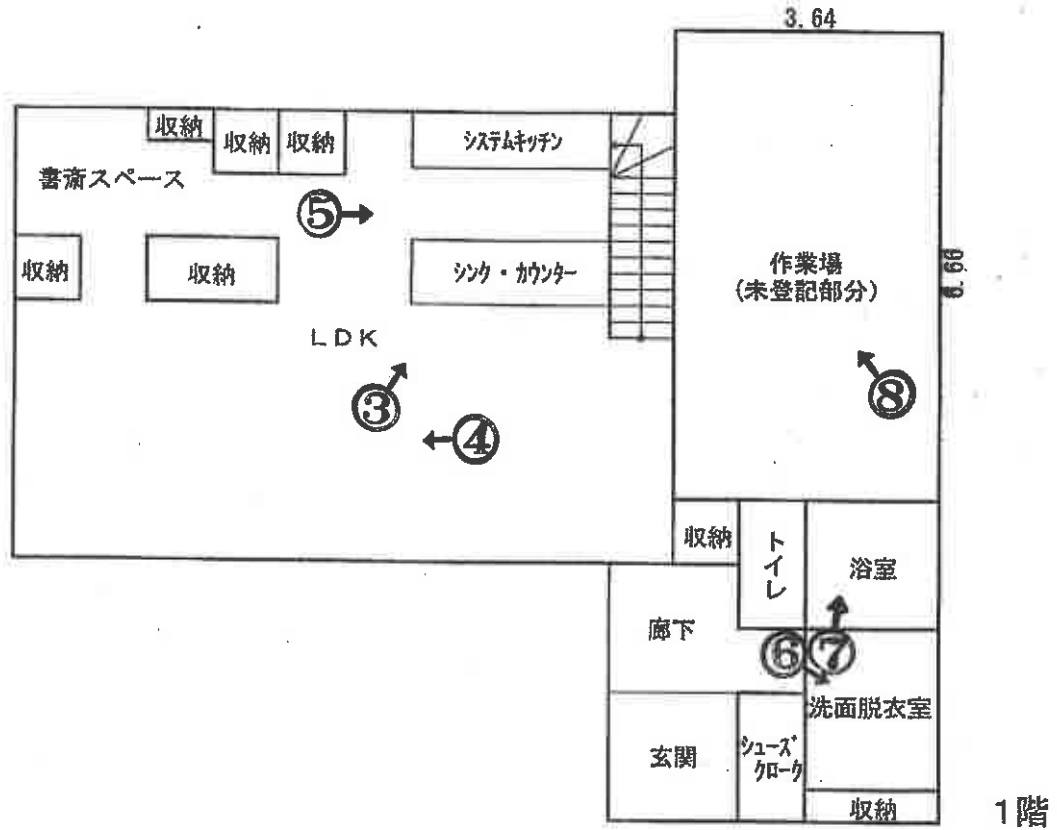
←○写真撮影位置・方向



# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件2 主である建物 S=1/100



未登記部分 合計 約27.17㎡

(内訳)

1階	$3.64 \times 6.66 = 24.2424\text{㎡}$
2階	$0.91 \times 3.22 = 2.9302\text{㎡}$
合計	$27.1726\text{㎡}$



1



2

(11枚目)



3



4



5



6



7



8

(14枚目)



9



10

(15枚目)

令和7年（ケ）第101号  
令和7年11月20日 現地調査  
令和7年12月17日 評価

前橋地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

## 第1 評価額

一括価格	
金 7,820,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,670,000円
物件2 (建物)	金 6,150,000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	所在地目積	前橋市樋越町 660番8 宅地 323.24㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市樋越町660番地8 660番8 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 77.84㎡ 2階 51.72㎡ 延 129.56㎡	ほぼ同左 但し、1階に約24.24㎡、2階に約2.93㎡の未登記部分があり、1階床面積が約102.08㎡、2階床面積が約54.65㎡、延床面積が約156.73㎡である。
番号	特記事項		
1 ・ 2	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「樋越」駅の南方・道路距離約1.0km	
付近の状況	一般住宅、農地等の混在する住宅地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移することが見込まれる。	
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	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% — 宅地造成等工事規制区域、河川保全区域（特記事項参照）
画地条件	西側約14mが幅員約5mの舗装市道に概ね等高に接面する、奥行最大約26m、規模323.24㎡の略台形地である。敷地内は概ね平坦。	
接面道路の状況	西側：幅員約5mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況	物件1は物件2建物の敷地として利用されており、物件1の全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には一般住宅等が存する。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし  (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。	

