

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。	

2 ページ



物 件 目 録

1 所 在 前橋市城東町一丁目
 地 番 5番2
 地 目 宅地
 地 積 86.70平方メートル

2 所 在 前橋市城東町一丁目 5番地2
 家屋 番号 5番2
 種 類 居宅 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 64.67平方メートル
 2階 64.67平方メートル
 3階 43.38平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫
 床 面 積 1階 64.67平方メートル
 2階 64.67平方メートル
 3階 約53.91平方メートル



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, 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 前橋市城東町一丁目
地 番 5番2
地 目 宅地
地 積 86.70平方メートル

2 所 在 前橋市城東町一丁目 5番地2
家屋 番号 5番2
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 64.67平方メートル
2階 64.67平方メートル
3階 43.38平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫
床 面 積 1階 64.67平方メートル
2階 64.67平方メートル
3階 約53.91平方メートル



令和7年(ケ)第 129号
令和8年 2月16日受理
令和8年 3月19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	前橋市城東町一丁目		
	地 番	5 番 2		
	地 目	宅地		
	地 積	86.70平方メートル		
2	所 在	前橋市城東町一丁目 5 番地 2		
	家屋 番号	5 番 2		
	種 類	居宅 店舗		
	構 造	鉄骨造陸屋根 3 階建		
	床 面 積	1 階	64.67平方メートル	
		2 階	64.67平方メートル	
		3 階	43.38平方メートル	

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市城東町一丁目5番地2		
土地	物件1		
現況地目	■宅地（物件1）		
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	☒ 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2		
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：居宅・車庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：3階 約53.91平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・車庫（空き家）として占有している ☐ 「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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 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)

執行官の意見

- 1 本件は、所有者Aに対して破産手続開始決定がなされて破産管財人が選任されている事案である。
- 2 破産管財人に対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したところ、「Aが代表者をして
いた破産者株式会社アレンジコンクリートの展示場として使用していたが退去済み。一部Aの家具等
が残置されているが、Aが必要なものは搬出している。」と記載した回答書を提出した。
- 3 以上の調査結果及び現地調査の結果から、所有者Aが本件建物を空き家の状態で占有しているもの
と思考する。

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16日 14:40-14:50	前橋地方法務局	■建物図面、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和8年2月16日 15:00-15:20	前橋市役所	■家屋見取図交付請求（後日受領）
令和8年2月17日 12:35-12:45	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年3月2日 9:35-9:37	執行官室	■破産管財人から電話聴取
令和8年3月9日 9:50-10:50	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
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。 ☒ 令和8年3月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人から借用した鍵で解錠し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3月9日 評価人同行		

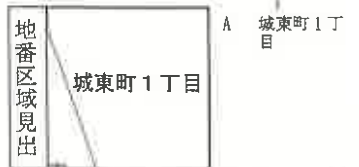
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

イ 7-21
0 7-23
ハ 8-18
ニ 4-18



(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。



請 求 部 分	所 在		前橋市城東町一丁目			地 番		5番2		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 記 号 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成8年6月28日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

(前橋地方方法務局管轄)

令和7年12月18日

宇都宮地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：8-1

(1/1)

(5 枚目)

