

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 令和 8 年 10 月 20 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 11 月 10 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 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	4, 800, 000 3, 840, 000	一括	960, 000	20, 831	0
1	2, 540, 000				
2	2, 260, 000				

物 件 目 録

1 所 在 北群馬郡吉岡町大字北下字住
地 番 104 番 3
地 目 宅地
地 積 370.93 平方メートル

2 所 在 北群馬郡吉岡町大字北下字住 104 番地 3
家屋 番号 104 番 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 47.93 平方メートル
(現況)

床 面 積 約 60.45 平方メートル
(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造金属板葺平家建
床 面 積 約 9.94 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 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 北群馬郡吉岡町大字北下字住
地 番 104 番 3
地 目 宅地
地 積 370.93 平方メートル
- 2 所 在 北群馬郡吉岡町大字北下字住 104 番地 3
家屋 番号 104 番 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 47.93 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 60.45 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造金属板葺平家建
床 面 積 約 9.94 平方メートル

令和8年(ケ)第 18号
令和8年 4月21日受理
令和8年 5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 ㊟

(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 北群馬郡吉岡町大字北下字住
地 番 104 番 3
地 目 宅地
地 積 370.93 平方メートル

2 所 在 北群馬郡吉岡町大字北下字住 104 番地 3
家屋 番号 104 番 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 47.93 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北群馬郡吉岡町大字北下104番地3付近（住居表示未実施）		
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（亡A相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本土地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： ☐ 構造： ☒ 床面積：約60.45平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積：約9.94平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（亡A相続財産） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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)

