

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 15 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 11 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 14 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）
2～5, 8	7,040,000 5,632,000	一括	1,408,000	147,580	0
2	280,000				
3	4,020,000				
4	830,000				
5	750,000				
8	1,160,000				
			</		



物件目録

2 所 在 前橋市上青梨子町字三ツ屋
地 番 4 8 0 番 2
地 目 山林
地 積 2 3 8 平方メートル
(現況)
地 目 山林 一部宅地 一部雑種地

3 所 在 前橋市上青梨子町字三ツ屋
地 番 4 8 1 番
地 目 宅地
地 積 1 4 6 7 . 7 6 平方メートル

4	所 在	前橋市上青梨子町字三ツ屋
	地 番	4 8 6 番
	地 目	宅地
	地 積	3 0 4. 1 3平方メートル

5 所 在 前橋市上青梨子町字三ツ屋
地 番 4 8 7 番
地 目 宅地
地 積 2 7 4 . 3 8 平方メートル

8 所 在 前橋市上青梨子町字三ツ屋 481番地
家屋 番号 481番の2



物 件 目 録

種 類 居宅 車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 125.73 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1 階 125.73 平方メートル
2 階 約 46 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 平家建

床 面 積 55.89 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 57 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺 平家建

床 面 積 26.84 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 29 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 2 ～ 5, 8】

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

【物件番号 2, 3】

本件土地の一部につき, 下記売却対象外の建物 (別紙土地建物位置関係図オの建物) のために法定地上権が成立する。

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 32 平方メートル

【物件番号 3】

本件土地の一部につき, 売却対象外の建物 (家屋番号 481 番附属建物符号 1, 別紙土地建物位置関係図ウの建物) のために法定地上権が成立する。

本件土地の一部につき, 下記売却対象外の建物のために法定地上権が成立する。
別紙土地建物位置関係図イの建物

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 30 平方メートル

別紙土地建物位置関係図エの建物

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約 43 平方メートル

別紙土地建物位置関係図カの建物



種 類 事務所
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約 4 9 平方メートル

【物件番号 4】

本件土地の一部につき、下記売却対象外の建物（別紙土地建物位置関係図クの建物）のために法定地上権が成立する。

種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積 約 1 0 3 平方メートル

【物件番号 5】

本件土地の一部につき、下記売却対象外の建物（別紙土地建物位置関係図キの建物）のために法定地上権が成立する。

種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約 4 3 平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2 ～ 5, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 8】

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

【物件番号 3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 4 8 1 番）の登記が存在する。ただし、前記建物の附属建物符号 1 の倉庫（別紙土地建物位置関係図ウの建物）は現存している。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 4 8 1 番の 1）の登記が存在する。本件建物は現況調査報告書及び評価書記載の物件番号 7 の建物であるが、滅失しているため売却対象外となる。



《 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

- | | | | |
|---|-------|---------------|-------|
| 2 | 所 在 | 前橋市上青梨子町字三ツ屋 | |
| | 地 番 | 480番2 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 238平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 山林 一部宅地 一部雑種地 | |
| | | | |
| 3 | 所 在 | 前橋市上青梨子町字三ツ屋 | |
| | 地 番 | 481番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1467.76平方メートル | |
| | | | |
| 4 | 所 在 | 前橋市上青梨子町字三ツ屋 | |
| | 地 番 | 486番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 304.13平方メートル | |
| | | | |
| 5 | 所 在 | 前橋市上青梨子町字三ツ屋 | |
| | 地 番 | 487番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 274.38平方メートル | |
| | | | |
| 8 | 所 在 | 前橋市上青梨子町字三ツ屋 | 481番地 |
| | 家屋 番号 | 481番の2 | |



物 件 目 録

種 類 居宅 車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 125.73 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1 階 125.73 平方メートル
2 階 約 46 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 55.89 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 57 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 26.84 平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 20 号
令和 7 年12月 2 日受理
令和 8 年 1 月22日提出

現況調査報告書

(物件2乃至5、物件7、8)

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

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 2 | 所 | 在 | 前橋市上青梨子町字三ツ屋 |
| | 地 | 番 | 480番2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 238平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 前橋市上青梨子町字三ツ屋 |
| | 地 | 番 | 481番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1467.76平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 前橋市上青梨子町字三ツ屋 |
| | 地 | 番 | 486番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 304.13平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 前橋市上青梨子町字三ツ屋 |
| | 地 | 番 | 487番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 274.38平方メートル |

物 件 目 録

7 所 在 前橋市上青梨子町字三ツ屋 481番地

家屋 番号 481番の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 57.85平方メートル

8 所 在 前橋市上青梨子町字三ツ屋 481番地

家屋 番号 481番の2

種 類 居宅 車庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 125.73平方メートル
2階 37.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 55.89平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県前橋市上青梨子町480番2（住居表示未実施）			
土地	物件 2			
現況地目	☒ 一部宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 一部雑種地（物件 2 ） ☒ 一部山林（物件 2 ）			
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 ☒ 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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☒ 上記の者が山林として占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	☒ 物件2上に屋敷稲荷数点、石碑が存在する。前記屋敷稲荷等は、土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。			
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			
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）			
土地建物の位置関係	☐ 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			

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
（3枚目）

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2、3関係)	
所 在	前橋市上青梨子町480番2 外
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約32平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 本件建物は才である。

