

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 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,080,000 4,864,000	一括	1,216,000	32,031	7,985
1	3,190,000				
2	2,890,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市北代田町字八幡 |
| | 地 番 | 286番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市北代田町字八幡 286番地2 |
| | 家屋 番号 | 286番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 56.19平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約85.29平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 286 番 1 及び同番 6）を通行のため無償で利用している。

《 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

- 1 所 在 前橋市北代田町字八幡
地 番 286 番 2
地 目 宅地
地 積 301.19 平方メートル
- 2 所 在 前橋市北代田町字八幡 286 番地 2
家屋 番号 286 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 56.19 平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約 85.29 平方メートル



令和8年（ヌ）第 24 号
令和8年 6月 2日受理
令和8年 7月 22日提出

（

（

現 況 調 査 報 告 書

前橋地方裁判所
執行官 狩 俣 辰 男 （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 | 前橋市北代田町字八幡 |
| | 地 番 | 286番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市北代田町字八幡 286番地2 |
| | 家屋 番号 | 286番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 56.19平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市北代田町286番地2（住居表示未実施）		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 本件土地へ自動車で出入りするため、売却対象外の土地（地番286番1及び同番6）を無償で利用している。 ☒ 本件土地上に物置（コンクリートブロック製、約6.2㎡、写真⑤⑥参照）及び車庫（コンクリートブロック製、約13.23㎡、写真⑦⑨参照）がある。		
建物	物件 2		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺平家建 ☒ 床面積：約85.29㎡（約29.1㎡増）		
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 上記の者が本建物を住居として使用占有している ☐ 「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 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 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 ☒ 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 本件建物に住んでいるのは私一人です。 2 本件土地や本件建物に不具合はありません。 3 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。 4 近隣から異臭騒音はありません。 5 物置と車庫の所有者は私です。 6 本件建物を増築したのは1962、3年ころだと思います。 7 私は自分の土地へ自動車で出入りするために東側隣地（地番286番1及び同番6）を無償で通行しています。駐車するのは駄目ですが、通行する分には何の問題もありません。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

本件土地上にある物置（コンクリートブロック製、約6.2㎡、写真⑤⑥参照）及び車庫（コンクリートブロック製、約13.23㎡、写真⑦⑧参照）はいずれもブロック塀を壁の一部とした工作物であり、土地に定着していることから、売却対象の土地の定着物となる。

3 隣地通行権

公道に接面する本件土地の北西側にはブロック塀が設置されており、自動車が出入りすることができない。そのため本件債務者は本件土地に出入りするために売却対象外である東側隣地（地番286番1及び同番6）を無償で通行している。

本件土地は袋地ではないことから隣地通行権（民法210条1項）が発生するかは明確ではないが本件土地の分筆の経過や長年の無償通行の事実から隣地通行権が発生している可能性がある。買受人は以上のことについて留意されたい。

