

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 9 月 18 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 5 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）
1～3	3,960,000 3,168,000	一括	792,000	29,956	5,961
1	1,540,000				
2	240,000				
3	2,180,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市山王町二丁目
 地 番 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 122.00 平方メートル

- 2 所 在 前橋市山王町二丁目
 地 番 1 番 20
 地 目 宅地
 地 積 19.43 平方メートル

- 3 所 在 前橋市山王町二丁目 1 番地 5
 家屋 番号 1 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート・瓦葺 2 階建



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 15 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小 池 徹

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 前橋市山王町二丁目
 地 番 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 122.00 平方メートル

- 2 所 在 前橋市山王町二丁目
 地 番 1 番 20
 地 目 宅地
 地 積 19.43 平方メートル

- 3 所 在 前橋市山王町二丁目 1 番地 5
 家屋 番号 1 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート・瓦葺 2 階建



令和7年(ヌ)第 25号
令和8年 4月 9日受理
令和8年 5月 1日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 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 | 前橋市山王町二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市山王町二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市山王町二丁目 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 23.18平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市山王町二丁目1番地5付近（住居表示未実施）		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地（物件1、2）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 債務者（土地所有者）A ☐ 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3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート・瓦葺2階建 ☐ 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	☒ 債務者（建物所有者）A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	■軒裏の一部が損傷している。（写真②参照）		
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	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね土地建物位置関係図のとおり		

(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)

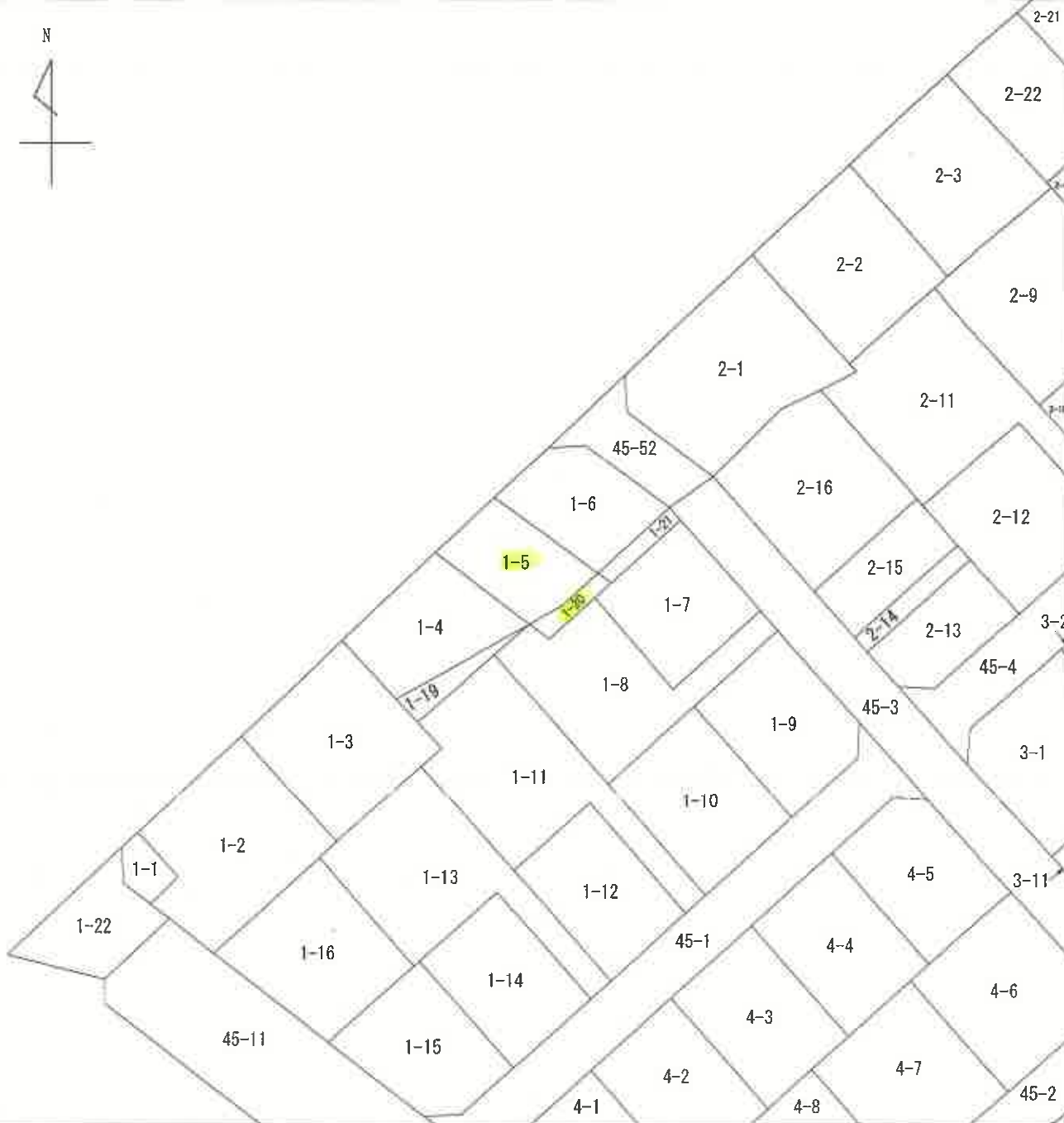
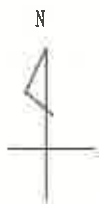
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本件建物で妻と暮らしています。 2 本件建物に雨漏りはありませんが、台所の床の一部に傷みがあります。 また、東日本大震災のときに室内壁がひび割れたところがあります。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月9日 15:30－15:40	前橋地方法務局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和8年4月9日 15:45－16:05	前橋市役所	■家屋見取図交付請求（後日受領）
令和8年4月10日 10:05－10:20	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Aの妻と面談
令和8年4月24日 13:40－14:00	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		
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 を立ち会わせ、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8年4月24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