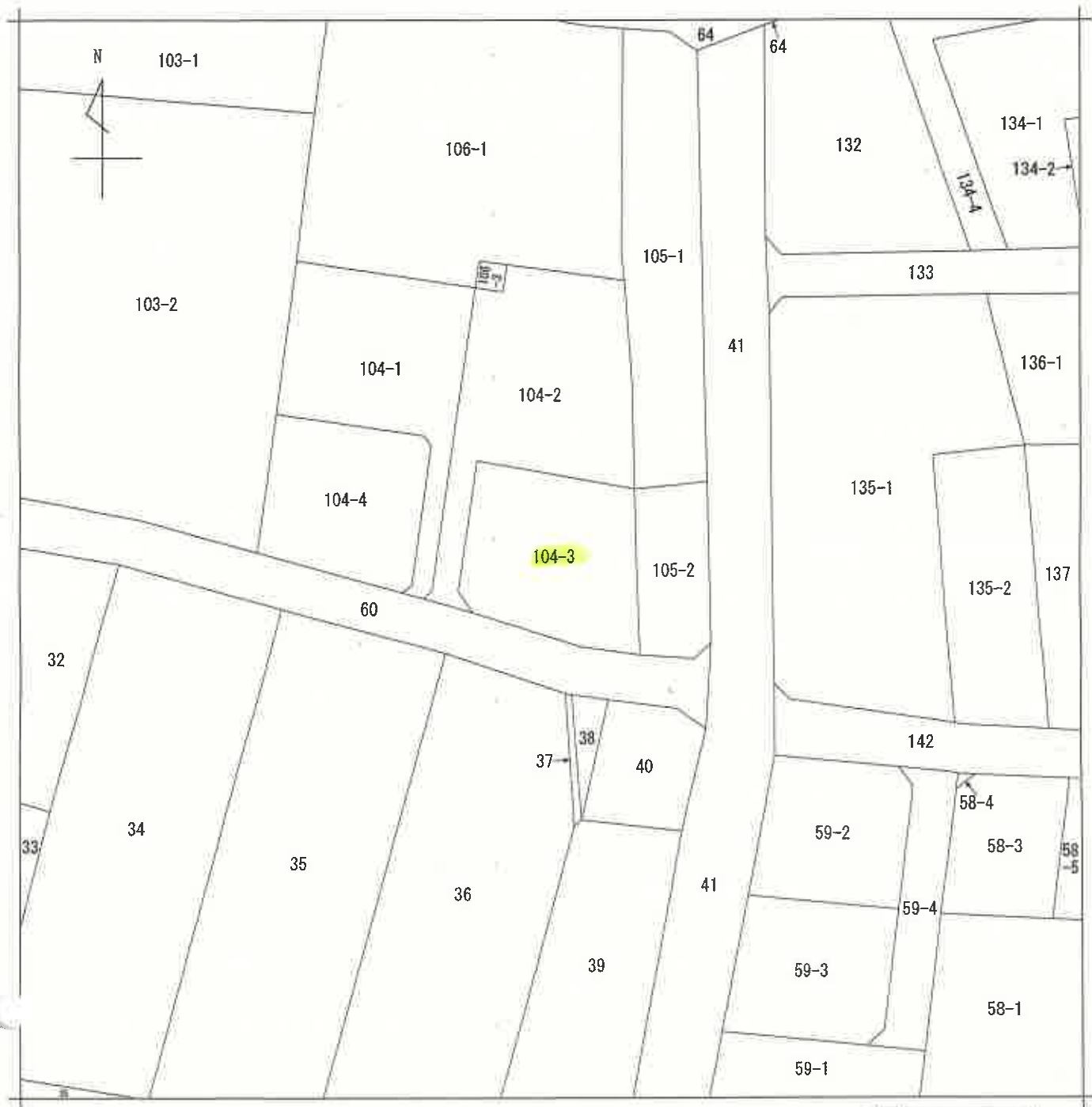
執行官の意見

- 1 本件土地建物は亡Aの所有であったが、令和7年5月に亡くなり、すべての相続人が相続放棄したため相続人不存在となり、亡A相続財産の特別代理人が選任されて競売手続が進められている事案である。
- 2 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、本件建物以外に該当がなかった。
- 3 吉岡町役場で本件土地上の固定資産課税台帳に登載されている建物を調査したところ、本件建物以外にAを所有者とする付属家（9.93平方メートル）が存在した。
- 4 以上の調査結果から、本件土地の北東の隅に存在する物置を本件建物の未登記附属建物と認定した。
- 5 現地調査したところ、Aの書類等が存在したが、電力メーターが停止しており、建物使用の徴表は認められなかったため、所有者亡A相続財産が本件建物（未登記附属建物を含む）を空き家の状態で占有しているものと思料する。
- 6 登記記録によれば、本件建物は昭和39年新築であり、経年による損傷が見受けられる。（写真④、⑤参照）
- 7 南方の40番付近は墓地である。買受希望者は現地の状況を調査したうえ、入札に参加されたい。

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23日 11:05-11:15	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年4月23日 11:25-11:50	吉岡町役場	■家屋見取図、土地家屋現況図、評価証明書、各交付
令和8年4月23日 12:40-12:50	前橋地方法務局渋川出張所	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査 ■建物図面を請求したが備え付けがない旨回答
令和8年5月14日 9:45-10:30	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
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。 ☒ 令和8年5月14日 目的物件は不在のため、評価人を立ち会わ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5月14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)



地番区域見出
大字北下

請 求 部 分	所 在	北群馬郡吉岡町大字北下字住				地 番	104番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和56年3月9日		補 事 記 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。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和8年1月22日

前橋地方法務局

請求番号：2-3

登記官

(1/1)

