

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 渡 邊 泰 成

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 10 月 6 日から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 20 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 10 日 午後 1 時 00 分 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 10 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 230, 000 1, 784, 000	一括	446, 000	23, 608	0
1	1, 020, 000				
2	1, 210, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐波郡玉村町大字飯塚 |
| | 地 番 | 1 3 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐波郡玉村町大字飯塚 1 3 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 5 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、関係者の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 | 佐波郡玉村町大字飯塚 | |
| | 地 番 | 1 3 6 番 1 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 5 5 . 0 6 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 佐波郡玉村町大字飯塚 1 3 6 番地 1 4 | |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 番 1 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 5 . 5 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 3 . 8 8 平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 8 号
令和 8 年 2 月 17 日受理
令和 8 年 3 月 27 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 印

(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 | 佐波郡玉村町大字飯塚 | | |
| | 地 番 | 1 3 6 番 1 4 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 5 5 . 0 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 佐波郡玉村町大字飯塚 1 3 6 番地 1 4 | | |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 番 1 4 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 5 . 5 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3 . 8 8 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県佐波郡玉村町大字飯塚136番地14（住居表示未実施）	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 配置概略図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空き家として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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
■ B (所有者亡 A 相続財産清算人弁護士)	(令和 8 年 3 月 2 日に電話で聴取した。) 1 物件 2 は、私が空き家として使用しています。 2 物件 2 の鍵は私が持っています。

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「イ：簡易物置 約2.9平方メートル」が存在する。前記物置は容易に搬出でき、土地に定着していないので、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8年2月20日 (金) 11:20-11:30	■玉村町役場	■間取図交付申請
令和8年2月20日 (金) 12:00-12:10	■物件所在地	■基礎調査
令和8年2月26日 (木) 10:04-10:14	■前橋地方法務局	■登記事項証明書交付申請
令和8年3月2日 (月) 15:40-15:45	■当庁	■Bから電話で事情聴取
令和8年3月11日 (水) 13:40-14:00	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和8年3月11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)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	大字飯塚
--------	------

A3をA4に縮小コピー

請 求 部 分	所 在	佐波郡玉村町大字飯塚				地 番	136番14			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和49年3月15日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和6年10月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

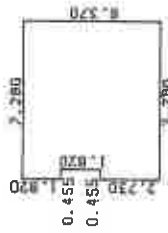
(1/1)

(6枚目)

0537083

各階平面図

1 階



求積表

7.280 X	1.820 =	13.249600
5.825 X	1.820 =	12.421500
7.280 X	2.730 =	19.874400

合計 45.545500

床面積 45.54 m²

2 階



求積表

7.280 X	5.460 =	39.748800
0.910 X	0.910 =	0.828100
3.640 X	0.910 =	3.312400

合計 43.889300

床面積 43.88 m²

作製者

作製年月日

平成2年12月8日

縮尺 1/250

申請人

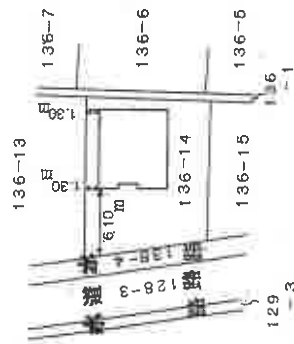
(群馬土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

建物各階平面図

家屋番号 136番14

建物の所在 佐波郡玉村町大字飯塚136番地14



平成 2 年 12 月 8 日

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。

(前橋地方法律局伊勢崎支局管轄)