(4 枚目)

1
5-3



請求部	所在	前橋市山王町二丁目				地番	1番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		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	昭和55年10月2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10月23日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M54263

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(5枚目)

登記年月日：昭和52年10月28日

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。
(前橋地方法務局管轄)
令和7年10月23日 東京法務局港出張所

登記官

(6 枚目)

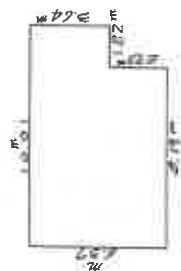
各 階 平 面 図
建 物 平 面 図
建 物 図

家屋番号

建物の所在

2132004

前橋市山王町二丁目ノ番地5



1階 床面積
10.01 x 8.19 = 81.9819 m²
8.19 x 2.73 = 22.3587 m²
計 104.3406 m²



2階 床面積
6.37 x 3.64 = 23.1868 m²

(日 測 速 15)

縮 尺

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会 用 紙)

縮 尺

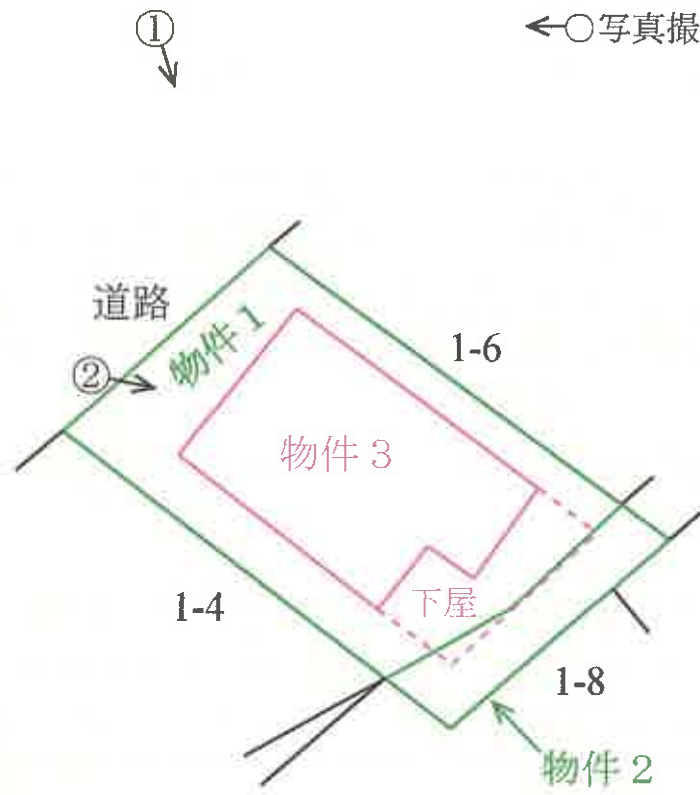
1/500

昭和52年10月24日
作 製 者
S 52.10.28

土地建物位置関係図