(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)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	群馬県前橋市上青梨子町481番地15（住居表示未実施）			
土 地	物件 3			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 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 ☒ 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 ☐ 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 8			
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） ☒ 種 類：居宅 ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 125.73平方メートル 2階 約46平方メートル ☒ 附属建物 ☒ 床面積 約57平方メートル			
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類： 構 造： 床面積： 執行官の意見欄記載のとおり			
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	☒ 物件3上に物件7の建物は存在しない。			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
土地建物の位置関係	☐ 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			

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 3 関係)

イ	所 在	前橋市上青梨子町４８１番地
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積（概略）	約３０平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	□ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項		
ウ	所 在	前橋市上青梨子町４８１番地
	家 屋 番 号	□ない（未登記） ■４８１番 附属建物符号１
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	床 面 積（概略）	１階及び２階の延床面積 ８０．９８平方メートル（登記記録上）
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■明治１４年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者（Ｂ） □不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

(目的外建物用(複数))

目的外建物の概況(物件 3 関係)

エ	所 在	前橋市上青梨子町481番地
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約43平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
カ	所 在	前橋市上青梨子町481番地
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約49平方メートル
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市上青梨子町486番（住居表示未実施）
土地	物件 4
現況地目	☒ 宅地（物件 4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 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 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☐ 上記の者が不耕作状態の畑として占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 物件4上に下記スチール製物置等が存在する。下記物置等は定着性がなく、容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。 記 ス スチール製物置（約2平方メートル） セ 冷凍庫（約17平方メートル）
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]
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）
土地建物の位置関係	☐ 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

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 （8枚目）

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況 (物件 4 関係)

所 在	前橋市上青梨子町486番地
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■作業所
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積（概略）	約103平方メートル
所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	■本件建物はクである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市上青梨子町487番（住居表示未実施）
土地	物件 5
現況地目	☒ 宅地（物件 5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 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 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☐ 上記の者が不耕作状態の畑として占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 物件5上に下記スチール製物置が存在する。下記物置は定着性がなく、容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。 記 サ スチール製物置（約3平方メートル） シ スチール製物置（約2平方メートル）
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号
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）
土地建物の位置関係	☐ 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

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 （10枚目）

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 5 関係)	
所 在	前橋市上青梨子町486番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約43平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 本件建物はキである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(11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 (所有者)	(令和7年12月19日に聴取した。) 1 私は本件所有者です。物件8には私が住んでいます。 2 本件土地上にある建物や動産等は、私が夫から相続しました。 3 附属建物アは以前親が居宅として使用していました。現在は私が物置として使用しています。 4 その他の建物は使用していません。 5 物件8の主たる建物の1階南東側和室の南東側の天井から雨漏りします。 6 イ、ウ、エ、オ、カ、キ、クの建物は現在使用していません。

執 行 官 の 意 見

- 1 物件 3 上に物件 8 以外に下記建物の登記が存在する。下記建物の附属建物符号 1 の倉庫はウであるが、それ以外の建物は存在しない。

記

所 在	前橋市上青梨子町字三ツ星 4 8 1 番地
家屋番号	4 8 1 番
種 類	居宅
構 造	木造草葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 1 7 . 3 5 平方メートル
	2 階 4 6 . 2 8 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 4 7 . 9 3 平方メートル
	2 階 3 3 . 0 5 平方メートル

符 号	2
種 類	便所
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	1 9 . 8 3 平方メートル

- 2 物件 8 の物件目録にない附属建物は下記のとおりであり、アである。

種 類	物置
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	2 6 . 8 4 平方メートル (課税面積)

- 3 物件 2、4 及び 5 の土地上に登記された建物は存在しない。
 4 物件 3 上に下記コンテナ、物置が存在する。下記コンテナ、物置は土地に定着しておらず容易に搬出できるので、売却対象外動産と認定した。

記

ケ	鉄骨製コンテナ (約 1 7 平方メートル)
コ	スチール製物置 (約 0 . 6 平方メートル)

- 5 物件 3 上に「ソ アマチュア無線アンテナ」が存在する。前記アンテナは、土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。
 6 物件 8 の主たる建物の 1 階南東側和室の南東側の天井に雨漏りの跡がある (添付写真 2 5 参照)。
 7 物件 3 上に灯籠、塀が存在する。前記等灯籠等は土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。
 8 A は、本件土地にある建物は夫から相続したと述べているので、イ、ウ、エ、オ、カ、キ、クの建物は A 所有であると思われるが、現在 A の常用に供されていないので、件外建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(1 3 枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年12月5日 (金) 13:10-13:20	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年12月10日 (水) 13:25-13:35	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年12月10日 (水) 15:50-16:00	■物件所在地	■基礎調査
令和7年12月19日 (金) 9:40-11:30	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