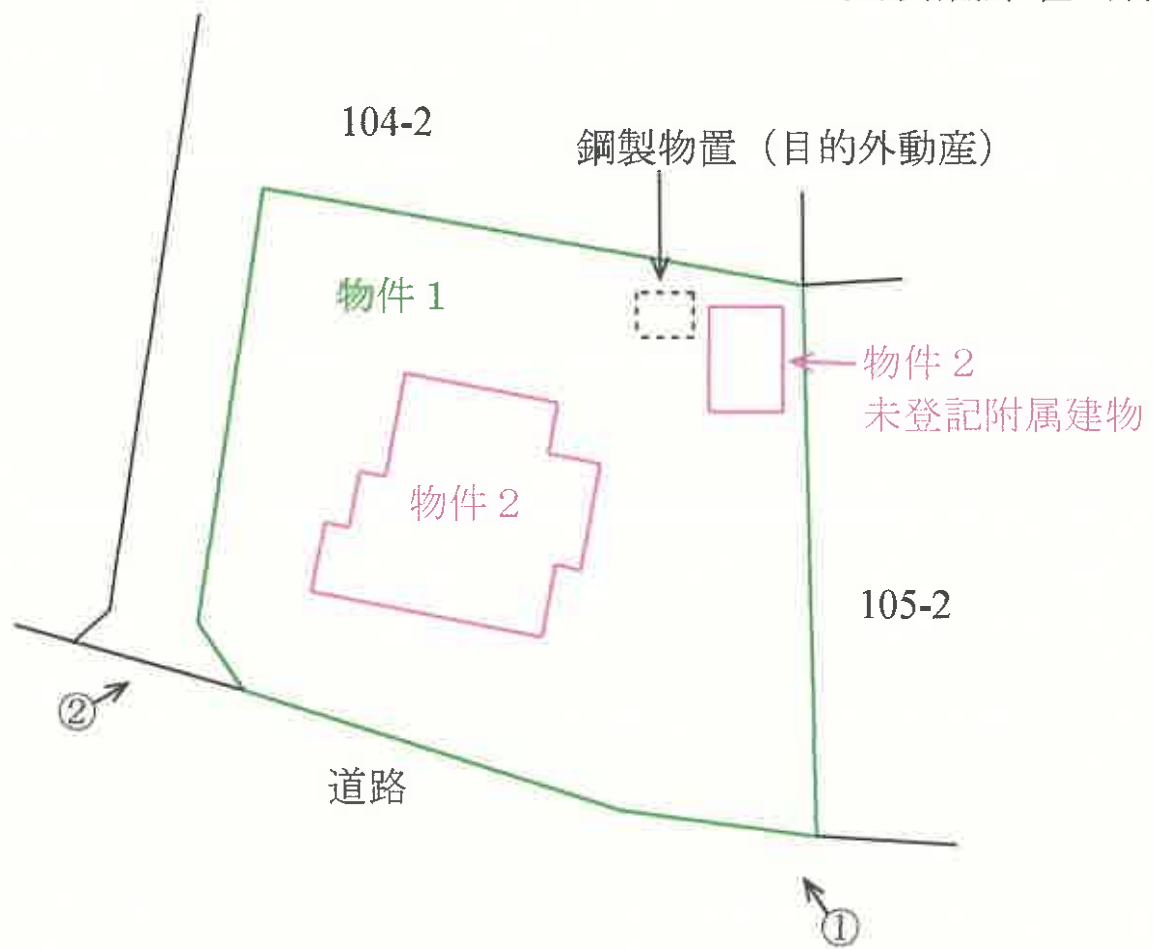
A3をA4に縮小コピー

(5 枚目)