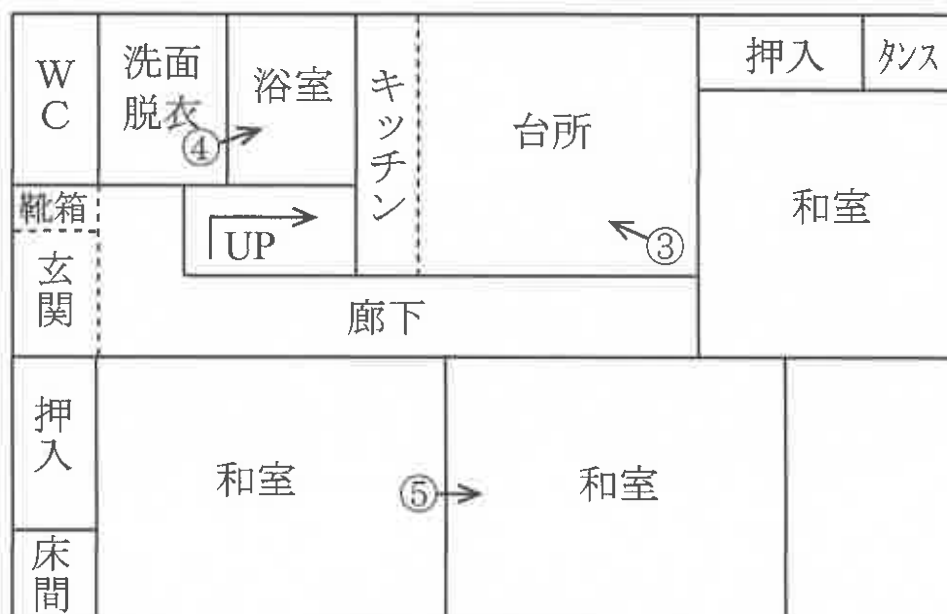
←○写真撮影位置・方向



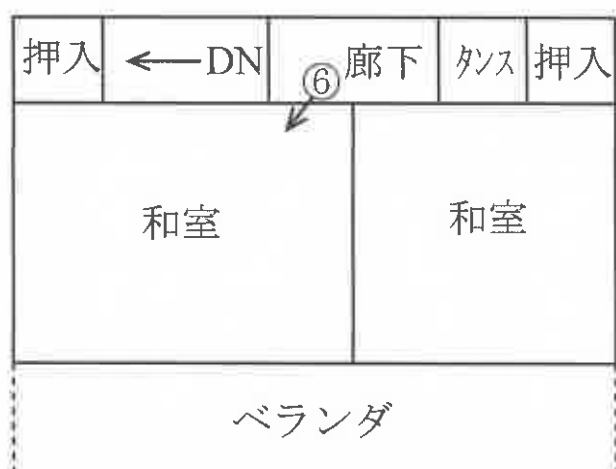
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







④



⑤



⑥

令和 7 年（ 又 ） 第 25 号
令和 8 年 4 月 24 日 現地調査
令和 8 年 5 月 11 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

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,540,000円
物件2（土地）	金240,000円
物件3（建物）	金2,180,000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及び2の土地の内訳価格は物件3の建物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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市山王町二丁目 1 番 5 宅地 122.00 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市山王町二丁目 1 番 2 0 宅地 19.43 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市山王町二丁目 1 番地 5 1 番 5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建 1 階 58.79 平方メートル 2 階 23.18 平方メートル	木造スレート・瓦葺 2 階建
特 記 事 項			