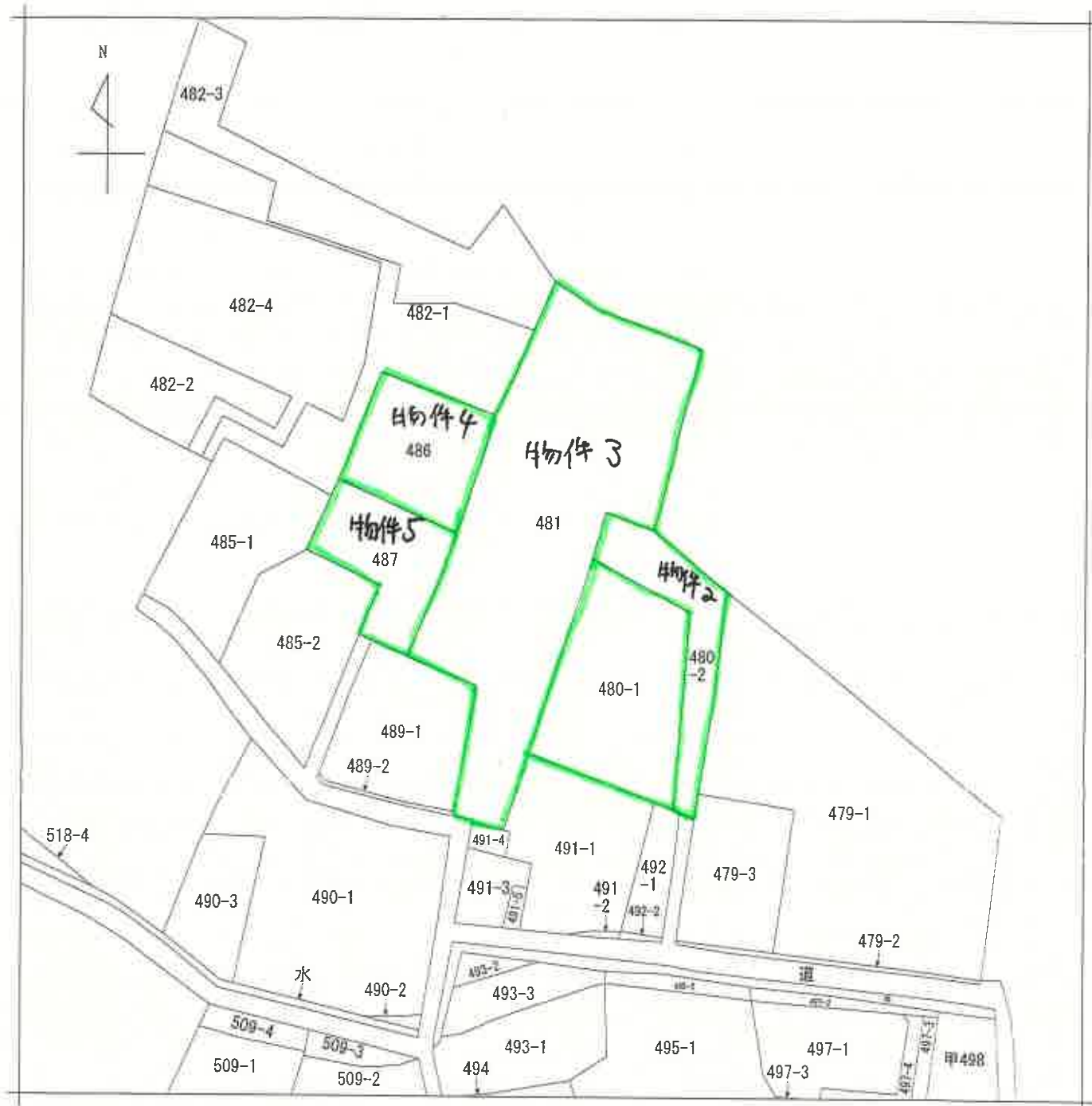
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年12月19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
(14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。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市上青梨子町字三ッ屋					地番	481番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成4年3月17日				備付年月日(原図)	平成4年3月17日		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。

令和7年9月22日
前橋地方務局

請求番号：52-1
(1/1)

登記官

(15枚目)

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9月22日 前橋地方法務局

令和7年9月22日

前橋地方法務局

彈記

(16枚目)

圖書編號：52-4

各階平面圖

2075148

房屋番号

2-187

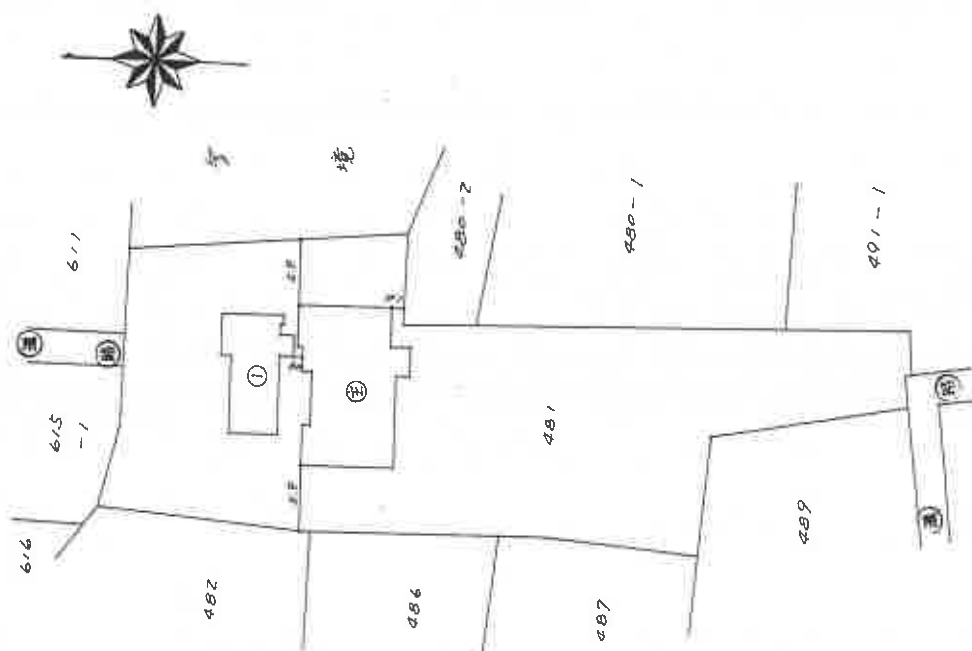
前橋市上青木子町字三ツ屋481番地

各階平面圖



附錄 建造 I 階床面積求積

(1)	3.64	X	0.91		3.3124
(2)	10.92	X	4.55		49.6860
(3)	1.82	X	1.365		2.4843
(4)	0.91	X	0.555		0.50475 m2



