

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 荻 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 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 場 所 令和 8年 9月15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10月 6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 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）
1～4	12,070,000 9,656,000	一括	2,414,000	71,583	0
1	580,000				
2	380,000				
3	1,780,000				
4	9,330,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市野中町 |
| | 地 番 | 47 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.46 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市野中町 |
| | 地 番 | 47 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.10 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市野中町 |
| | 地 番 | 47 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.20 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市野中町 47 番地 3、47 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 47 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 106.82 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月22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1～4】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 前橋市天川大島町三丁目4番2

設定日 昭和38年1月22日設定

令和3年8月12日変更

目 的 1、送電線路の最下垂時における電線から、3・6メートル以内の範囲における建造物の築造禁止

2、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取り扱いおよび貯蔵の禁止

3、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等、その他送電線路に支障となる行為の禁止

4、送電線路の設置およびその保全のための土地立入

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 前橋市野中町 |
| | 地 番 | 47 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.46 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市野中町 |
| | 地 番 | 47 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.10 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市野中町 |
| | 地 番 | 47 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.20 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市野中町 47 番地 3、47 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 47 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 106.82 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 118 号
令和 8 年 1 月15日受理
令和 8 年 2 月24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 | 前橋市野中町 |
| | 地 番 | 47番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市野中町 |
| | 地 番 | 47番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 37.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市野中町 |
| | 地 番 | 47番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.20平方メートル |
| 4 | 所 在 | 前橋市野中町 47番地3、47番地4 |
| | 家屋 番号 | 47番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 106.82平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市野中町47番地3 外（住居表示未実施）		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり ☐		
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4		
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 上記の者が居宅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 ☒ 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
■近隣者	(令和8年2月6日に聴取した。) 1 Aは時々物件4に帰ってきます。 2 庭に車がありますが、ずっとあります。

執行官の意見

- 1 物件1上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2乃至3上に物件4以外に登記された建物は存在しない。
- 3 物件4にはソーラー発電システムが設置されているが、Aは不在で所有権について聴取することができず、所有者が明確でないので売却対象外とする。
- 4 物件3上に物件4の付属設備であるヒートポンプ給湯機が存在する。
- 5 本物件の所有者Aは、近隣の住民の話だと時々物件4に帰ってくるようであり、郵便ポストや物件4内にもA宛の郵便物が存在したので、占有については2枚目のとおり認定した。
- 6 物件2には下記地役権が設定されている。

原因 昭和38年1月22日設定、令和3年8月12日変更

目的 1、送電線路の最下垂時における電線から3・6メートル以内の範囲における建造物の築造禁止

2、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取り扱いおよび貯蔵の禁止

3、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等、その他送電線路に支障となる行為の禁止

4、送電線路の設置およびその保全のための土地立入

範囲 全部

要役地 前橋市天川大島町三丁目4番2

(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1月19日 (月) 13:10-13:20	■前橋市役所	■登記事項証明書交付申請
令和8年1月19日 (月) 13:50-14:00	■物件所在地	■基礎調査
令和8年2月2日 (月) 9:19-9:30	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和8年2月6日 (金) 9:50-10:05	■物件所在地	■不在
令和8年2月17日 (火) 13:55-14:20	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