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及び2）

位置・交通	J R 両毛線「駒形」駅 西方 約2,300m（道路距離）	
付近の状況	本件土地はガーデン前橋の南西方約500m（直線距離）に位置し、戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。区画整理済みであり、街区は整然とし道路幅員は概ね6m以上確保されており、ゆったりとした住環境が形成されている。上記の商業施設にも近く、幹線道路への接続も良好なことから、生活利便性が良好な地域と言える。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 都市機能誘導区域（駒形周辺地区）
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	（物件1及び2合計） 141.43㎡ 間口 約9m 奥行 約16m ほぼ長方形 中間画地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	北西側が幅員8m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1及び2は物件3の建物敷地として利用されている。建物の配置は附属資料土地建物位置関係図のとおり。隣接地は住宅地として利用されている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり （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当該施設の本管（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き込み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、敷地内に引き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	現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、国土地理院の空中写真によれば、昭和49年頃の本件土地を含む周辺地域は農地ないし農業用施設用地であった模様である。周辺においても工場等の存在は確認できない。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。 前橋市ハザードマップによれば、本件土地を含め周辺地域は洪水浸水想定区域となっており、洪水時に見込まれる浸水高は0～0.5m未満となっている。	

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和52年10月17日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約49年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約30年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	残価程度	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート、瓦	
	外 壁	サイディング、吹付タイル	
	内 壁	プリント合板、繊維壁等	
	天 井	ビニールクロス貼り、吸音板等	
	床	畳、フローリング等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	58.79 m ²	23.18 m ²	81.97 m ²
現況用途等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	附属資料建物間取図のとおり	
品 等	中品等下位		
保守管理の状態	経年相当である。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を住居として使用している。		
特記事項	建築確認 S52.7.8 第1534号 完了検査 履歴なし		
	台所において、床の沈みが認められる。 建物は全体感として経年相応の老朽化が認められるが、物理的損壊、汚損などは少ない。しかしながら、いわゆる旧耐震基準時の建物で築49年程度経過していることも考慮すると、不動産市場における経済的価値は僅少と判断する。		

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及び2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	51,200	1.01	122.00	0.90	≒ 5,680,000
2	51,200	1.01	19.43	0.90	≒ 900,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	前橋 - 4
-----	--------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 53,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.1/100 & \times & 100/105 & \times & 100/100 & \times & 51,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 方位

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域と比べほぼ同等と判断した。

イ 個 別 格 差 : +1% 方位

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

(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並びに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	符号	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
3	主	—	81.97㎡	—	10,000

建物価格については、経過年数や現状を考慮し、上記の通り査定した。

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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	5,680,000	0.55	法定地上権	≒ 3,120,000
2	900,000	0.55	法定地上権	≒ 500,000

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55%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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,680,000	-3,120,000	—	1.0	0.6	—	≒ 1,540,000
2	900,000	-500,000	—	1.0	0.6	—	= 240,000
3	10,000	+3,620,000	1.0	1.0	0.6	1.0	≒ 2,180,000
一括価格(合計)							3,960,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 完了検査履歴がないが、建物の経済的価値とのバランスで不要とした。

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

公示価格 【 前橋 — 4 】

所 在 : 前橋市山王町2丁目1番10
価 格 : 53,700 円/㎡
位 置 : JR両毛線「駒形」駅の西方約2,300m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 217 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・1中専（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