土地建物位置関係図



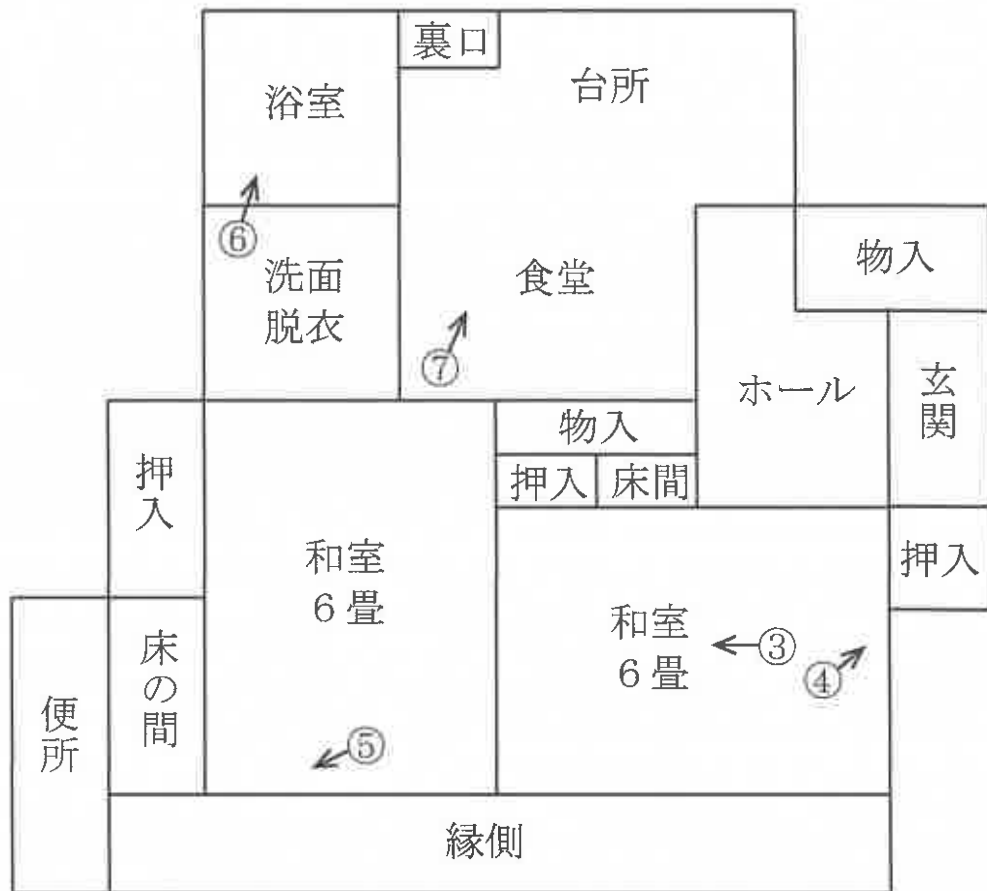
←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

物件 2



物件 2 未登記附属建物





①



②





⑥



⑦



⑧

令和 8 年 (ケ) 第 18 号
令和 8 年 5 月 14 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 20 日 評 価
評価書番号 第 4083 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 4,800,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 2,540,000 円
物件 2	(建物)	金 2,260,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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）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	北群馬郡吉岡町大字北下字住 104番3 宅地 370.93 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (未登記 附属建物) 符号 種類 構造 床面積	北群馬郡吉岡町大字北下字住 104番地3 104番3 居宅 木造セメント瓦葺平家建 47.93 m ²	 約 60.45 m ² a 物置 軽量鉄骨造金属板葺平家建 約 9.94 m ²
番号	特記事項		
	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	J R上越線八木原駅の南西方道路距離約4.1 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、農家住宅等のほか農地が介在する緩傾斜地勢の住宅地域。周辺街路の状態は普通、中心地・主要施設等への接近性はやや劣る。地勢は東向き微傾斜で起伏は少ない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
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	非線引都市計画区域 指定なし 70 % 200 % — 群馬県景観条例 特定用途制限地域 (吉岡地区) 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 ハザードマップ該当なし			
画 地 条 件	地 積 : 間口・奥行 : 形 状 : 接道状況 : そ の 他 :	370.93 m ² 南 側間口約 21 m、奥行約 17～19 m ほぼ長方形地 中間画地 画地内は概ね平坦、南東側及び北側を中心に防草シートが敷設されている。南側道路は東向きに微傾斜している。西側隣接地とはほぼ等高であるが、北側隣接地より約0.5m低く、東側隣接地より約0.9m高い。			
接面道路の状況	南側幅員約4.7m舗装町道 (建築基準法第42条1項1号道路) にほぼ等高に接面する中間画地。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	全部	370.93 m ²	物件2建物敷地	土地所有者	法定地上権
供給処理施設	目的外建物	なし			
	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、目的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、目的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

最先担保権設定時に物件2建物は存在し、所有者は同一であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。

次のとおり動産が所在している。

動産ア …… 物件1北東側 鋼製 物置 約3.20㎡
上記は売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。

画地西側境界付近に柵が、北側境界付近にコンクリート擁壁及び柵が、東側境界付近にコンクリートブロックによる塀及び柵が設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。