700-4

7-22

700-8

9-19 9-24

9-25

9-26

9-27

9-28

9-29

9-30

9-31

9-32

9-33

9-34

9-35

9-36

9-37

9-38

9-39

9-40

9-41

9-42

9-43

9-44

9-45

9-46

9-47

9-48

9-49

9-50

9-51

9-52

9-53

9-54

9-55

9-56

9-57

9-58

9-59

9-60

9-61

9-62

9-63

9-64

9-65

9-66

9-67

9-68

9-69

9-70

9-71

9-72

9-73

9-74

9-75

9-76

9-77

9-78

9-79

9-80

9-81

9-82

9-83

9-84

9-85

9-86

9-87

9-88

9-89

9-90

9-91

9-92

9-93

9-94

9-95

9-96

9-97

9-98

9-99

9-100

9-101

9-102

9-103

9-104

9-105

9-106

9-107

9-108

9-109

9-110

9-111

9-112

9-113

9-114

9-115

9-116

9-117

9-118

9-119

9-120

9-121

9-122

9-123

9-124

9-125

9-126

9-127

9-128

9-129

9-130

9-131

9-132

9-133

9-134

9-135

9-136

9-137

9-138

9-139

9-140

9-141

9-142

9-143

9-144

9-145

9-146

9-147

9-148

9-149

9-150

9-151

9-152

9-153

9-154

9-155

9-156

9-157

9-158

9-159

9-160

9-161

9-162

9-163

9-164

9-165

9-166

9-167

9-168

9-169

9-170

9-171

9-172

9-173

9-174

9-175

9-176

9-177

9-178

9-179

9-180

9-181

9-182

9-183

9-184

9-185

9-186

9-187

9-188

9-189

9-190

9-191

9-192

9-193

9-194

9-195

9-196

9-197

9-198

9-199

9-200

9-201

9-202

9-203

9-204

9-205

9-206

9-207

9-208

9-209

9-210

9-211

9-212

9-213

9-214

9-215

9-216

9-217

9-218

9-219

9-220

9-221

9-222

9-223

9-224

9-225

9-226

9-227

9-228

9-229

9-230

9-231

9-232

9-233

9-234

9-235

9-236

9-237

9-238

9-239

9-240

9-241

9-242

9-243

9-244

9-245

9-246

9-247

9-248

9-249

9-250

9-251

9-252

9-253

9-254

9-255

9-256

9-257

9-258

9-259

9-260

9-261

9-262

9-263

9-264

9-265

9-266

9-267

9-268

9-269

9-270

9-271

9-272

9-273

9-274

9-275

9-276

9-277

9-278

9-279

9-280

9-281

9-282

9-283

9-284

9-285

9-286

9-287

9-288

9-289

9-290

9-291

9-292

9-293

9-294

9-295

9-296

9-297

9-298

9-299

9-300

9-301

9-302

登記年月日：昭和53年7月4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。

(前橋地方務局管轄)

令和7年12月18日

宇都宮地方務局

登記官

(7枚目)

請求番号 8-2

建築物各階平面図

家屋番号

2152036-5-2

建築物の所在

前橋市城東町一丁目5番地2

2152036

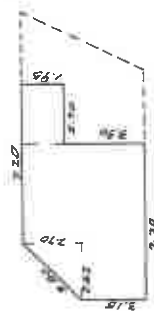
一階及び二階



床面積

$$(12.97 \times 5.85) - (2.62 \times 2.70 \times \frac{1}{2}) - (2.62 \times 5.85 \times \frac{1}{2}) = 64.674 \text{ m}^2$$

床面積



$$(9.82 \times 5.85) - (2.62 \times 2.70 \times \frac{1}{2}) - (3.90 \times 2.70) = 43.38 \text{ m}^2$$

作製者

土地調査士
家屋

(昭和 年 月 日作製)

縮尺 1/250

申請人

(目録連12)

(長源納)