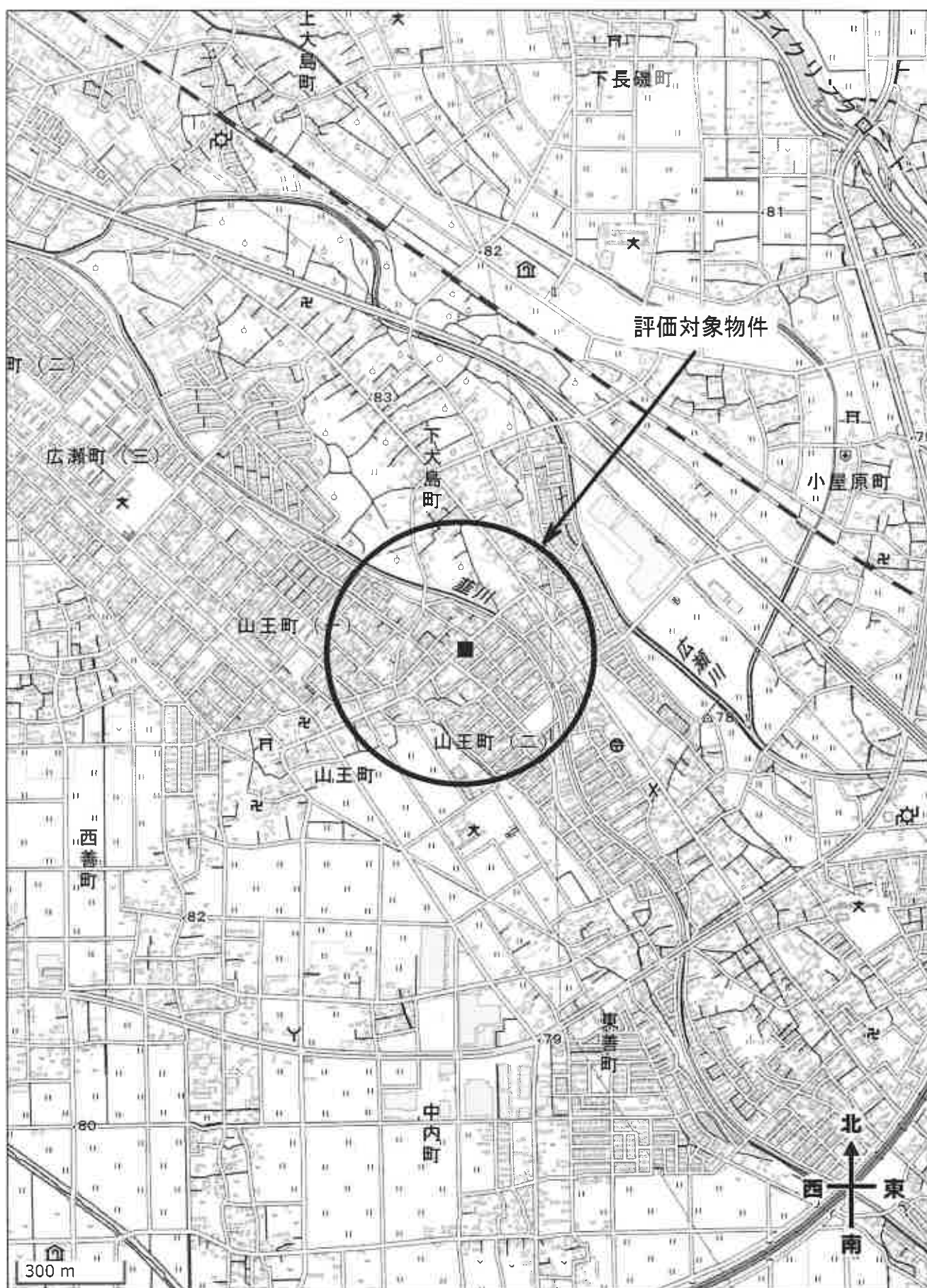
第7 附属資料の表示

位置図

公図写

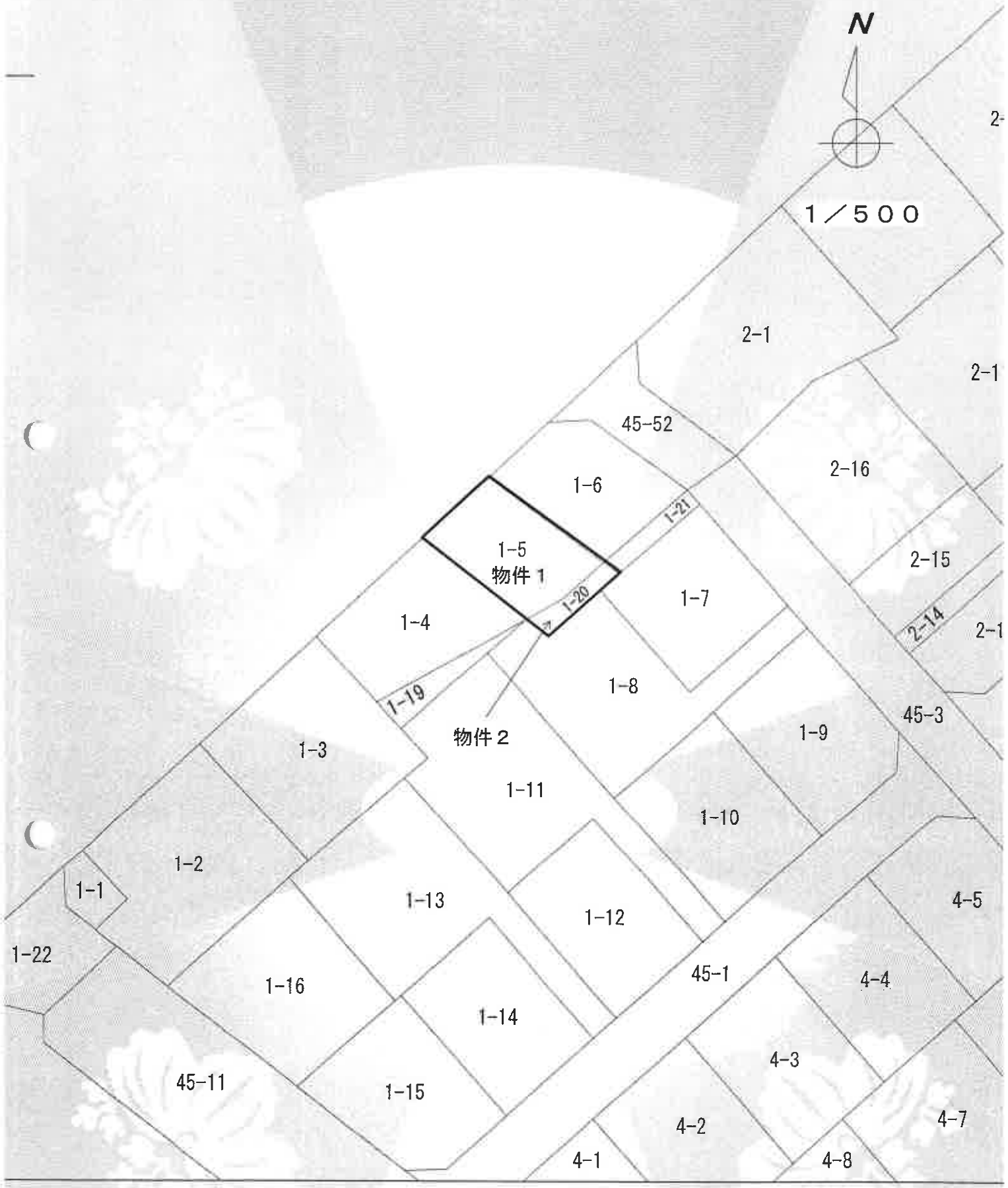