作製者

昭和63年2月18日

尺 1/250

人中

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(群馬土地家屋調査士会用紙)

昭和六拾參年貳月拾八日

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。
令和7年9月22日 前橋地方法務局

令和7年9月22日

前橋地方法務局

藥品(四)

(17枚目)

請求番号：52-5

縮尺	1 / 200	1 / 500	
----	---------	---------	--

家屋番号 481~2

建物の所在 前橋市榑上青梨子町字三ツ屋481

2075147

建物階平面図

The floor plan shows a building footprint with dimensions 8.78m x 3.64m. The site area is 8.19m x 3.64m. The building has 2 floors. The site area is divided into two parts: 4.82m x 3.64m and 3.31m x 3.64m. The building is located on a plot of 4.82m x 3.64m. The surrounding land parcels are labeled 480-1, 480-2, 481, 482, 486, 487, 489, 491-1.

床面積 (㎡) / 階	作製年月日
0.91 × 3.64 = 3.3124㎡	昭和50年12月11日
0.455 × 2.73 = 1.24215	
0.91 × 5.915 = 5.38625	
7.28 × 14.56 = 105.9968	
0.59 × 8.19 = 4.8321	
1.82 × 2.73 = 4.9686	作製者
= 125.7383㎡	申請人

床面積 (㎡) 2階

8.19 × 4.55 = 37.2645㎡

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小コピー

(日 調 査 15)

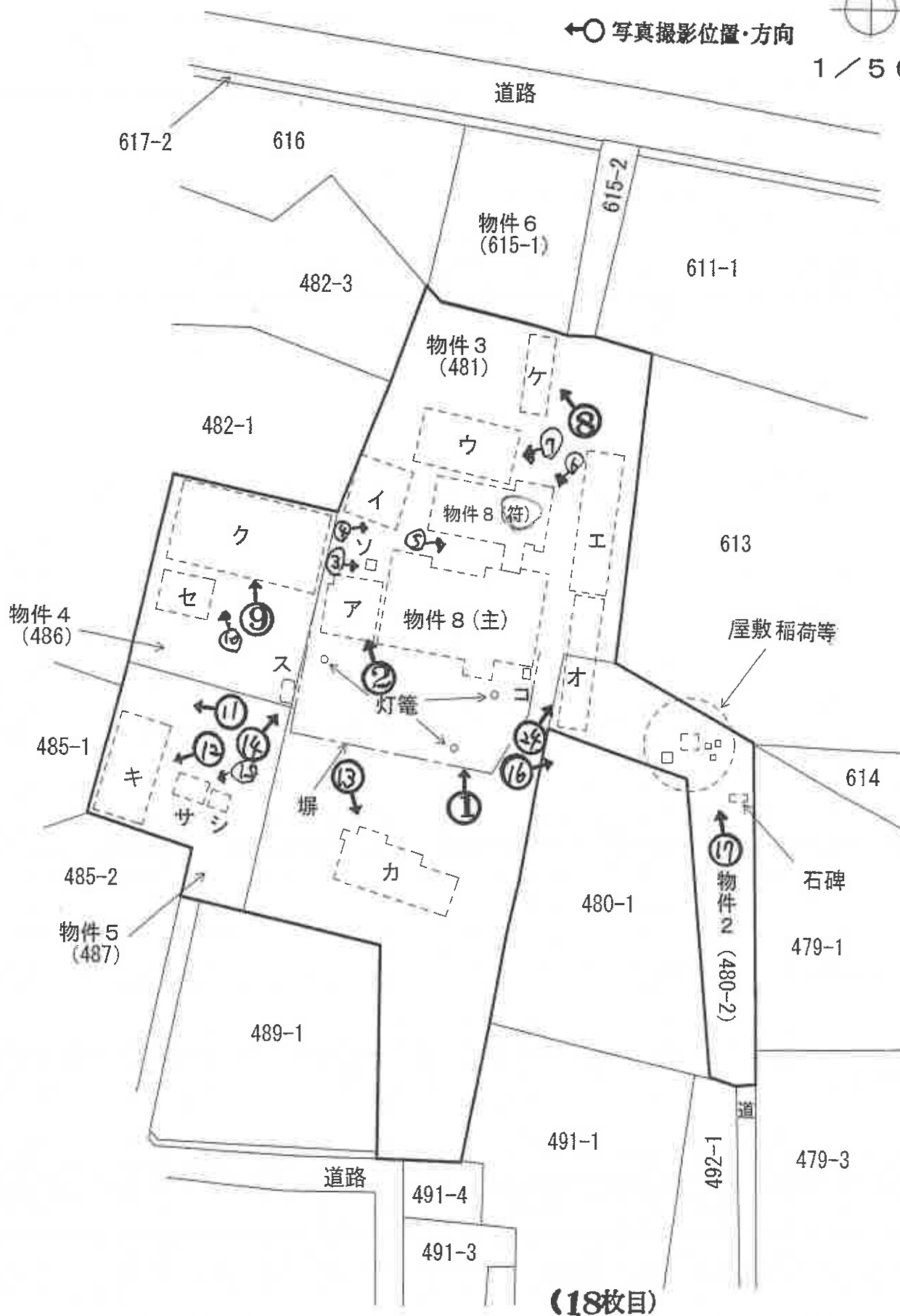
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