画地全体としては防草シートが敷設されているものの、南西側を中心に雑草が繁茂している。

画地北西側及び南西側に1階の高さ程度の庭木が複数所在している。

南東方の道路向かい側に墓地が所在している。

本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は農地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。

2 建物の概況及び利用状況等（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39年5月10日 新築 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造： 木造 屋根： セメント瓦葺 外壁： リシン吹付、コンクリートブロックあらわし 等 内壁： 京壁、板張、左官壁 等 天井： 敷目板、板張 等 床： 畳、板張、フローリング 等 設備： 電気、LPガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	延 約 60.45 m ²
現況用途等	現況用途： 住宅 間取り： 2DK（別添「間取図」参照）
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	南東側和室及び南西側和室の天井部分に雨漏りの跡が見られる。 当該建物は建築確認の履歴がない。 アスベストに係る調査資料がないため詳細は不明であるが、建築年次からするとアスベスト含有建材や吹付け材の使用可能性を否定できないため、買受人は留意する必要がある。 耐震診断に係る調査をしていないため詳細は不明であるが、建築年次が昭和56年(1981年)6月以前であり、耐震性に問題がある可能性を否定できないため、買受人は留意する必要がある。

(物件2)

区分	未登記附属建物 a
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 年月日不詳新築 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造： 軽量鉄骨造 屋根： 金属板葺 外壁： サイディング、板張 等 内壁： 板張 等 天井： 板張 等 床： 板張 等 設備： 電気 等 その他：
床面積（現況）	延 約 9.94 m ²
現況用途等	現況用途： 物置 間取り： 別添「間取図」参照
品等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	当該建物は建築確認の履歴がない。 アスベストに係る調査資料がないため詳細は不明であるが、推定される建築年次からするとアスベスト含有建材や吹付け材の使用可能性を否定できないため、買受人は留意する必要がある。 耐震診断に係る調査をしていないため詳細は不明であるが、建築年次が昭和56年(1981年)6月以前とみられ、耐震性に問題がある可能性を否定できないため、買受人は留意する必要がある。

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
			利用状況	㎡		
1	22,400	1.03	物件2建物敷地	370.93	0.90	7,702,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 吉岡 -2

公示価格 32,400 円/㎡ × 時点修正 100.1/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/142 = 標準画地価格 22,400 円/㎡

◇ 時点修正 : 公示価格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 : 方位北東向き、形状等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 1.03 方位南向き、雑草繁茂、庭木等含む

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 (主)	158,000	約 60.45	0.030	287,000
2 a	65,000	約 9.94	0.025	16,000
2 計				303,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法

観察減価法

現価率

(定額法) (定率法)

2 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}] / 2 \times (1 - 0.40) = 0.030$

2 a : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}\} + (5.0\%) \times \{25 / (25 + 0)\}] / 2 \times (1 - 0.50) = 0.025$

観察減価 : 管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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
	利用状況				
1	物件2建物敷地	7,702,000	0.45	法定地上権	3,466,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を0.45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) 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	7,702,000	-3,466,000		1.00	0.60	2,540,000
2	303,000	+3,466,000	-	1.00	0.60	2,260,000
一括価格 (合計)						4,800,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価公示価格	吉岡	-	2
所 在	北群馬郡吉岡町大字大久保字宮後3206番3		
価 格	32,400	円/m ²	
位 置	J R 上越線八木原駅の南西方道路距離約3.2 k m		
価 格 時 点	令和8年1月1日		
地 積	242	m ²	
供給処理施設	水道、下水		
接 面 街 路	北東	6.0 m	町道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域		第2種中高層住居専用地域
	(建ぺい率 60 %		容積率 200 %)
地 域 の 概 要	一般住宅が多い中に農地等が見られる住宅地域		