4 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

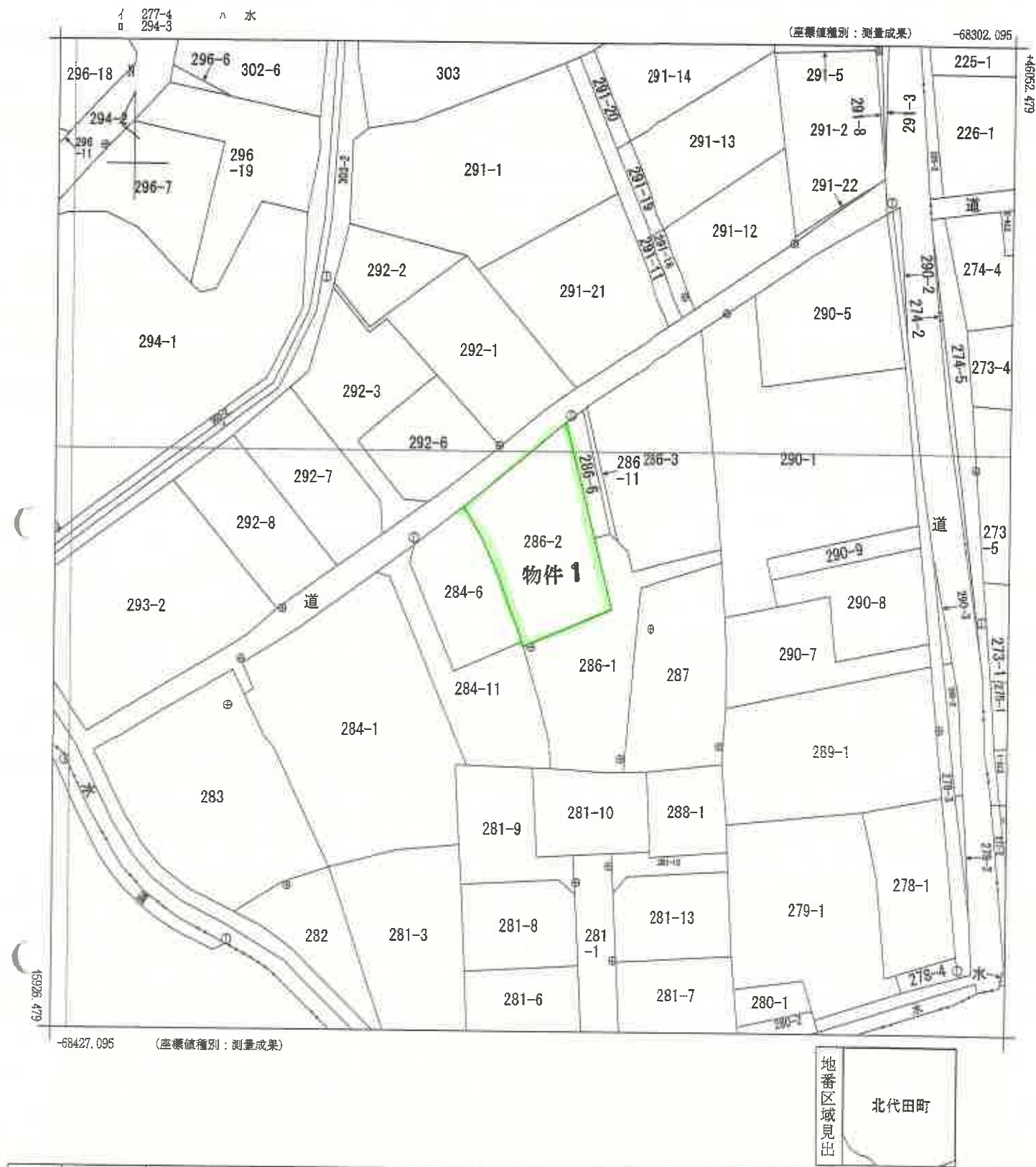
以上

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和8年6月9日(火) 13:39 - 13:44	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和8年6月10日(水) 14:07 - 14:16	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 事務連絡投函 ☐
令和8年6月10日(水) 14:27 - 14:28	前橋市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (6月18日郵送で受領) ☒ 航空写真地籍図交付申請 (6月18日郵送で受領) ☒ (返送用として他事件と180円切手を按分使用)
令和8年7月2日(木) 13:55 - 14:14	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 債務者から聴取 ☐
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ことが予想されたので、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7月2日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒

(5 枚目)



請求部	所在	前橋市北代田町字八幡				地番	286番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和7年2月14日			備付年月日(原図)	令和7年3月6日			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8年3月31日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和39年2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。
(前橋地方事務局長 鑑)

令和8年3月31日

東京法務局台東出張所

登記簿

(7 枚目)