←○ 写真撮影位置・方向

1 / 500



(18枚目)

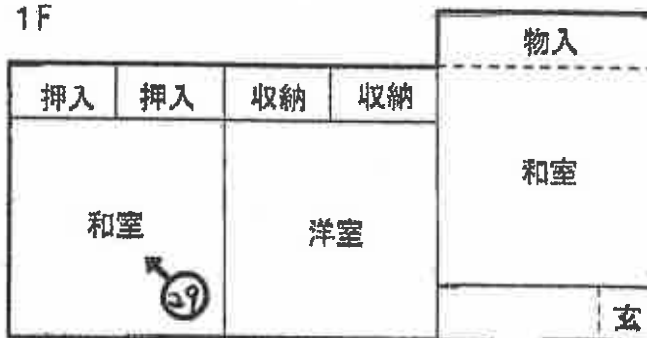
アウオキケ 木造瓦葺平家建（居宅） イ 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（倉庫） ッ キ 鋼板葺平家建（物置）
土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（物置） エ 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（物置）
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（作業所） カ 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建（事務所）
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（作業所） ク 軽量鉄骨造スレート葺平家建（作業所）
鉄骨製コンテナ コ～ス スチール製物置 セ 冷凍庫 ソ アマチュア無線アンテナ

建物間取図

←○写真撮影位置・方向

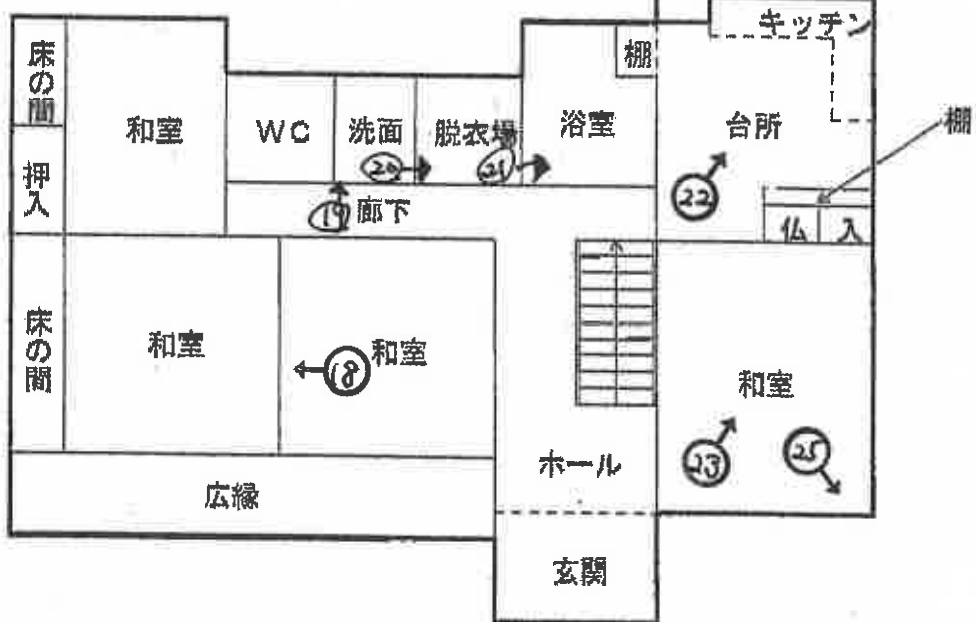
物件8(符1)

1F



物件8(主)

1F

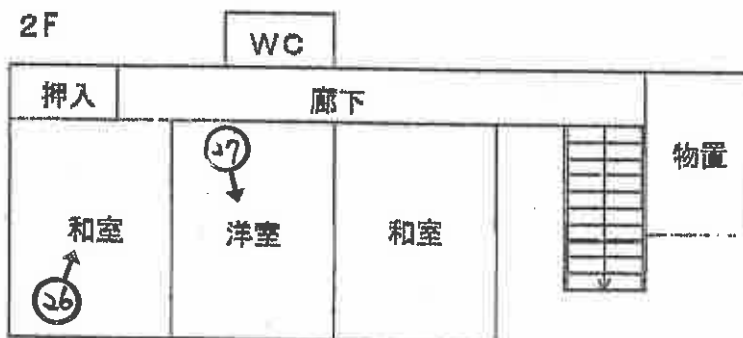


物件8(未登記附属建物)

1F



2F





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

15



16



(27枚目)



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29

令和 7 年（ヌ）第 20 号
令和 7 年 12 月 19 日 現地調査
令和 8 年 1 月 26 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件 2 ～ 5、7、8)

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,040,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金280,000円
物件3（土地）	金4,020,000円
物件4（土地）	金830,000円
物件5（土地）	金750,000円
物件7（建物）	—
物件8（建物）	金1,160,000円