特 記 事 項

- ・別添建物配置図のとおり、売却対象外動産であるスチール製簡易物置が2基存する。
- ・本件土地の東側の地図（不動産登記法第14条第1項）上のいわゆる赤道は認定幅員2mの市道認定がなされているが、建築基準法上の道路に該当しておらず、現況道路の形態もなしていない。
- ・神沢川・能満寺川の河川区域の境界から20mの範囲について河川保全区域の指定があり、本件土地の大部分がその範囲に含まれる。当該指定により買受人は本件土地において土地の掘削等一定の行為を行う場合には、河川管理者の許可を要する。
- ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「前橋市0210遺跡」に指定されており、新築工事又は建替えを行う際に文化財保護法第93条に基づいた届出が必要である。買受人は前橋市と協議し、指導があれば従わなければならない。
- ・土壤汚染に関する法令上の調査によると、土壤汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域の指定、土壤汚染対策法に規定されている特定有害物質の使用等のある水質汚濁防止法及び下水道法に基づく特定施設の届出はない。また、現地調査を行った限りにおいて、土壤汚染が懸念される土地利用は確認できなかった。
- ・国土地理院洪水ハザードマップによると、本件土地は洪水浸水想定区域（想定最大）において想定浸水0.5～3.0m未満の区域に該当している。

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）：平成19年11月27日新築 経 過 年 数 ： 約18年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリングほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延約156.73㎡（内、未登記部分約27.17㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者が居宅として使用している。
特記事項	特にない

## 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
1	20,200	0.90	323.24	0.95	5,580,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-2

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,800 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 = 20,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 道路事情、周辺環境、供給処理施設の状態等を考慮して上記のとおり  
 査定した。

イ 個別格差 : 形状、河川隣接等を検討して、-10%と査定した。

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	140,000	156.73	0.34	7,460,000

ウ 現 価 率

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約12年、残価率5%とした定額法(現価率0.43)と観察減価法(管理状況を勘案のうえ-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 =  $0.43 \times (1 - 0.20) = 0.34$

## 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実施し、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	5,580,000	0.50	法定地上権	2,790,000

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50%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	5,580,000	-2,790,000	—	1.00	0.60	1,670,000
2	7,460,000	+2,790,000	1.00	1.00	0.60	6,150,000
一括価格 (合計)						7,820,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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-2）

所 在：前橋市大胡町713番10外

価 格：21,800円／㎡

位 置：上毛電鉄線「大胡」駅から道路距離で約1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：303㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側6m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域、第1種低層住居専用地域  
（建ぺい率40%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図(不動産登記法第14条第1項)写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

# 位置図



地図(不動産登記法第14条第1項)写し

〒 663-3  
 〒 663-4  
 川 道

(座標値種別：図上測定) -59155.369



-59280.369 (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(touhokutaieiyoucki2011.par)による修正がされています。



「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

請求部	所在	前橋市樋越町			地番	660番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	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。

