

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 前橋市樋越町 |
| | 地 番 | 7 3 8 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市樋越町 7 3 8 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 7 3 8 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

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 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】

本件共有者らが占有している。

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 前橋市樋越町

地 番 7 3 8 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 4 1 . 9 0 平方メートル

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 A 持分 5 分の 4

2 所 在 前橋市樋越町 7 3 8 番地 1 5

家屋 番号 7 3 8 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル

2 階 5 7 . 9 6 平方メートル

共有者 B 持分 5 分の 1

共有者 A 持分 5 分の 4



令和 8 年(ケ)第 5 号
令和 8 年 2 月 12 日受理
令和 8 年 3 月 30 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 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 前橋市樋越町

地 番 7 3 8 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 4 1 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 4

2 所 在 前橋市樋越町 7 3 8 番地 1 5

家屋 番号 7 3 8 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県前橋市樋越町738番地15（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが空き家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 ☒ 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
■近隣者	(令和8年3月18日に聴取した。) 1 物件2には誰も居住していません。 2 以前、物件2でボヤ騒ぎがありました。

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件2のベランダの外側部分や下の部分に少し煤けた跡がある（添付写真2参照）。
- 3 物件1上に下記物置が存在する。下記物置は容易に搬出でき、土地に定着していないので、売却対象外動産と認定した。
 - ア スチール製物置（約4.5平方メートル）
 - イ スチール製物置（約0.5平方メートル）
- 4 物件2の郵便受けには共有者A、B宛の郵便が数通存在した。
- 5 物件2の建物内部には動産が多数存在し、足の踏み場がない。

（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2月16日 (月) 13:00-13:10	■物件所在地	■基礎調査
令和8年2月24日 (火) 9:40-9:50	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和8年2月26日 (木) 10:04-10:14	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和8年3月6日 (金) 13:50-14:05	■物件所在地	■不在
令和8年3月18日 (水) 9:35-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

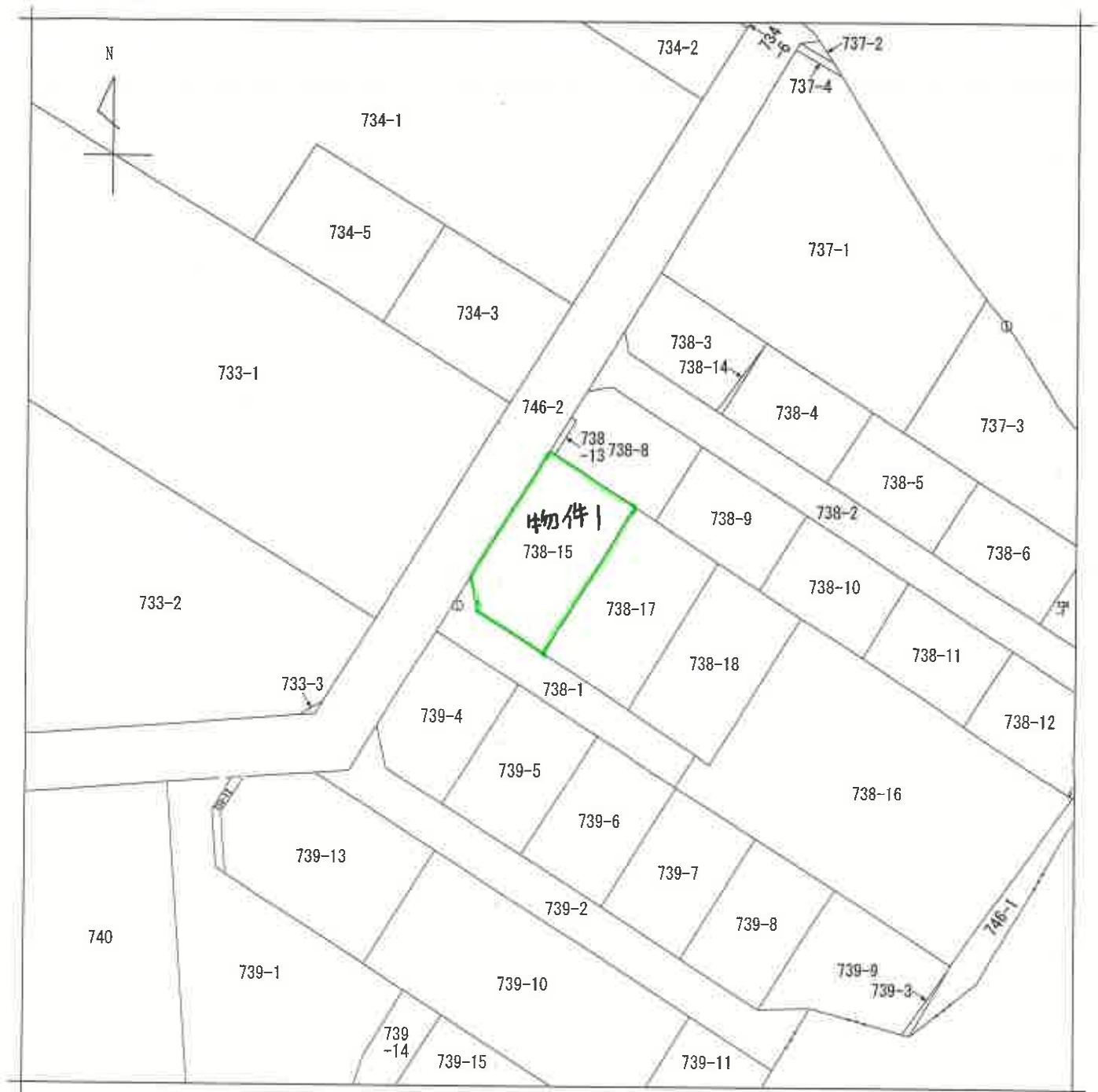
■ 令和8年3月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせ建物内に立ち入った。