土地建物位置関係図

建物間取図



N

1 / 500

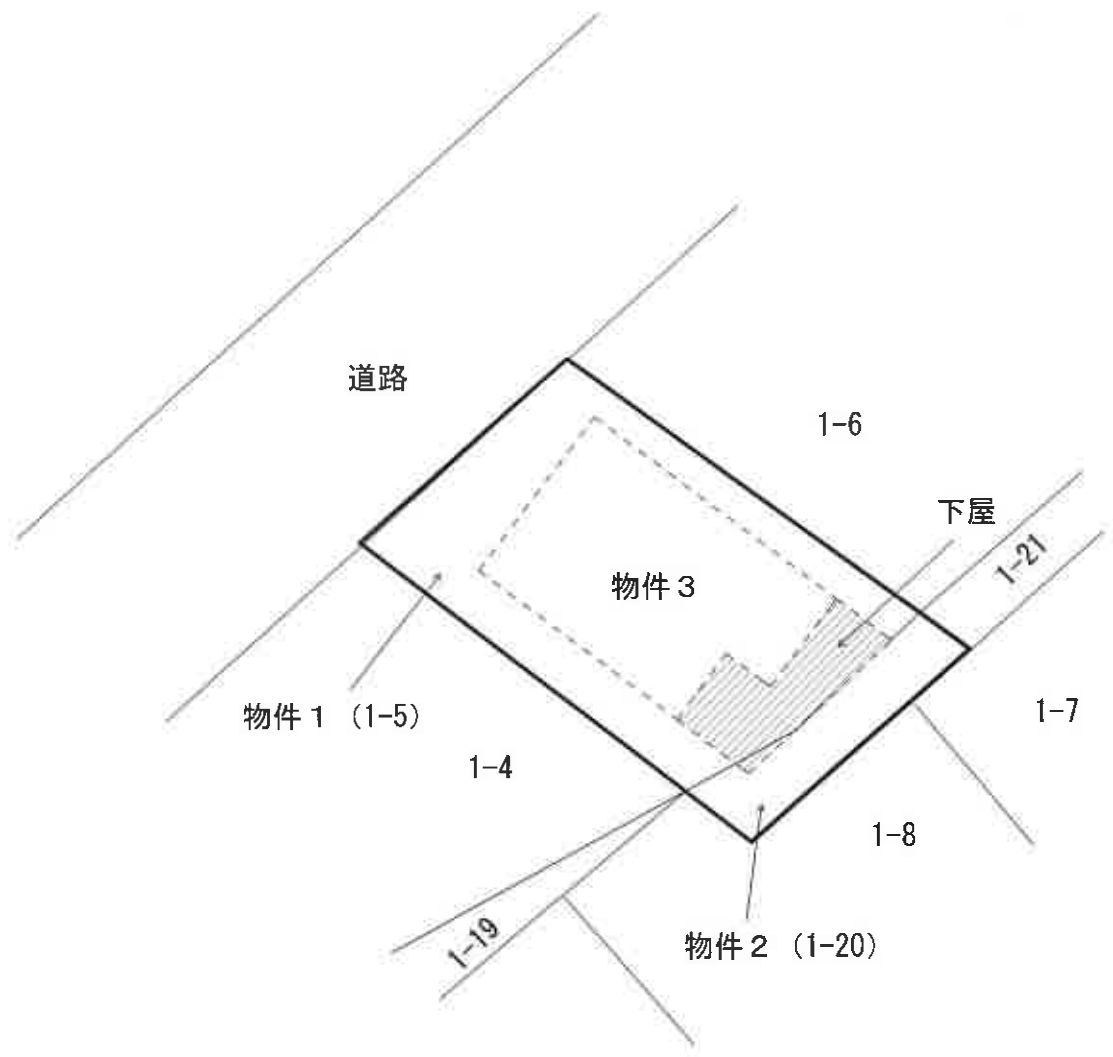