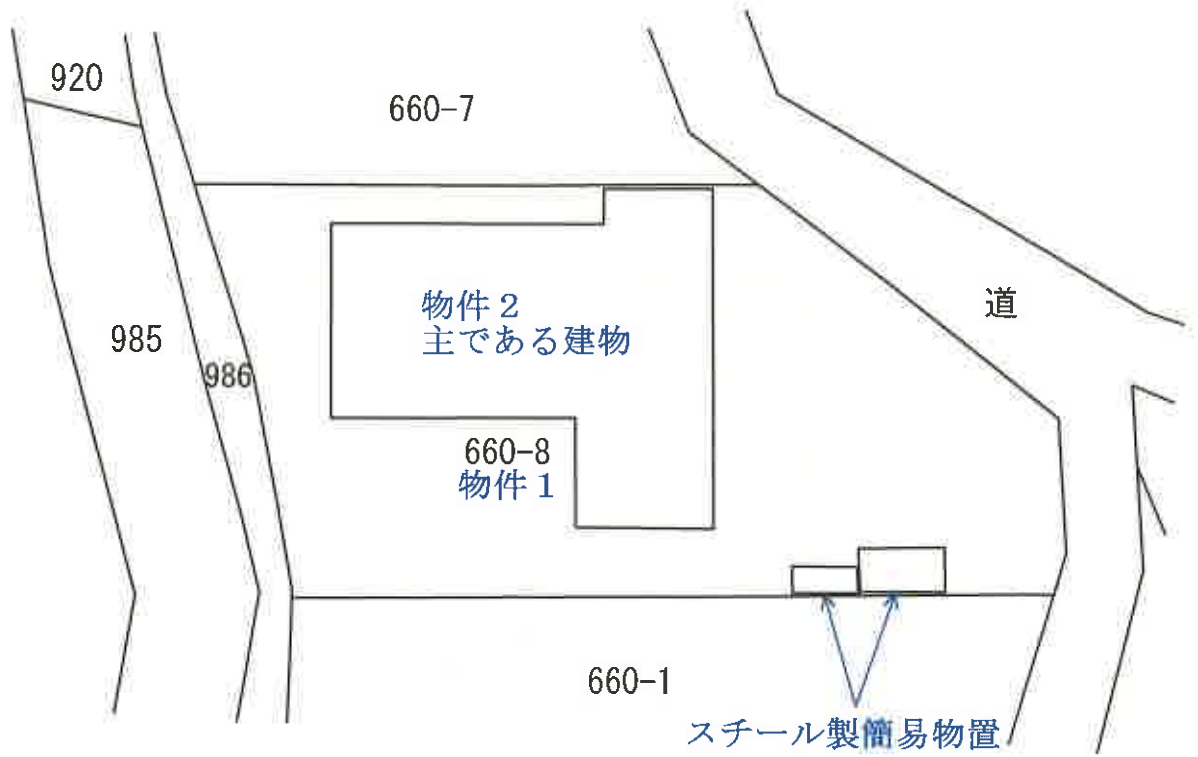
令和7年10月6日  
 前橋地方法務局

整理番号：H18940-1  
 (1/1)