昭和五十二年七月四日

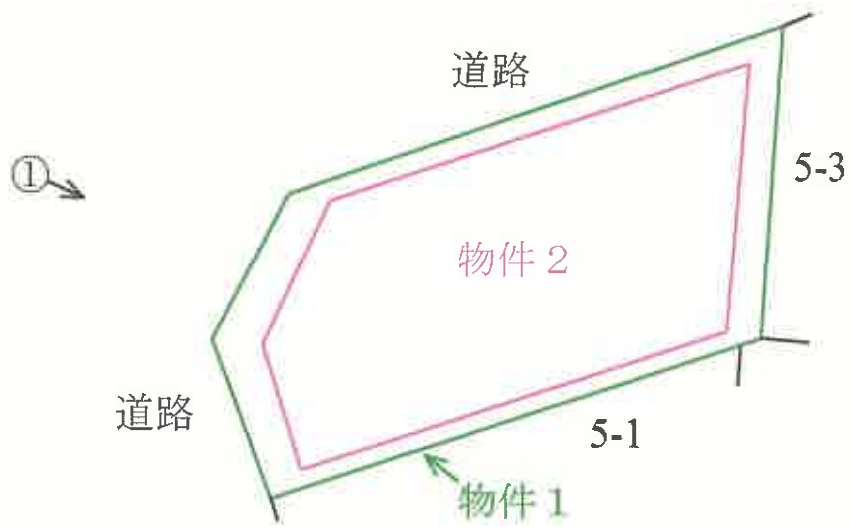
縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図