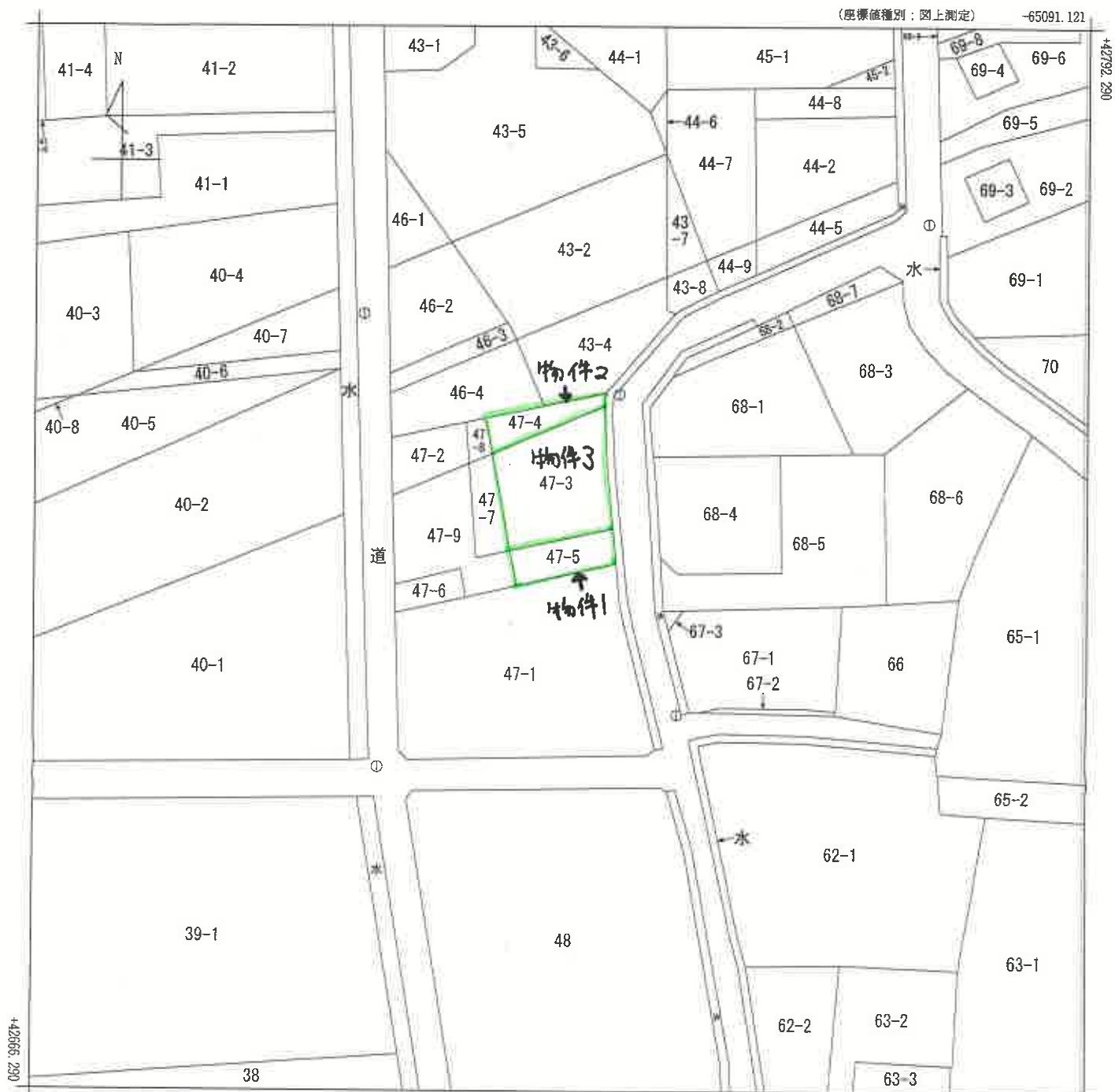
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年2月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて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2月6日及び同年同月17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) 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
野中町

請求部	所在	前橋市野中町				地番	47番5			
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11月21日
前橋地方務局

請求番号：10-2
(1/1)

登記官

(6枚目)

登記年月日：令和4年3月11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。
令和7年11月21日 前橋地方支庁

登記官

(7 枚目)

各 階 平 面 図

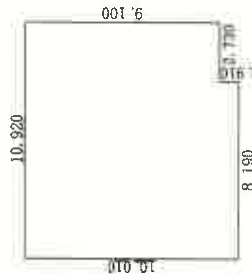
47番3

家 屋 番 号

前橋市野中町47番地3、47番地4

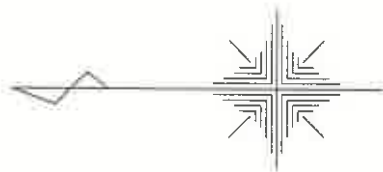
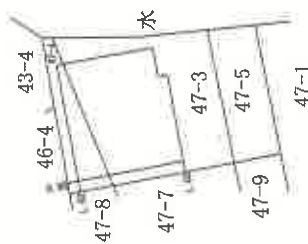
建物の所在