登記官

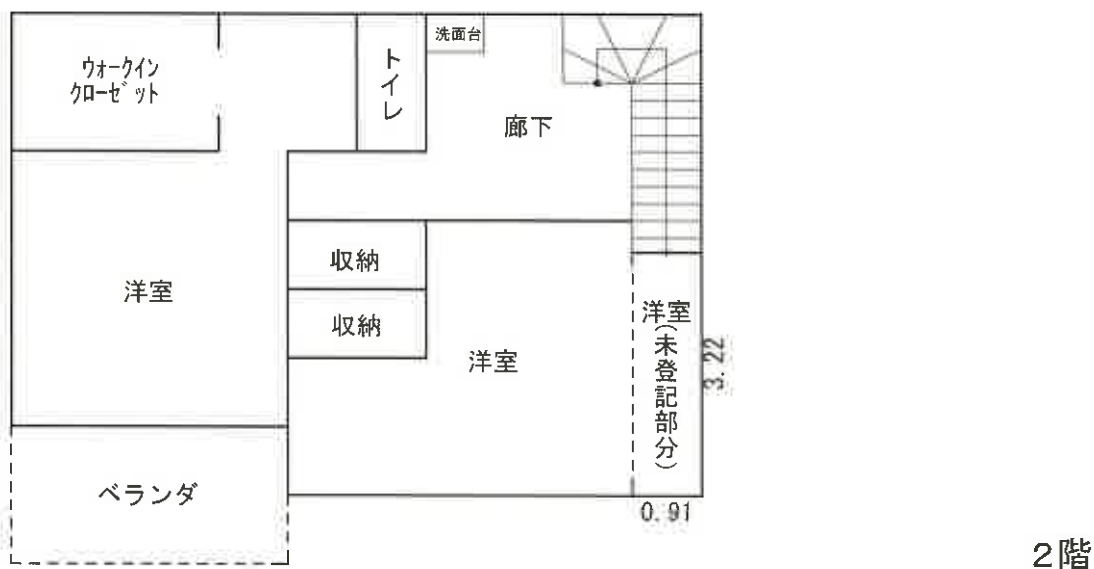
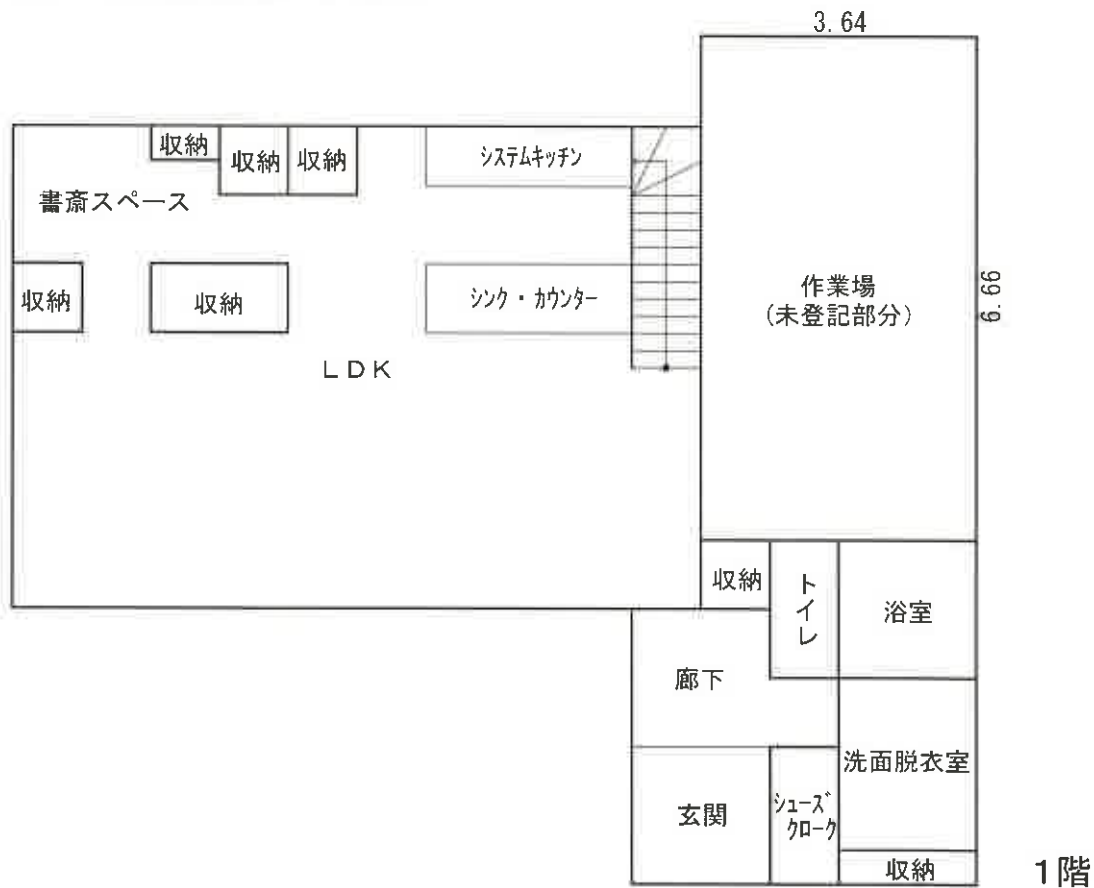


建物配置図



# 建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100



未登記部分 合計 約27.17㎡

(内訳)

1階  $3.64 \times 6.66 = 24.2424\text{㎡}$

2階  $0.91 \times 3.22 = 2.9302\text{㎡}$

合計 27.1726㎡