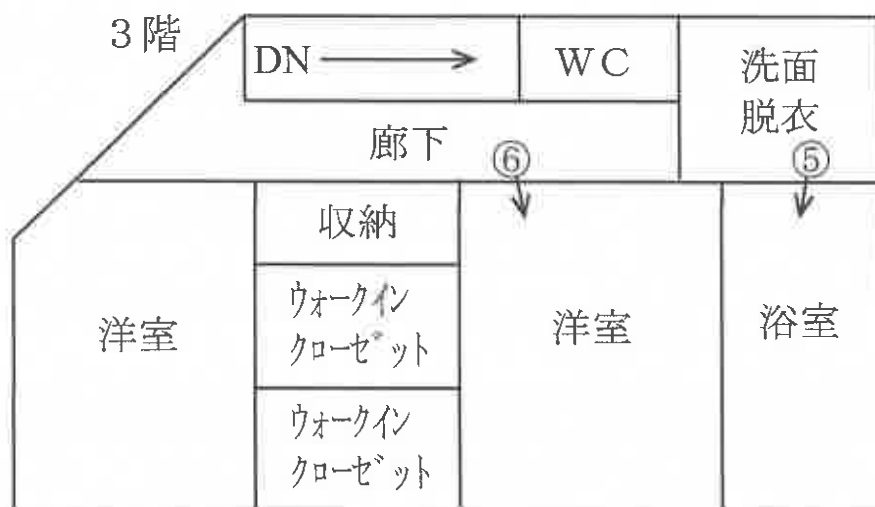
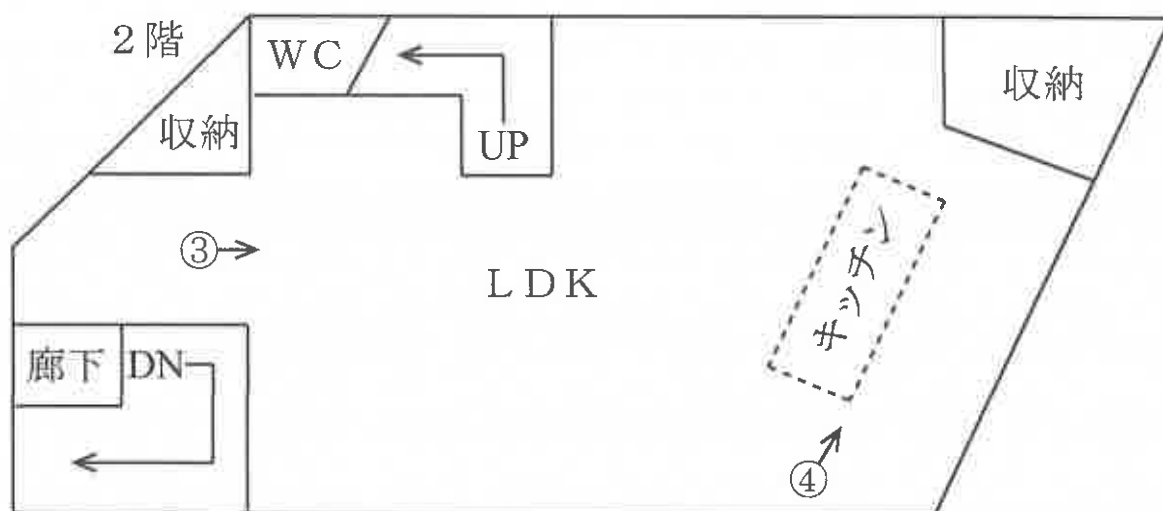
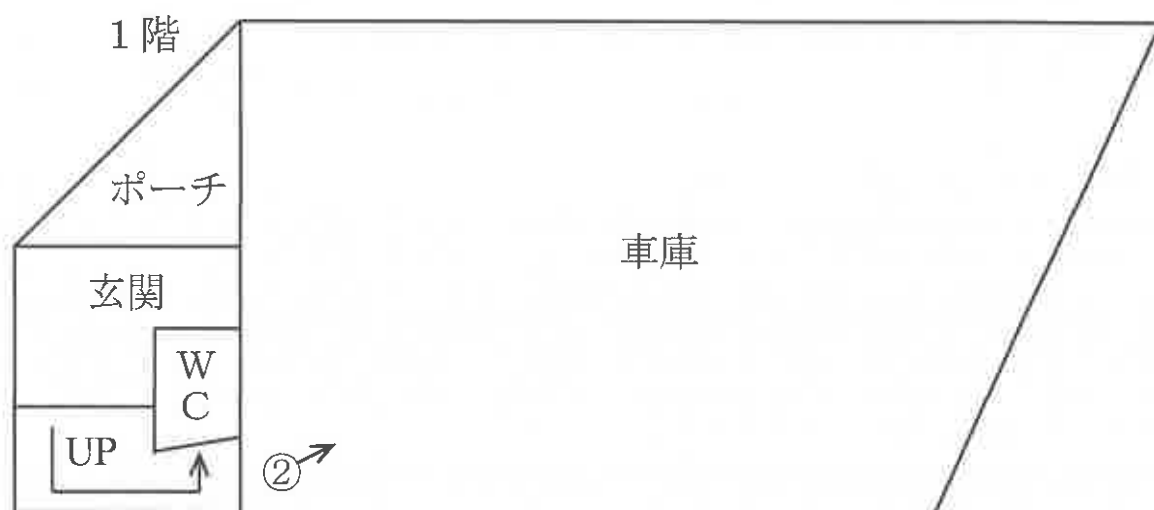