建 物 図 面



求 積 表

2.730×9.100	$=$	24.843000
8.190×10.010	$=$	81.981900
合 計		106.824900
床面積		106.82 m ²



単位：m

作 製 者

申 請 人

縮尺

250

縮尺

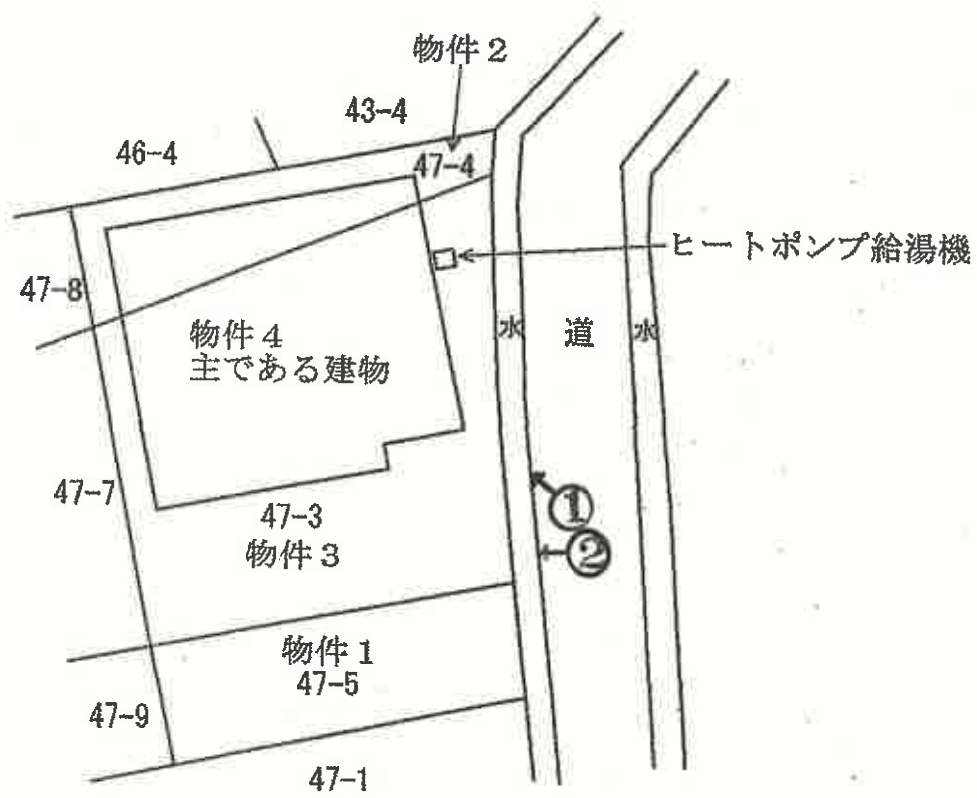
500

A3をA4に縮小コピー

建物配置図



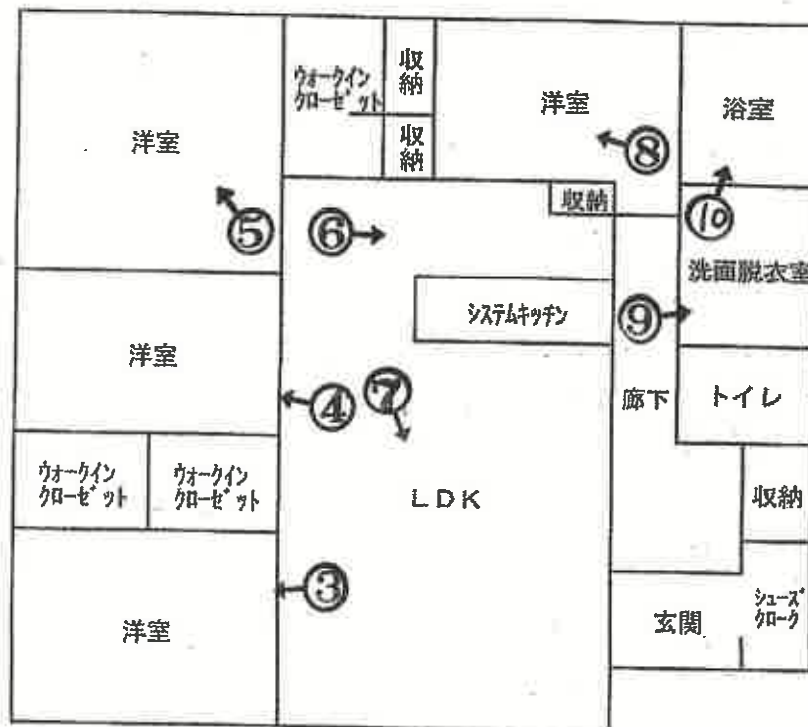
←○ 写真撮影位置・方向



建物間取図

←○写真撮影位置・方向

物件 4 主である建物 S=1/100





1



2



3



4

(1 1枚目)



5



6



7



8



9



10

(14枚目)

令和7年（ケ）第118号
令和8年2月6日 現地調査
令和8年2月17日 現地調査
令和8年3月6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 12,070,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 580,000円
物件2（土地）	金 380,000円
物件3（土地）	金 1,780,000円
物件4（建物）	金 9,330,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	前橋市野中町 47番5 宅地 55.46㎡	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市野中町 47番4 宅地 37.10㎡	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市野中町 47番3 宅地 171.20㎡	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市野中町47番地3、47番地 4 47番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家 建 106.82㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ～ 4	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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR両毛線「前橋大島」駅の北方・道路距離約2.1km	
付 近 の 状 況	一般住宅、農地等の混在する市街化調整区域内の住宅地域。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	市街化調整区域
	用途地域	用途地域の指定はない
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	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	東側約20m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15m、3筆合計263.76㎡の略台形地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	東側：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 等	物件1～3は物件4建物の敷地として利用されており、物件1～3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、農地等が存する。	
供 給 処 理 施 設	水道 あり ガス配管 なし 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、通常の費用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