令和6年10月1日

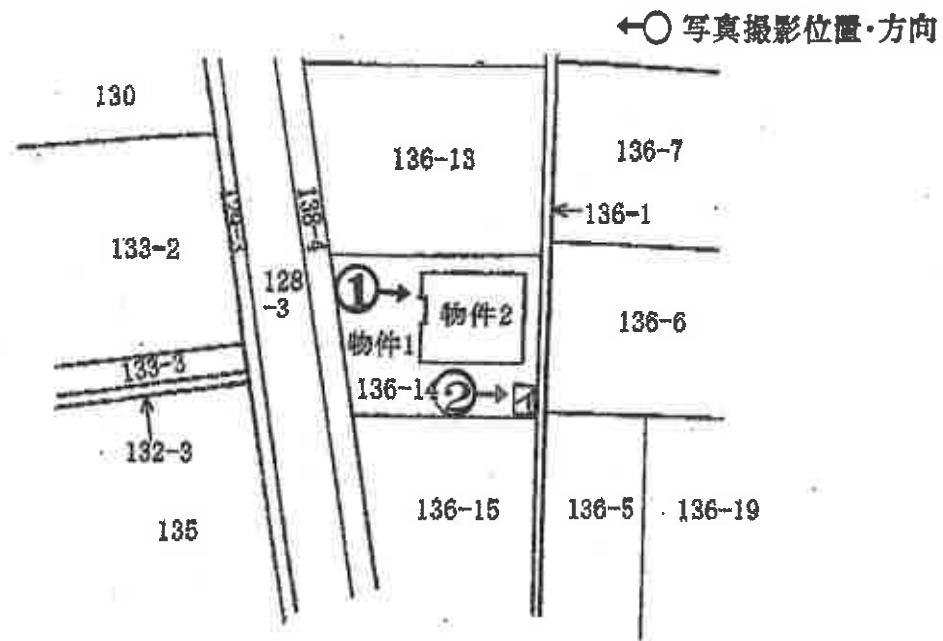
東京法律局中野出張所

登記官

(7枚目)

配置概略図

建物配置概略図 建物間取概略図



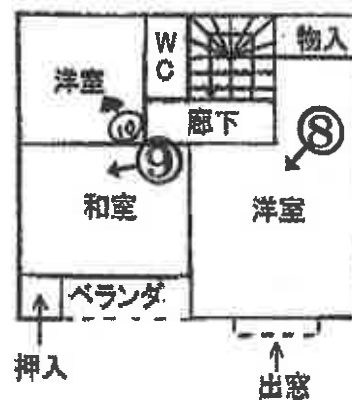
イ：簡易物置 約2.9㎡

$\frac{1}{500}$

間取概略図



1 F



2 F

$\frac{1}{150}$



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

鑑 評 第 8-10 号
令和 8 年 (ケ) 第 8 号
令和 8 年 3 月 11 日 現地調査
令和 8 年 3 月 31 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 2,230,000 円		
内訳価格		
物件 1 (土地)	金	1,020,000 円
物件 2 (建物)	金	1,210,000 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 番 地 目 地 積	佐波郡玉村町大字飯塚 136番14 宅地 155.06m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐波郡玉村町大字飯塚136番地14 136番14 居宅 木造瓦葺2階建 1階 45.54m ² 2階 43.88m ²	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	J R 両毛線 「駒形」 駅の 南西方・道路距離 約3.5 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	一般住宅等と事業所が混在する幹線道路背後の市街化調整区域内の混在地域。	
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	市街化調整区域 — 70% 200% — ・景観条例有（田園居住ゾーン）
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	155.06㎡ 間口約 11.0m 、 奥行約 14.0m ほぼ整形地 中間画地 —
接面道路	西側幅員約4.3m（認定幅員4.2～4.4m）の舗装町道（42条1項1号道路）にほぼ等高に接している。※特記事項参照	
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。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有※特記事項参照
	都市ガス	無
	(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。	

※特記事項は次項

特記事項	・ 物件 1 上に物件 2 以外に登録された建物は存在しない。 ・ 物件 1 上に「イ：簡易物置 約2.9㎡」が存在する。前記物置は容易に搬出でき、土地に定着していないので、売却対象外動産と認定した。 ・ 物件 1 は用悪水路を介して接道している。占有許可の確認が出来なかったので、既存の橋を使用する場合は占有許可申請について玉村町役場都市建設課に確認を要す。 < 下水道について > ・ 現在浄化槽を使用している。下水道のマスはあるが接続はしておらず、申請をすれば使用可能となる。 ・ 物件 1 は線引前宅地であり、（玉村町の線引はH3.3.15。物件 1 はH2.3に分筆、宅地に地目変更されている）開発許可の履歴は無い。同規模同用途であれば開発許可不要で建築可能。（玉村町役場都市建設課にて確認） ・ 物件 1 は玉村町No.16遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。 ・ 洪水ハザードマップによると洪水浸水想定区域（想定最大規模）0.5～3.0m未満の範囲となっている。 ・ 138番4は国所有の用悪水路。136番1は法人所有の用悪水路。128番3は国所有の公衆用道路。136番13、同番15は持分共有の宅地。
-------------	--

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2年11月30日	新築
	経 過 年 数		約 35 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：サイディング等			
	内壁：クロス、化粧板等			
	天井：クロス、化粧板等			
	床：フローリング、畳、C F 等			
	設備：水道設備、電気設備等			
その他：－				
床面積(現況)	1 階	45.54㎡		
	2 階	43.88㎡		
	計	89.42㎡		
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	特に無			