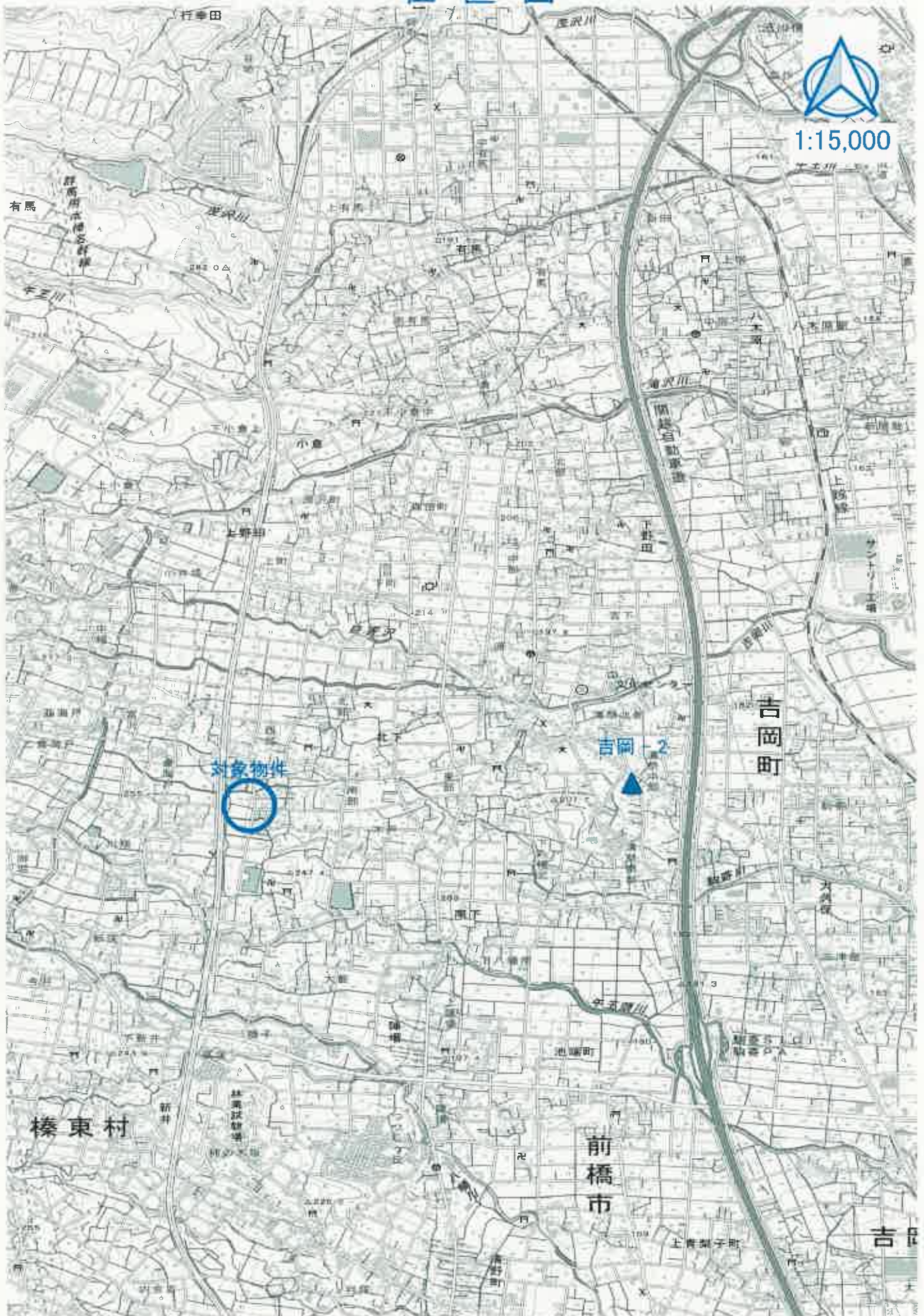
第7 附属資料

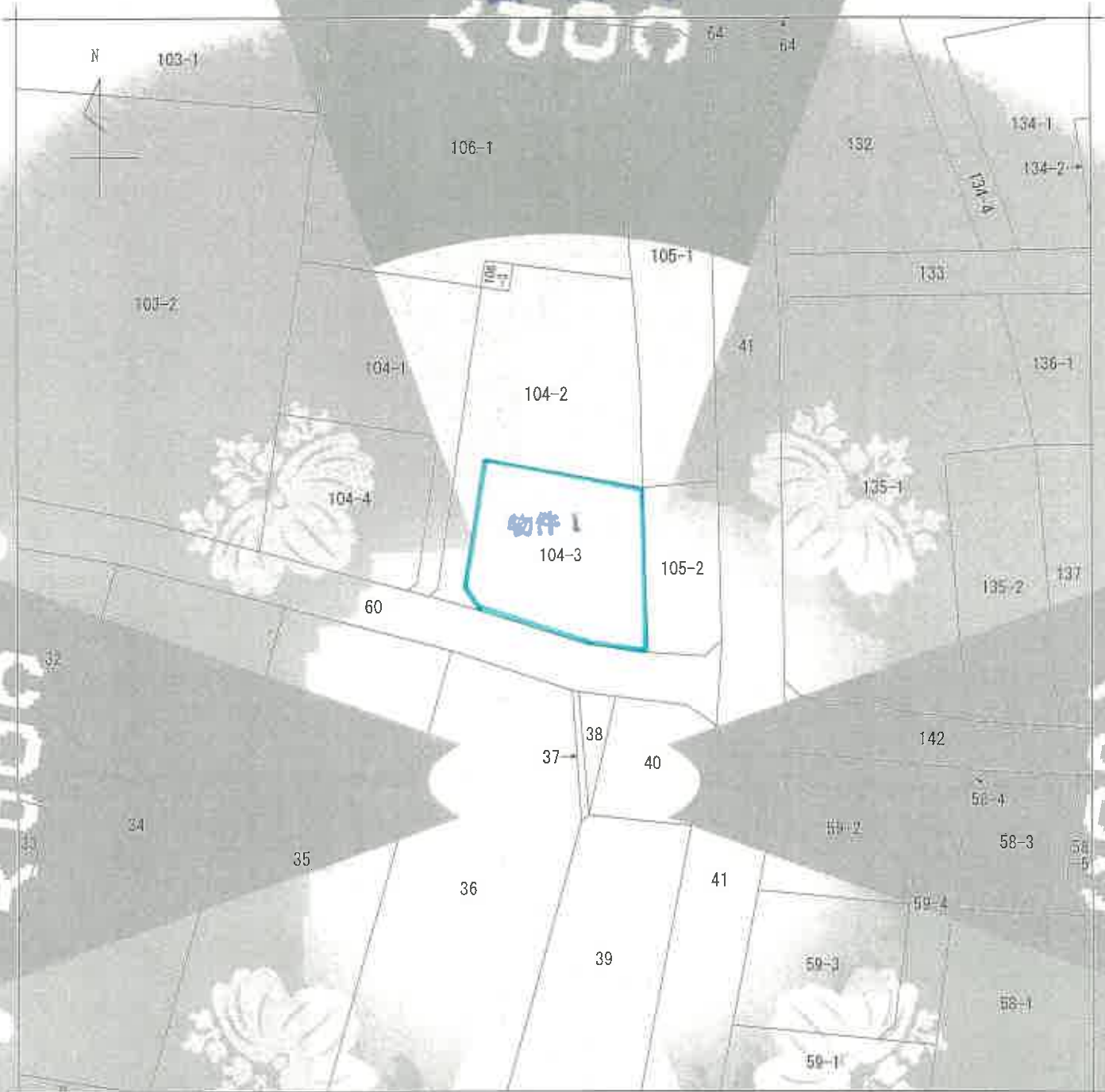
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



1:15,000





地 区 別 記 号
大字北下

請求 区分	所在地	北群馬郡吉岡町大字北下字住			地 番	104番3	
出力 図	13500	精度 分	単位	座標系 番号又は記号	用途	地目	法第14条第1項
作成 年月日				備考 出図 理由	昭和56年1月22日	補 事項	記 項

これは地区に登録された内容の証明を兼ねてある。

(前橋地方法務局渋川出張所前橋)

令和8年1月22日

前橋地方法務局

土地建物位置関係図



S=1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図



物件2
主である建物



物件2
未登記附属建物2- a