- ・本件土地は原則として建物等の敷地として利用ができない市街化調整区域内に存するが、令和3年10月に開発許可を得て、物件4建物が適法に建築されていることを確認した。
- ・物件2の上空を高圧送電線（66,000V）が通っており、地役権設定登記がある。登記情報によるとその概要は以下のとおり。

原因 昭和38年1月22日設定、令和3年8月12日変更

目的 1、送電線路の最下垂時における電線から、3.6メートル以内の範囲における建造物の築造禁止
2、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取り扱いおよび貯蔵の禁止
3、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等、その他送電線路に支障となる行為の禁止
4、送電線路の設置およびその保全のための土地立入

範囲 全部

要役地 前橋市天川大島町三丁目4番2

- ・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「前橋市0238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4）

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）：令和4年3月1日新築 経 過 年 数 ：約4年 経済的残存耐用年数：約26年
仕 様	構 造 ：木造平家建 屋 根 ：合金メッキ銅板ぶき 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）	106.82㎡
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	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	別添建物配置図のとおり、建物付属設備であるヒートポンプ給湯機が存する。また、屋根上に売却対象外のソーラー発電システムが存する。

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1～3)

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	33,100	0.92	55.46	0.95	1,600,000
2	33,100	0.92	37.10	0.95	1,070,000
3	33,100	0.92	171.20	0.95	4,950,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-33

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 124 = 33,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 形状、規模大、高压線下地(地役権設定地)を含む等を検討して、-8%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4)

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
4	150,000	106.82	0.78	12,500,000

ウ 現 価 率

経過年数約4年、経済的残存耐用年数約26年、残価率5%とした定額法(現価率0.87)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。

$$\text{現価率} = 0.87 \times (1 - 0.10) = 0.78$$

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		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	1,600,000	0.40	法定地上権	640,000
2	1,070,000	0.40	法定地上権	430,000
3	4,950,000	0.40	法定地上権	1,980,000
合 計				3,050,000