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向







令和7年（ケ）第129号
令和8年3月9日現地調査
令和8年3月27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 8,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,760,000円
物件2（建物）	金 6,710,000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	前橋市城東町一丁目 5番2 宅地 86.70㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市城東町一丁目5番地2 5番2 居宅・店舗 鉄骨造陸屋根3階建 1階 64.67㎡ 2階 64.67㎡ 3階 43.38㎡ 延 172.72㎡	ほぼ同左 但し、種類は居宅・車庫である。また、3階に約10.53㎡の未登記部分があり、3階床面積が約53.91㎡、延床面積が約183.25㎡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「中央前橋」駅の北方・道路距離約600m	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、駐車場等の混在する地域。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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	北側約12mが幅員約8mの片側歩道付舗装市道に、西側約4mが幅員約4mの舗装市道にそれぞれ概ね等高に接面し、北西端に約4mのすみ切りを有する、規模86.70㎡の略台形の角地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	北側：幅員約8mの片側歩道付舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号) 西側：幅員約4m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 等	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	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	・マッピングぐんまによれば本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地該当していない。 ・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）：昭和53年6月12日新築 経 過 年 数 ： 約48年 経済的残存耐用年数 ： 約15年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造3階建 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： リシン吹付けほか 内 壁 ： 左官仕上ほか 天 井 ： 左官仕上ほか 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183.25㎡（内、未登記部分約10.53㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・車庫 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	建物所有者が本建物を居宅・車庫（空き家）として占有している。
特記事項	・ 本件建物の登記記録における種類は居宅・店舗であるが、各階とも大規模なリニューアル工事が実施されており、1階店舗の現況は車庫となっている。また、別添建物配置図のとおり、3階に未登記部分がある。なお、リニューアル時期、増築時期の詳細は不明である。 ・ 屋上の手摺りの一部が倒壊している。