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	140,000	89.42	0.05	626,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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	3,099,000	法定地上権	0.45	1,394,550

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	エ	オ	カ	
1	3,099,000	-	1,394,550	-	1.00	0.60	-	1,020,000
2	626,000	+	1,394,550	-	1.00	0.60	-	1,210,000
一括価格(合計)								2,230,000

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 地価調査価格（玉村（県）-3）

所 在：佐波郡玉村町大字上新田1770番11

価 格：32,700 円／ m^2

位 置：JR高崎線 「新町」駅の 北方・道路距離 約4.5 k m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：331 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側5.3m町道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率 70% 容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅や共同住宅のほか農地も見られる調区内の住宅地域

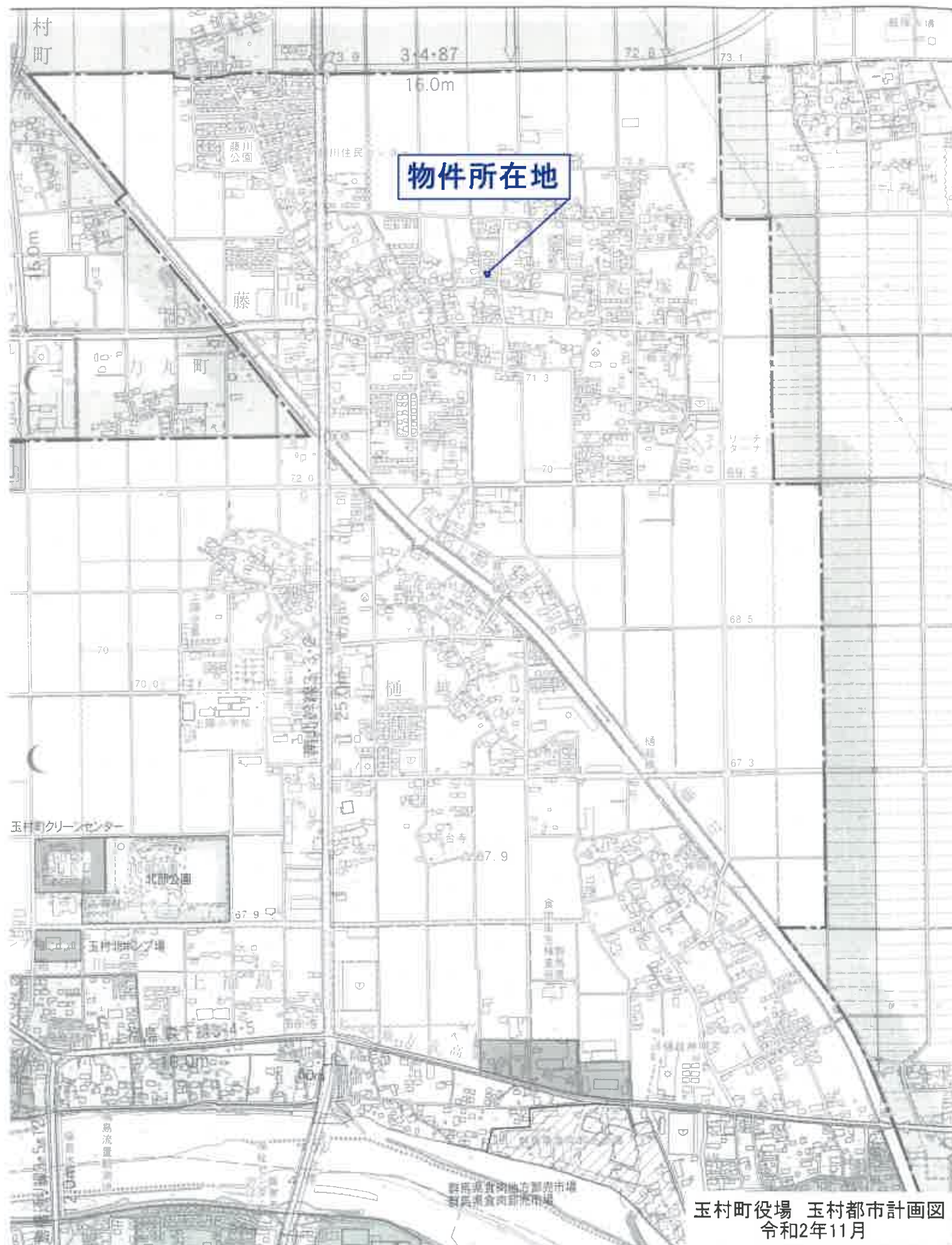
第7 附属資料

1 位置図

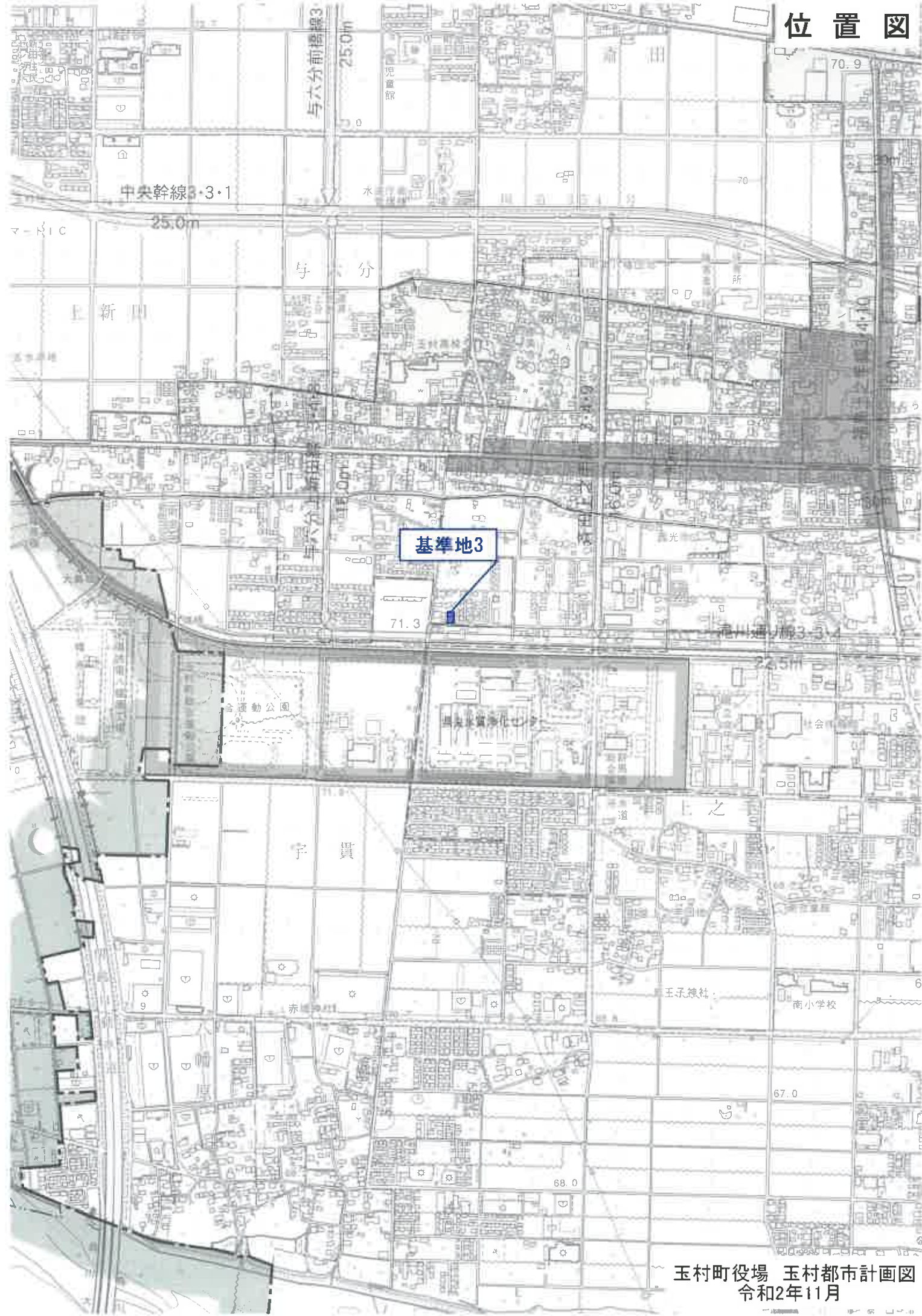
2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図