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40%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	1,600,000	-640,000	—	1.00	0.60	580,000
2	1,070,000	-430,000	—	1.00	0.60	380,000
3	4,950,000	-1,980,000	—	1.00	0.60	1,780,000
4	12,500,000	+3,050,000	1.00	1.00	0.60	9,330,000
一 括 価 格 (合 計)						12,070,000

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-33）

所 在：前橋市西片貝町3丁目48番3

価 格：41,100円／㎡

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7年1月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側10.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途地域の指定はない
（建ぺい率70%、容積率200%）

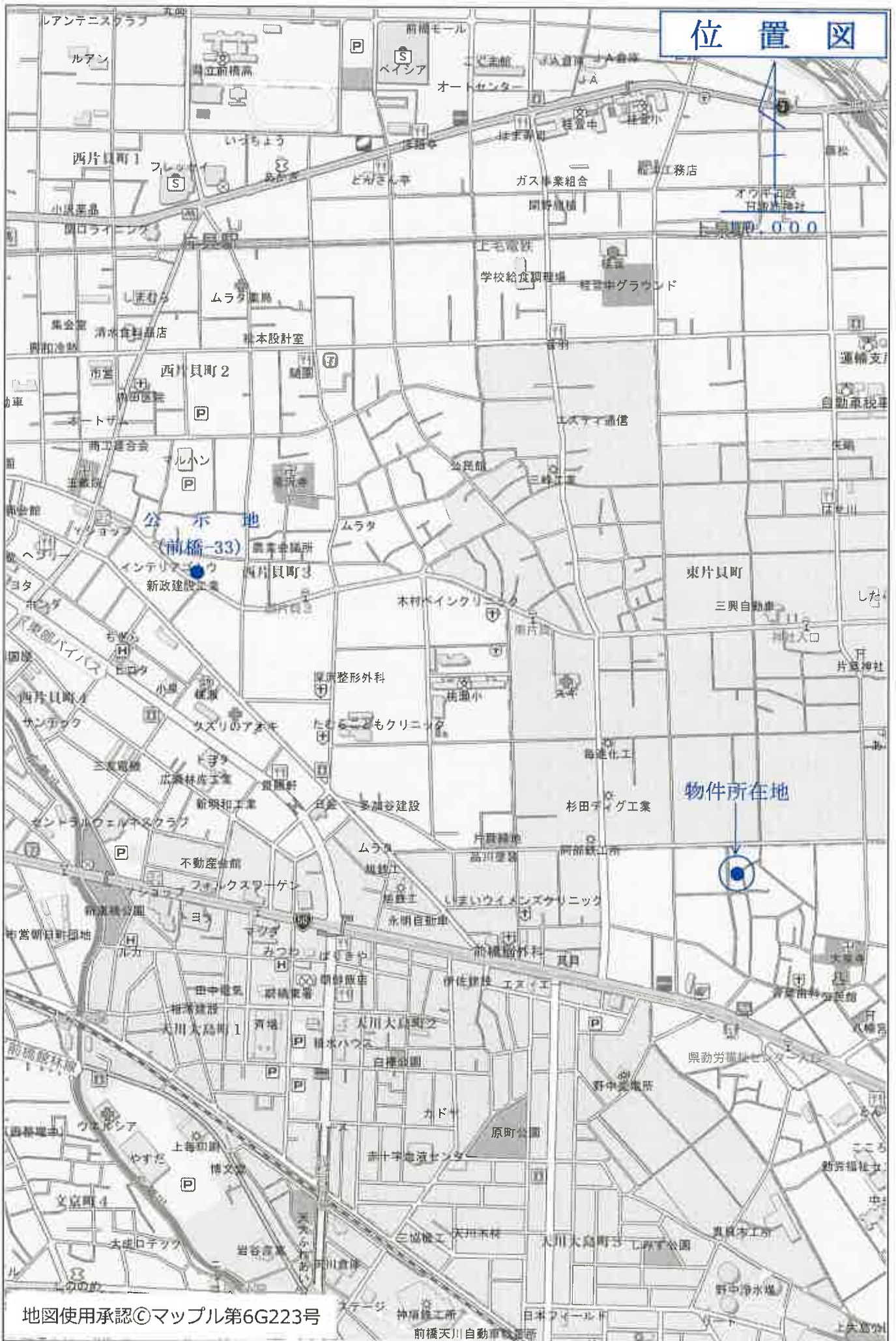
地 域 の 概 要：中小規模住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