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
1	70,700	1.01	86.70	0.95	5,880,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-8

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 70,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 角地、形状等を検討して、+1%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	180,000	183.25	0.25	8,250,000

ウ 現 価 率

経過年数約48年、経済的残存耐用年数約15年、残価率5%とした定額法(現価率0.28)と観察減価法(管理状況を勘案のうえ-10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $0.28 \times (1 - 0.10) = 0.25$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,880,000	0.50	法定地上権	2,940,000

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	5,880,000	-2,940,000	—	1.00	0.60	1,760,000
2	8,250,000	+2,940,000	1.00	1.00	0.60	6,710,000
一 括 価 格 (合 計)						8,470,000

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-8）

所 在：前橋市日吉町2丁目31番26

価 格：72,800円／m²

位 置：JR両毛線「前橋」駅から道路距離で約2.6km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：364m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側8m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種住居地域
（建ぺい率60%、容積率200%）

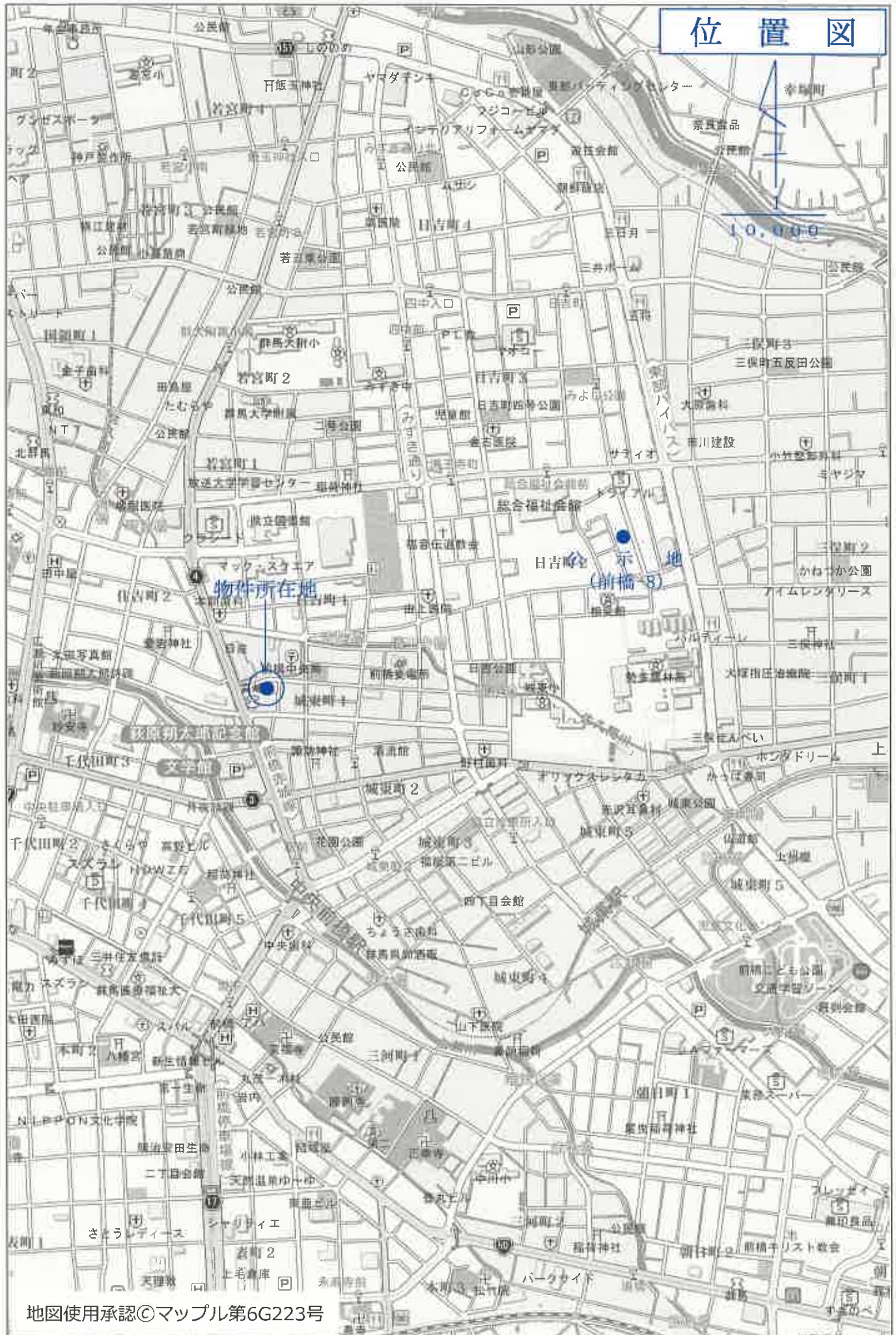
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