請求番号：20-2

建物図面

家屋番号

スロ6-2

建物の所在

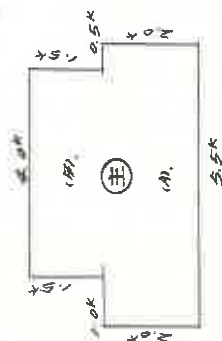
前橋市北代田町字八幡286番地-2

2102427

昭和39年2月4日
製作年月日
製作者



1. 階平面図



求 積

$$\begin{aligned} (A) & 5.5K \times 2.0K = 11.00 \\ (B) & 4.0K \times 1.5K = 6.00 \\ \text{床 面 積} & 17.00坪 \end{aligned}$$

物件2



縮 尺

1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺

1/500

土地建物位置関係図

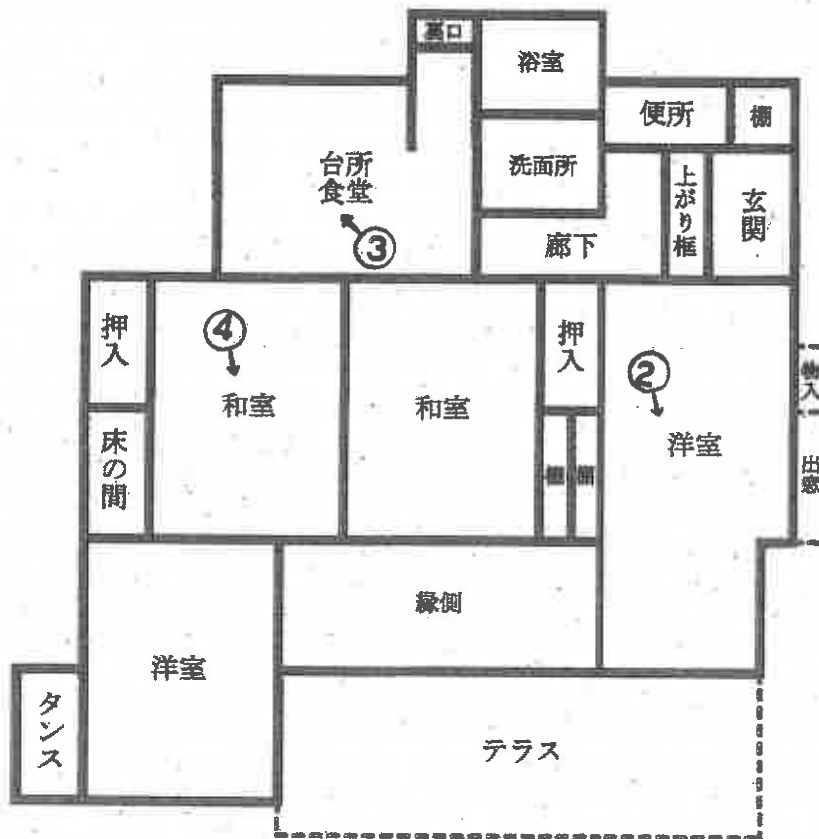


S=1:500



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





① 外観



②洋室



③台所食堂



④和室



物置 (ア)

⑤敷地北西



ブロック塀

⑥物置 (ア)
内部



⑦車庫（イ）



本件建物

⑧隣地の状況

隣地（地番 2 8 6 番 1）



車庫（イ）

⑨ 東側隣地
（地番 2 8 6
番 6）

令和 8 年 (又) 第 24 号
令和 8 年 7 月 2 日 現 地 調 査
令和 8 年 7 月 21 日 評 価
評価書番号 第 4091 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 6,080,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 3,190,000 円
物件2	(建物)	金 2,890,000 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	前橋市北代田町字八幡 286番2 宅地 301.19 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市北代田町字八幡 286番地2 286番2 居宅 木造瓦スレート葺平家建 56.19 m ²	 約 85.29 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）