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

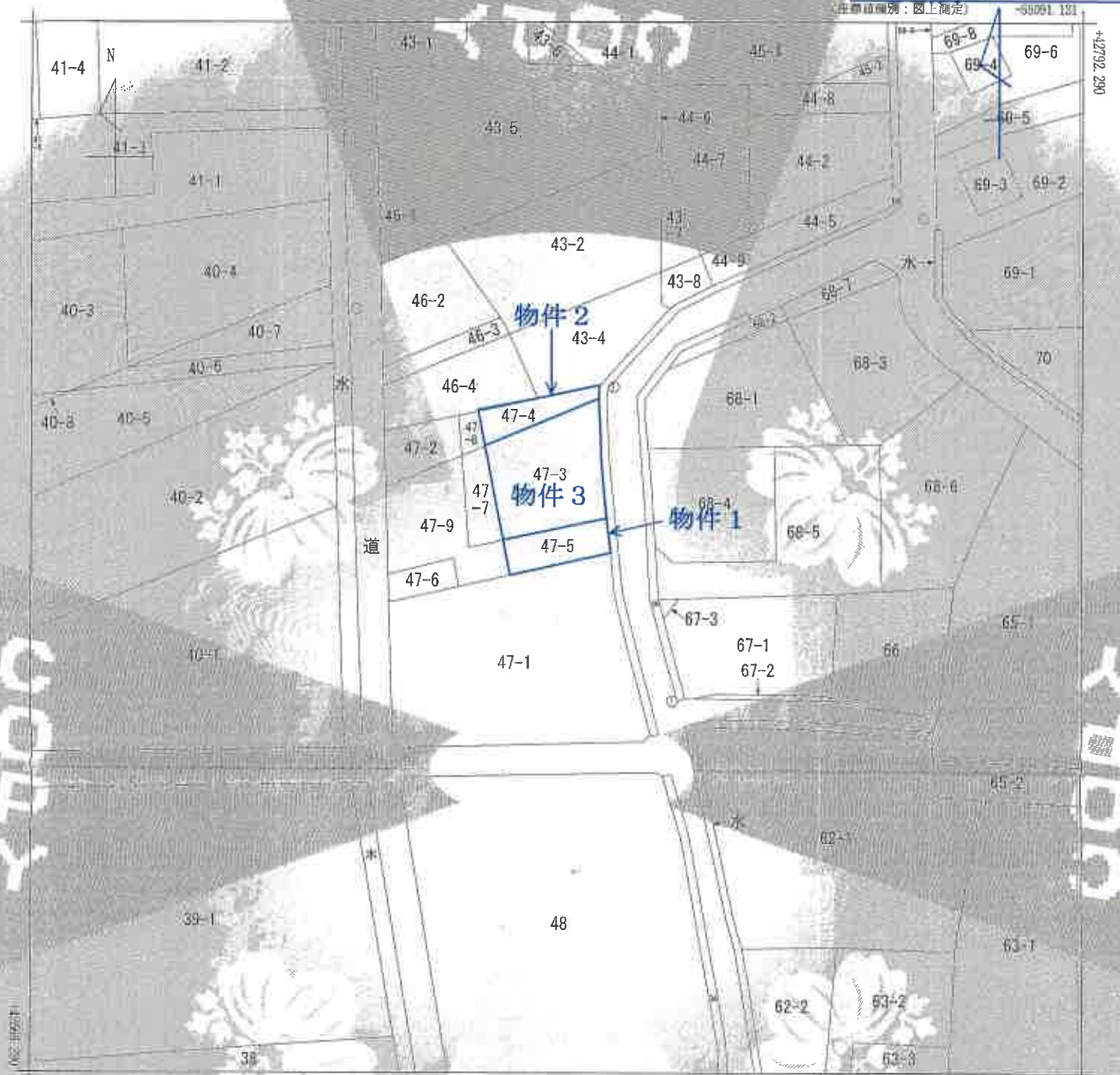
以 上

位置図



地図（不動産登記法第14条第1項）写し

（地籍図例別：図上測定）



（地籍図例別：図上測定）
（注）国土交通省所管土地図が公表した標準座標変換パラメータ（couvoku/1/hei/yonoki2011.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。」

地籍図