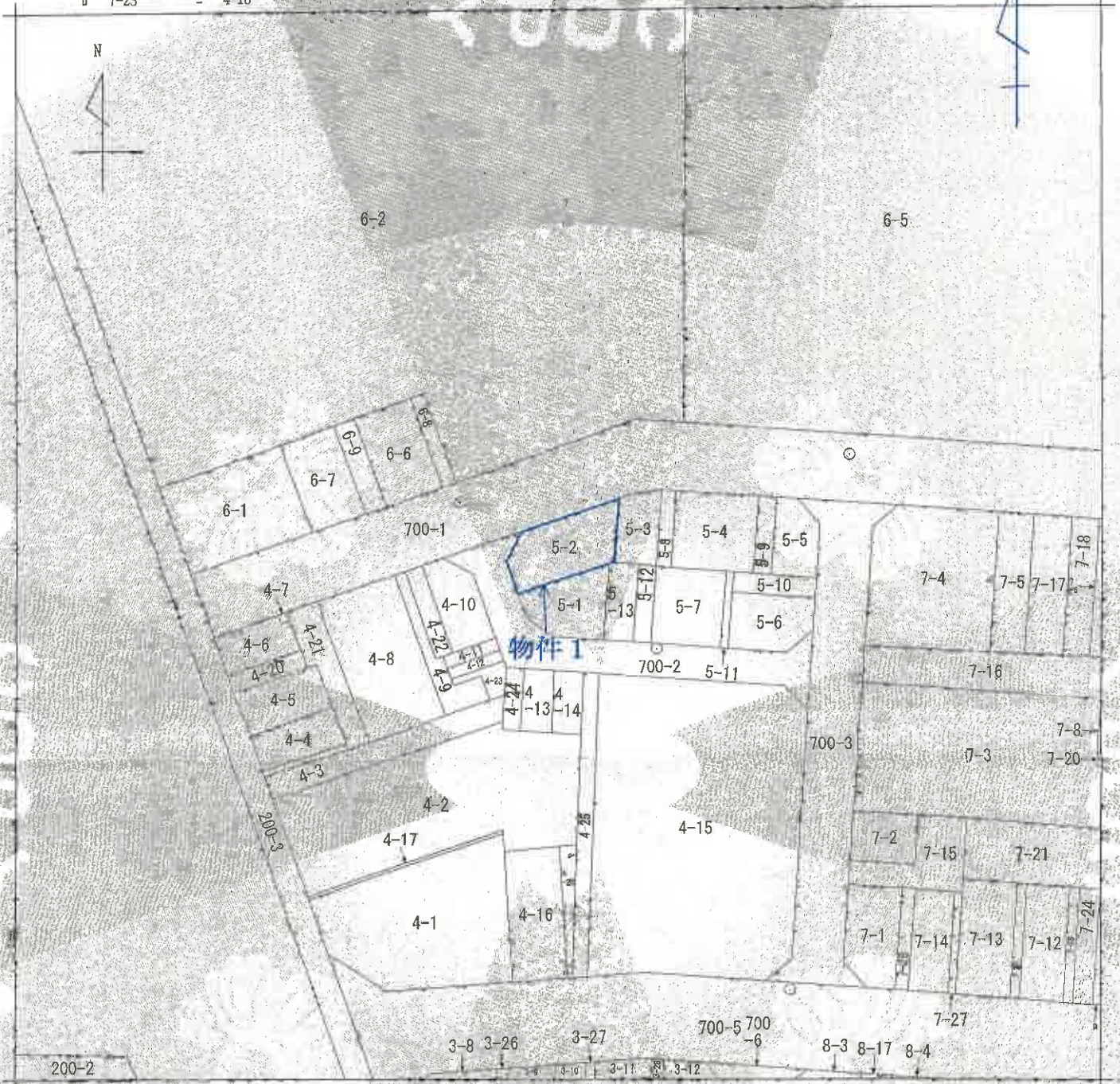
位置図



4 7-21
7-23

△ 8-18
4-18

N



(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。図の間、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。

「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。」

地番区域見出

城東町1丁目

A 城東町1丁目

請求部	所在	前橋市城東町一丁目			地番	5番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	平成8年6月28日			備付年月日(原図)	種類	土地区画整理所在図		
					補記項			

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。

(前橋地方法律局管轄)