- ① 一括価格は、物件2乃至5及び7、8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2乃至5の土地の内訳価格は物件8及び件外の建物のための土地利用権等価格等を控除した価格であり、物件8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
2	所在地目地積	前橋市上青梨子町字三ツ屋 480番2 山林 238 平方メートル	山林、一部宅地、一部雑種地
3	所在地目地積	前橋市上青梨子町字三ツ屋 481番 宅地 1,467.76 平方メートル	同左
4	所在地目地積	前橋市上青梨子町字三ツ屋 486番 宅地 304.13 平方メートル	同左
5	所在地目地積	前橋市上青梨子町字三ツ屋 487番 宅地 274.38 平方メートル	同左
7	所在地目地積 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市上青梨子町字三ツ屋481番地 481番の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 57.85 平方メートル	滅失している
8	所在地目地積 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市上青梨子町字三ツ屋481番地 481番の2 居宅 車庫 木造瓦葺2階建 1階 125.73 平方メートル 2階 37.26 平方メートル	居宅 1階 125.73㎡ 2階 約46㎡
	符 号	(附属建物) 1	
	種類 構造 床面積	居宅 木造瓦葺平家建 55.89 平方メートル	約57㎡
	種類 構造 床面積	— — —	(附属建物) 居宅 木造瓦葺平家建 26.84㎡
特 記 事 項			
・ 件外建物が7棟あり。詳細は4頁特記事項参照。			

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2乃至5）

位置・交通	J R 上越線「群馬総社」駅 北西方 約3,200m（道路距離）					
付近の状況	本件土地は主要地方道高崎渋川線と関越自動車道に挟まれた地域で、農地がやや多く広がる中に農家住宅等が散在する住宅地域である。既存の農家住宅地域であり、人口減少社会の中においては、将来に向かってやや衰退傾向にある地域と史料する。					
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	市街化調整区域				
	用途地域	用途指定なし				
	建ぺい率	70%				
	容積率	200%				
	防火規制	なし				
	その他の規制	居住誘導区域外				
	画地条件 （規模、形状等）	地積	（物件2乃至5合計） 2,284.27㎡			
間口・奥行		間口 約2.8m 奥行 約76m				
形状		不整形				
接道状況		実質中間画地				
その他		地勢はほぼ平坦				
接面道路	南側が幅員2.6～2.7m程度の舗装市道（建築基準法42条2項道路）にほぼ等高に接面する。その他、物件2の南側で幅員1m程度の未舗装道（建築基準法外道路；市道認定なし）にほぼ等高に接面し、物件3の北側で幅員3m程度の未舗装道（建築基準法外道路；市道認定なし）にほぼ等高に接面し、物件5の南側で幅員1.8m程度の未舗装道（建築基準法外道路；市道認定なし）にほぼ等高に接面する。					
土地の利用状況 及び隣地の状況等	番号	範囲	利用状況	占有者	占有権原	
	2	西側の一部	約23㎡	件外建物オ敷地	建物所有者	法定地上権
		その余	約215㎡	土地所有者	土地所有者	所有権
	3	北側の一部	約111.33㎡	件外建物イ敷地	建物所有者	法定地上権
		北側の一部	約177.88㎡	件外建物ウ敷地	建物所有者	法定地上権
		東側の一部	約159.57㎡	件外建物エ敷地	建物所有者	法定地上権
		東側の一部	約59.39㎡	件外建物オ敷地	建物所有者	法定地上権
		南側の一部	約181.84㎡	件外建物カ敷地	建物所有者	法定地上権
		中央付近	約777.75㎡	物件8敷地	建物所有者	法定地上権
	4	全部	304.13㎡	件外建物ク敷地	建物所有者	法定地上権
	5	全部	274.38㎡	件外建物キ敷地	建物所有者	法定地上権
	物件3の土地は主に物件8の建物敷地として利用され、その余を件外建物敷地として利用されている。物件2の土地は主に平地林となっており、一部件外建物の敷地となっている。物件4、5の各土地は、それぞれ件外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。なお、土地利用の範囲について、物件2の土地は件外建物の利用状況に応じて、物件3の土地については各建物の建築面積で案分して（件外建物オ敷地は物件2占有部分を除いた）求めた。					