1 土地の状況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 両毛線前橋駅の北方道路距離約3.6 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅のほかアパート等が混在する街路の狭い郊外の住宅地域。周辺街路の状態は劣る、中心地・主要施設等への接近性は普通。地勢はほぼ平坦で起伏はない。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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % － 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 洪水浸水想定区域（赤城白川、0.5m未満）			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	301.19 m ² 北西 側間口約 17 m、奥行約 19～24 m 台形地 中間画地 ほぼ平坦			
接面道路の状況	北西側幅員約3.0m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）にほぼ等高に接面する中間画地。北西側市道はセットバックを要する。				
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	301.19 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、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

前橋市建築指導課での聴取によると、北西側道路は建築基準法第42条2項道路として取り扱う。道路の中心線から2mずつのセットバックが必要である、とのことである。

北側境界付近にコンクリートブロックによる塀が設置されており、接面道路から出入りをしていない。

北東側隣接地286番6は南側隣接地286番1等の敷地延長部分であり、道路ではない。しかし現況では自動車を含め、物件1土地へ出入りするため、286番6及び286番1を無償で利用している。現況調査報告書によれば、隣地通行権が発生している可能性がある、とのことであるが、明確ではないため、買受人は留意する必要がある。

差押時に物件2建物は存在し、債務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。

次のとおり土地の定着物が所在している。

定着物ア	……	物件1北西側	コンクリートブロック製 物置	約6.20㎡
定着物イ	……	物件1北東側	コンクリートブロック製 車庫	約13.23㎡

画地内に雑草が繁茂している。

画地南側に庭石及び石灯籠が所在している。所有者への聴取によると、昔は池があったが、現在は水を抜いて池をなくしている、とのことである。画地東側、南側、西側及び北西側に1階の屋根の高さ程度の庭木が複数所在している。

画地東側境界付近にフェンスが、南側境界付近にフェンスが、西側境界付近にコンクリートブロックによる塀及びフェンスが、北側境界付近にコンクリートブロックによる塀が、それぞれ設置されているが、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。

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1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： スレート葺 外壁： サイディング 等 内壁： クロス、京壁 等 天井： 敷目板、化粧石膏ボード、クロス 等 床： 畳、板張、クッションフロア、フローリング 等 設備： 電気、電気温水器、衛生 等 その他： 北西側台所食堂の天井に天窓がある。
床面積（現況）	延 85.29 m ² 増改築あり
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 4DK（別添「間取図」参照）
品等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用占有している。
特記事項	当該建物は新築時には建築確認を受けている（昭和38年9月14日、第1146号）が、検査済証の交付の履歴はない。また、増改築に係る建築確認の履歴はない。 所有者への聴取によると、増築したのは1962、3年ころ、とのことである。

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	37,900	0.94	物件2建物敷地	301.19	0.90	9,657,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -40

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/120 = 37,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位東向き等を考慮した。

◇ 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 0.94 形状やや劣る、方位北西向き、セットバックあり、敷地出入口の不備、庭木・庭石・定着物等含む

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)	160,000	85.29	0.035	478,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法
(定額法) (定率法)

観察減価法

現価率

2 (主) $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25/(25+0)\}\} + (5.0\%)^{\{25/(25+0)\}}] / 2 \times (1 - 0.30) = 0.035$

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	9,657,000	0.45	法定地上権	4,346,000

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	9,657,000	-4,346,000		1.00	0.60	3,190,000
2	478,000	+4,346,000	-	1.00	0.60	2,890,000
一括価格 (合計)						6,080,000