令和7年12月18日

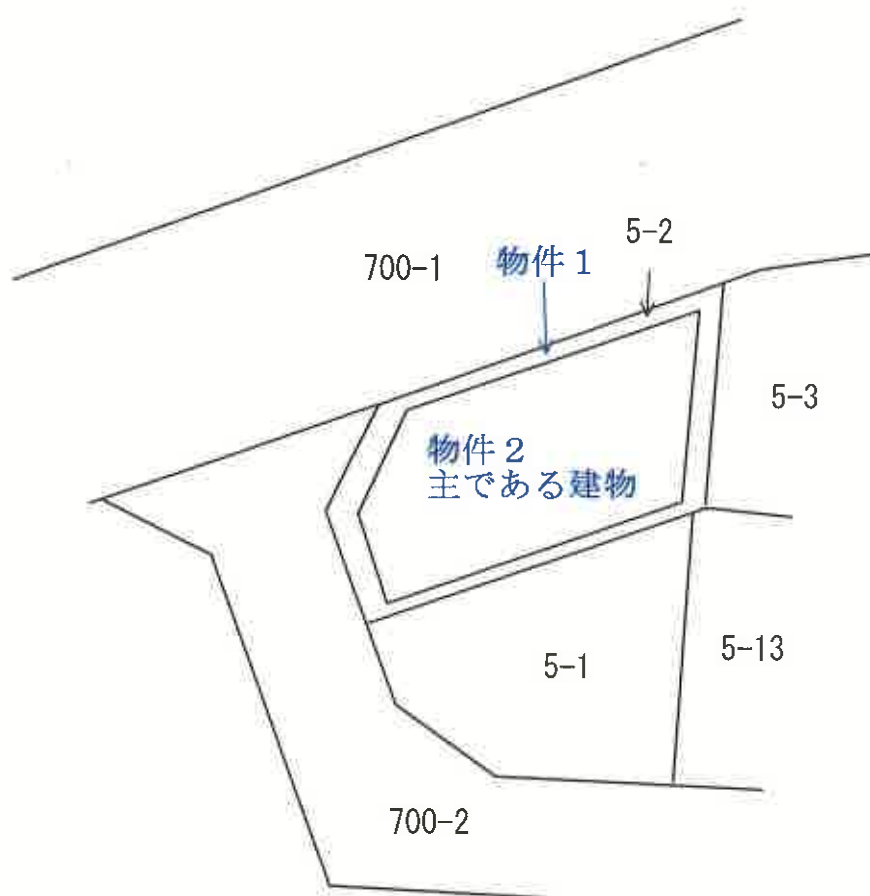
宇都宮地方 法務局

登記官

請求番号：8-1

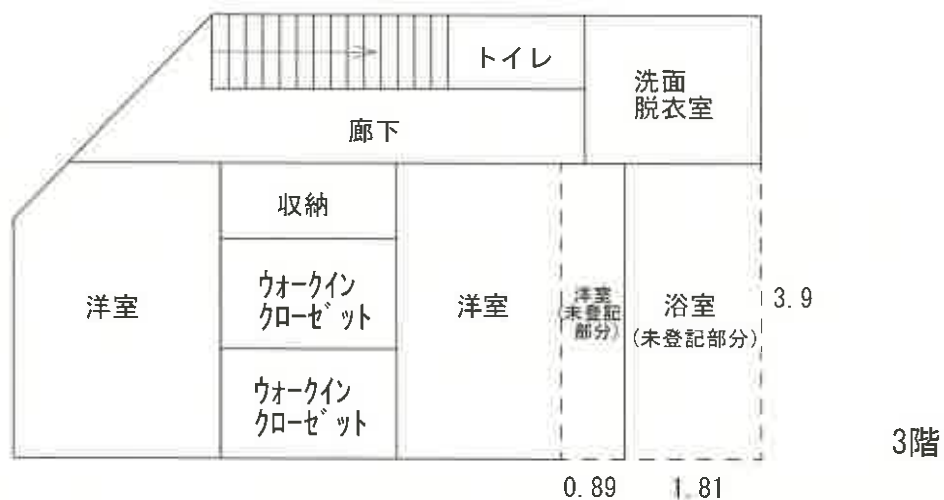
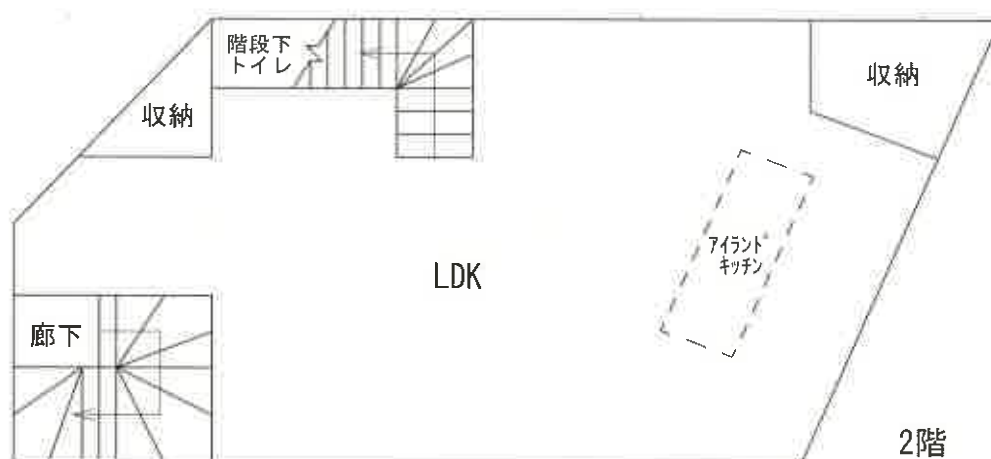
(1/1)

建物配置図



建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100



3階未登記部分 約10.53㎡

(内訳)
 $3.9 \times (1.81 + 0.89) = 10.53\text{㎡}$