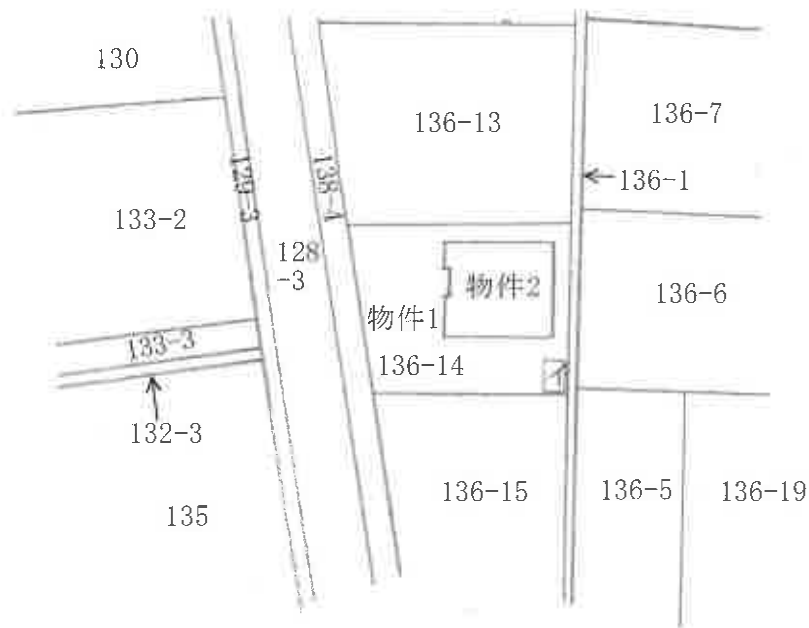


位置図



配置概略図

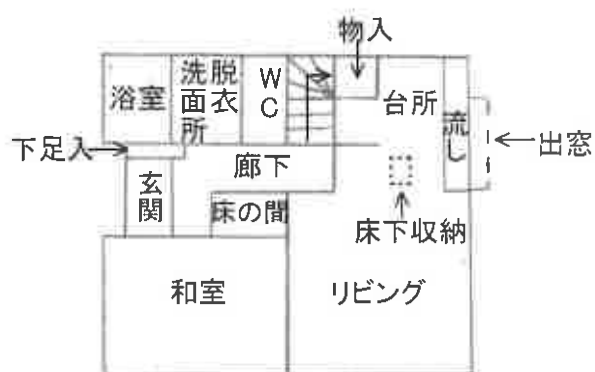
建物配置概略図 建物間取概略図



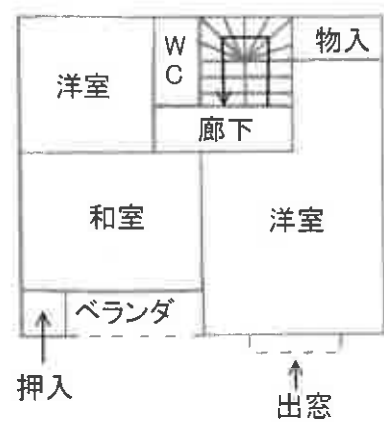
イ：簡易物置 約2.9㎡

$\frac{1}{500}$

間取概略図

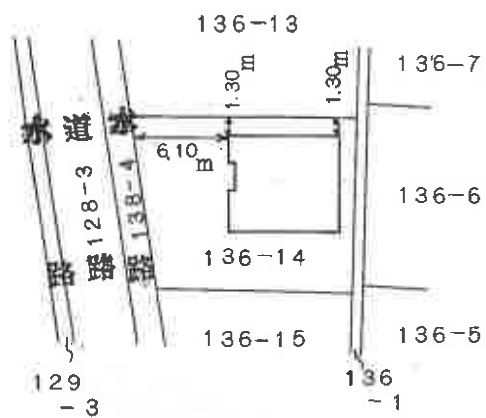


1 F

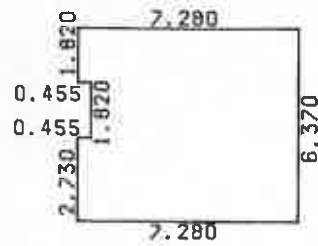


2 F

$\frac{1}{150}$



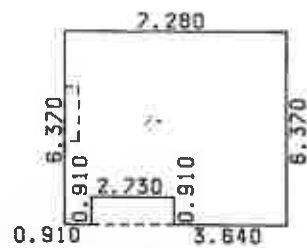
1 階



求 積 表

7.280 X	1.820 =	13.249600
6.825 X	1.820 =	12.421500
7.280 X	2.730 =	19.874400
合 計		45.545500
床 面 積		45.54 m ²

2 階



求 積 表

7.280 X	5.460 =	39.748800
0.910 X	0.910 =	0.828100
3.640 X	0.910 =	3.312400
合 計		43.889300
床 面 積		43.88 m ²