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	物件3～5の土地はいわゆる調整区域内宅地であるが、登記の地歴より線引き前宅地であることが確認できる。前橋市役所開発指導課での調査によれば、本件土地においては専用住宅であれば許可不要で建築可能と見込まれる。なお、件外建物の存在が都市計画法に抵触している可能性があり（事務所存在など）、建て替え時等には事前に開発指導課等で協議されたい。 前橋市役所開発指導課によれば、物件2の山林部分に物置が存在している状態は望ましくなく、原則的には物件3との境界部分にフェンスを設けるなどして宅地と分離する必要があるとしている（1.2m以内の出入口を設けることは可能としている）。 物件3の土地が南側で接する道路については、建築基準法42条2項道路である。市道と接する部分は2.8～3m程度であり、セットバックは僅少である。 本件土地には、下記の件外建物が存する（土地建物位置関係図参照）。ウの倉庫以外はいずれも未登記となっている。ウの倉庫は登記があるものと見られ、家屋番号481符号1が該当すると判断した。なお、いずれの件外建物も相当年が経過していると見られ、管理不良ないし老朽化が顕著な建物である。 イ、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約30㎡ 築40年以上と推定 ウ、土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建（倉庫） 延80.98㎡（登記面積） 明治14年築（公課証明書記載） エ、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（物置） 約43㎡ 昭和62年以前築（建築計画概要書図面より） オ、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（物置） 約32㎡ 昭和62年以前築（建築計画概要書図面より） カ、木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 事務所 約49㎡ 昭和62年以前築（建築計画概要書図面より） キ、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（作業所） 約43㎡ 昭和62年以前築（建築計画概要書図面より） ク、軽量鉄骨造スレート葺平家建（作業所） 延103㎡ 昭和62年以前築（建築計画概要書図面より） 本件土地には、売却対象外の下記の工作物あり（土地建物位置関係図参照）。 ケ、鉄骨製コンテナ（約17㎡） コ～ス、スチール製物置 セ、冷凍庫（約17㎡） 本件土地に定着する鉄骨製アマチュア無線アンテナあり。 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45年頃の本件土地周辺地域は、農地を中心に農家住宅が散在していたと見られるなど概ね現状に近い土地利用となっている。 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（前橋市0112遺跡）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要になると思料する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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21年新築（公課証明書記載）	
	経 過 年 数	—	
	経 済 的 耐 用 年 数	—	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	—	
仕 様	構 造	—	
	屋 根	—	
	外 壁	—	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	設 備 そ の 他	—	
床面積（現況）	1 階		
	—		
現況用途等	現 況 用 途	—	
	間 取 り	—	
品 等	—		
保守管理の状態	—		
建物の利用状況等	—		
特記事項	現地調査の結果、本件建物は滅失していると判断した。		

建物の概況及び利用状況等（物件８）

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50年12月6日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約50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	瓦	
	外 壁	リシン吹付	
	内 壁	化粧合板、繊維壁等	
	天 井	布クロス貼り、吸音板等	
	床	フローリング、畳等	
	設 備 そ の 他	キッチン、浴室、トイレ等 特になし	
床面積（現況）	1 階	2 階	延
	125.73㎡	約46㎡	約171.73㎡
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		
保守管理の状態	築50年の建物として、概ね経年相当に維持されている。		
建物の利用状況等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。		
特記事項	建築確認 S50.7.14 第1469号、S50.9.8 第2218号、S62.6.3 第594号 完了検査 いずれも履歴なし 現地調査を踏まえ、2階廊下の東側の一部及び物置部屋が床面積対象と判断し、2階床面積を修正した。 室内では床の沈みがやや多く感じられる。また、台所の天井には穴が空いていることが確認された。建物は築後50年が経過し、全体的に老朽化が進んでいると認められることから、経済的価値は僅少と判断する。 本件建物には下記2棟の附属建物がある（土地建物位置関係図参照）。いずれもリフォーム次第ではなお利用可能と見られる状態であるが、築年数を考慮すると経済的価値は僅少と判断する。 ・家屋番号481番の2符号1 木造瓦葺平家建 居宅 約57㎡（登記面積；55.89㎡） 昭和62年11月10日新築（登記記載） ・未登記 ア. 木造瓦葺平家建 居宅 26.84㎡（課税面積） 昭和50年頃築（建築計画概要書より） 上記附属建物（符号1）は南側に渡り廊下が設けられ、主である建物と合体している。渡り廊下部分が床面積に反映されていなかったため、当該床面積を加算して現況床面積とした。		

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2乃至5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物 番	件 号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	範囲	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2		22,300	0.10	件外建物 才敷地	約23	0.70	≒ 40,000
		22,300	0.10	その余	約215	1.00	≒ 480,000
3		22,300	0.50	件外建物 イ敷地	約111.33	0.70	≒ 870,000
		22,300	0.50	件外建物 ウ敷地	約177.88	0.70	≒ 1,390,000
		22,300	0.50	件外建物 エ敷地	約159.57	0.70	≒ 1,250,000
		22,300	0.50	件外建物 才敷地	約59.39	0.70	≒ 460,000
		22,300	0.50	件外建物 カ敷地	約181.84	0.70	≒ 1,420,000
		22,300	0.50	物件8 敷地	約777.75	0.70	≒ 6,070,000
4		22,300	0.50	全部	304.13	0.70	≒ 2,370,000
5		22,300	0.50	全部	274.38	0.70	≒ 2,140,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	前橋 - 27
-----	---------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 27,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/102 & \times & 100/120 & \div & 22,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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より環境条件等が+20%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : 物件2 ▲90% 平地林等

物件3～5 ▲50% 規模大、間口狭小、形状等

ウ 地 積 : 登記数量または登記数量を基に配分した数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 物件2の一部及び3～5については建付減価率を-30%と判定した。

(2) 建物価格（物件7及び8）

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
7	主	—	—	—	—
8	主	—	約171.73	—	10,000
	1	—	約57	—	10,000
	未登記	—	26.84	—	10,000
	計				30,000

※建物の価格については、専ら観察減価を考慮し、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	範囲	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
2	件外建物 オ敷地	40,000	0.35	法定地上権	≒ 10,000
	その余	480,000	0.00	—	= 0
3	件外建物 イ敷地	870,000	0.35	法定地上権	≒ 300,000
	件外建物 ウ敷地	1,390,000	0.35	法定地上権	≒ 490,000
	件外建物 エ敷地	1,250,000	0.35	法定地上権	≒ 440,000
	件外建物 オ敷地	460,000	0.35	法定地上権	≒ 160,000
	件外建物 カ敷地	1,420,000	0.35	法定地上権	≒ 500,000
	物件8敷 地	6,070,000	0.35	法定地上権	≒ 2,120,000
4	全部	2,370,000	0.35	法定地上権	≒ 830,000
5	全部	2,140,000	0.35	法定地上権	≒ 750,000