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

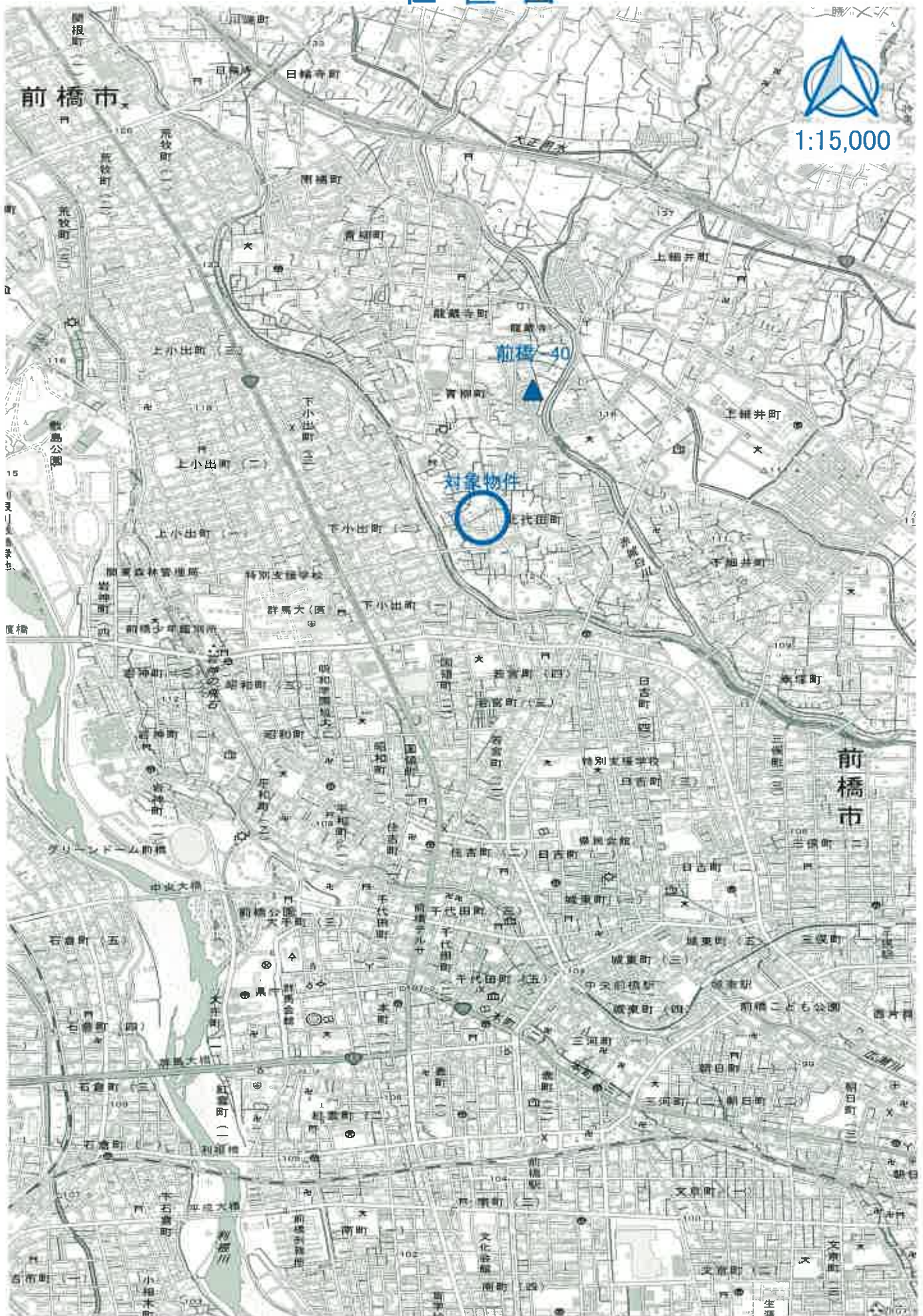
第6 参考価格資料

地価公示価格	:	前橋	-	40
所在	:	前橋市青柳町字寺家前87番7		
価格	:	46,800	円/㎡	
位置	:	J R 両毛線前橋駅の北方道路距離約4.2 k m		
価格時点	:	令和8年1月1日		
地積	:	203	㎡	
供給処理施設	:	水道、下水		
接面街路	:	東	6.0 m	市道
用途指定等	:	市街化区域		第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地域の概要	:	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		

第7 附属資料

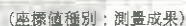
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



出典：国土地理院(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)「地理院地図」、一部追記

-68302.095



北代田町

A3をA4に縮小

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