野中町

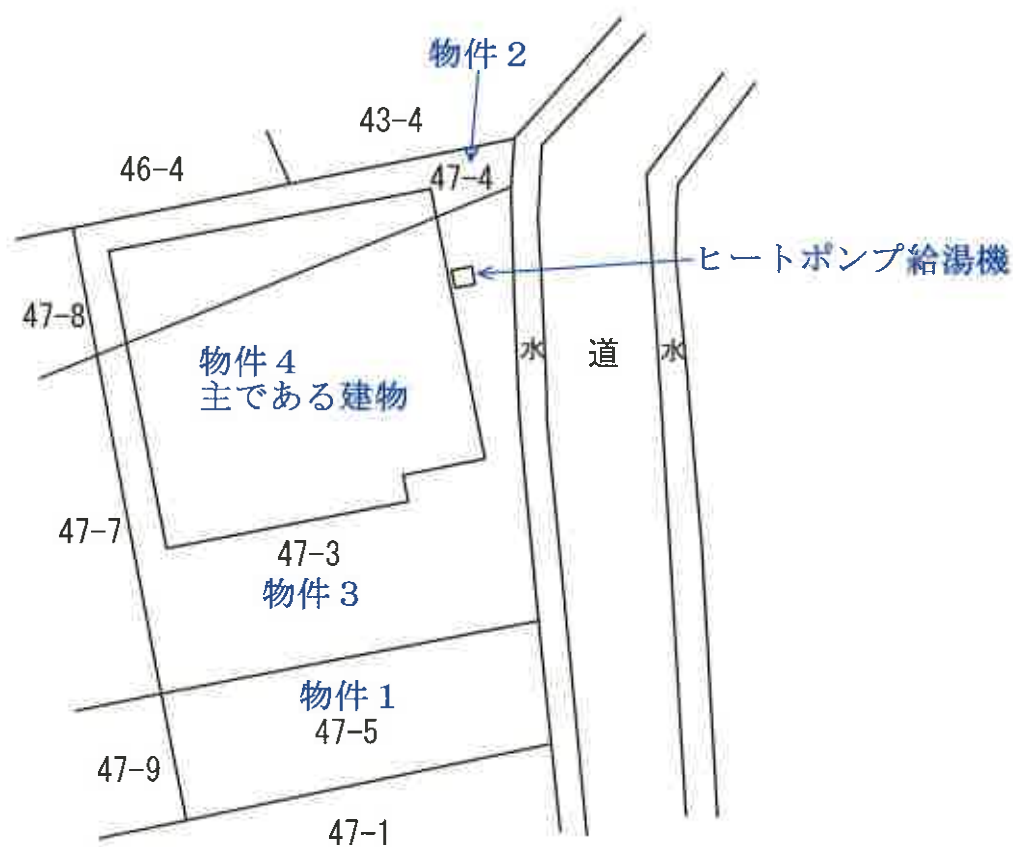
地番	所在	前橋市野中町			地番	47番5			
出図 力尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 符号 記号	分類	地籍図（第14条第1項）		種類	地籍図
作成 年月日				備考			備考		

これは地図に記録されている内容に準拠するものとします。

令和7年11月21日
前橋地方法務局

請求番号：10-2
(1/1)

建物配置図



物件 4 主である建物 S=1/100