イ 土地利用権等割合 : 物件2のうち、件外建物が存しない範囲は土地利用権がないと判断した。その他の土地については、いずれも土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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
2	520,000	-10,000	—	0.9	0.6	—	≒ 280,000
3	11,460,000	-4,010,000	—	0.9	0.6	—	≒ 4,020,000
4	2,370,000	-830,000	—	0.9	0.6	—	≒ 830,000
5	2,140,000	-750,000	—	0.9	0.6	—	≒ 750,000
7	—	—	—	—	—	—	—
8	30,000	+2,120,000	1.0	0.9	0.6	1.0	≒ 1,160,000
一括価格（合計）							7,040,000

ウ 占 有 減 価 : 必要なし

エ 市 場 性 修 正 率 : 複数の件外建物が存することなど本件特有の市場性減退を考慮した。

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 - 27 】

所 在 : 前橋市青梨子町字熊野前1374番
価 格 : 27,500 円/㎡
位 置 : JR上越線「群馬総社」駅の南西方約3,200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 285 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東8m市道
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 : 一般住宅、市営住宅が見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

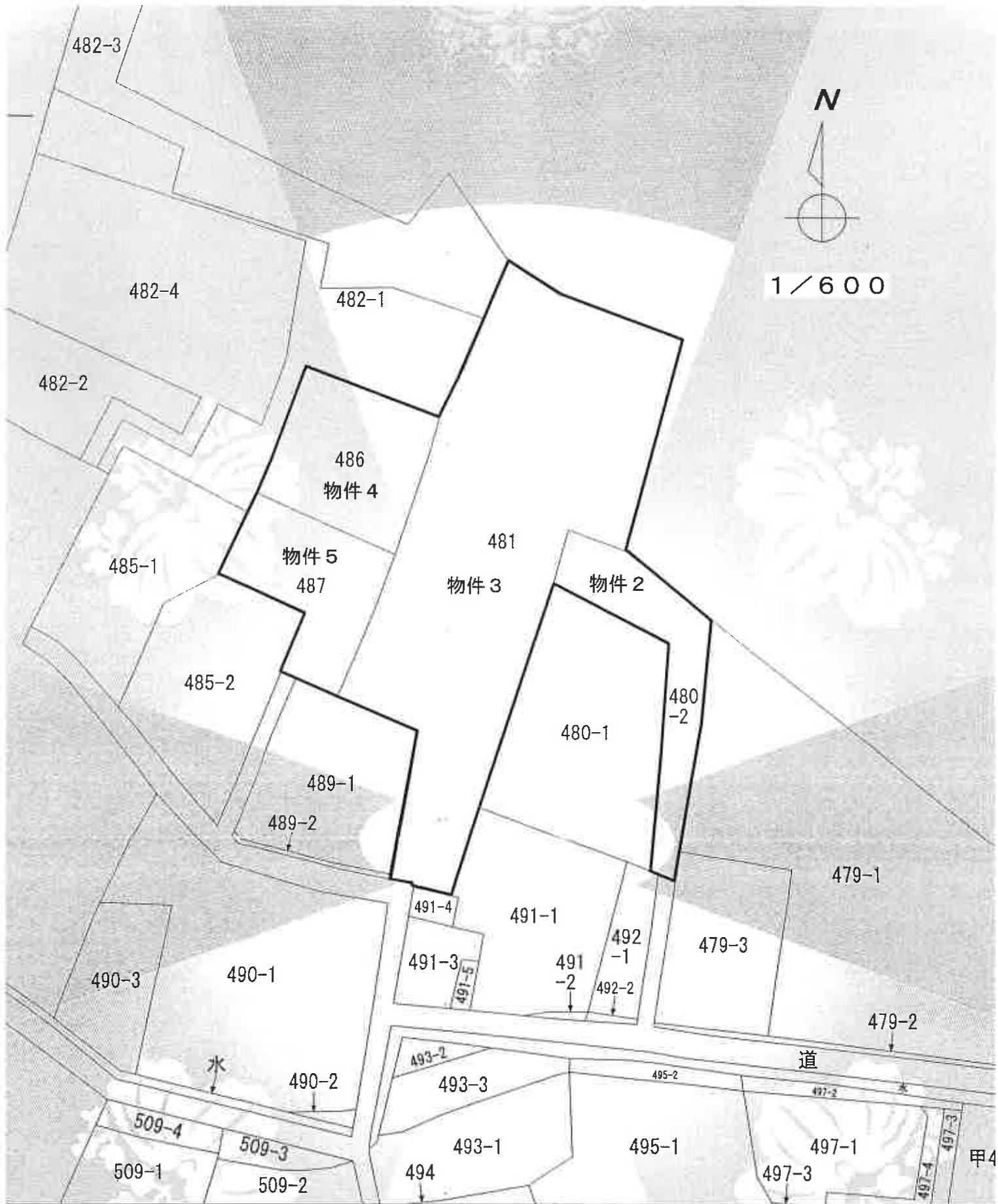
位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図





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

甲4

上青

建物間取図

物件8（符1）

1F



物件8（主）

1F



物件8（未登記附属建物）

1F



2F