地番区域見出



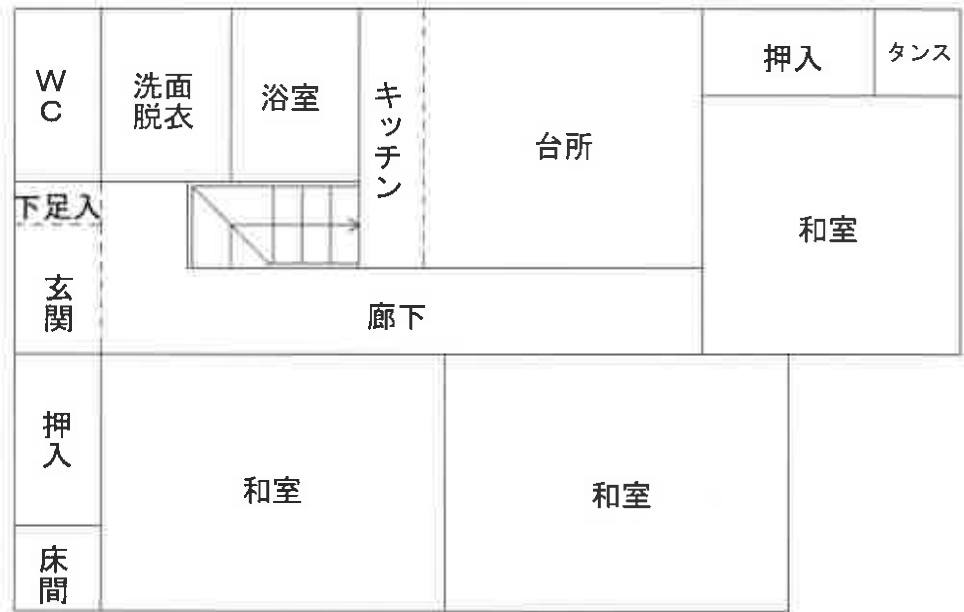
土地建物位置関係図

1 / 250



建物間取図

1 F



2 F