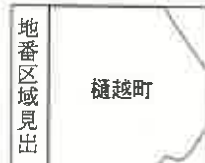
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和8年3月6日及び18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)



A3をA4に縮小コピー



請求部分	所 在 前橋市樋越町				地 番 738番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は 番号は記号	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	昭和57年10月23日			備付年月日 (原図)	昭和57年11月16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。

令和7年12月22日
前橋地方務局請求番号: 12-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成9年9月1日

令和7年12月22日 前橋地方務局

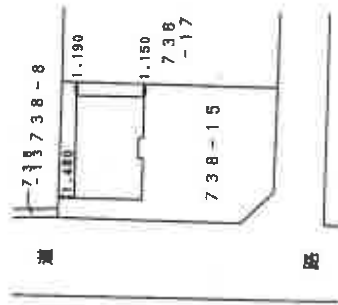
登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

各階平面図

2225229



建物図面図

家屋番号 738番15

建物の所在 前橋市堀越町
勢多風太郎四六番地15

平成 九年 九月 日

作製者
作年月日

平成 9 年 8 月 28 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

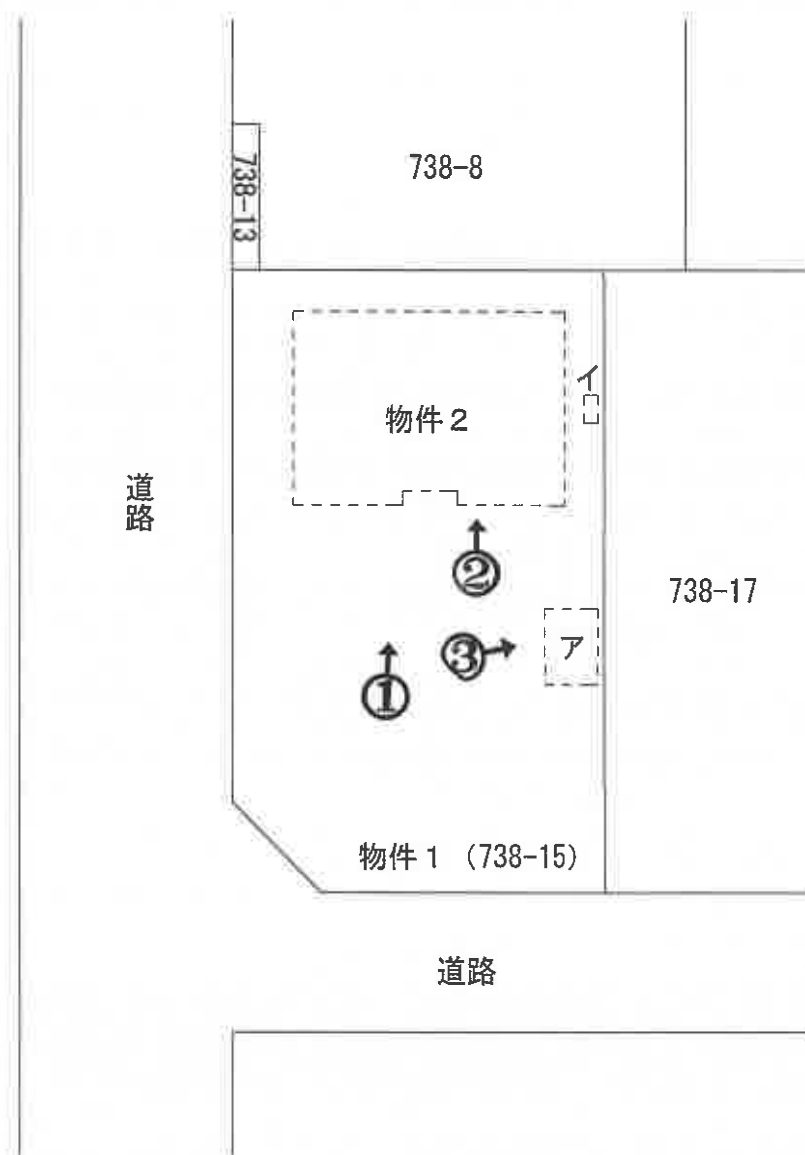
(群馬土地家屋調査士会)



土地建物位置関係図

1 / 250

←○ 写真撮影位置・方向

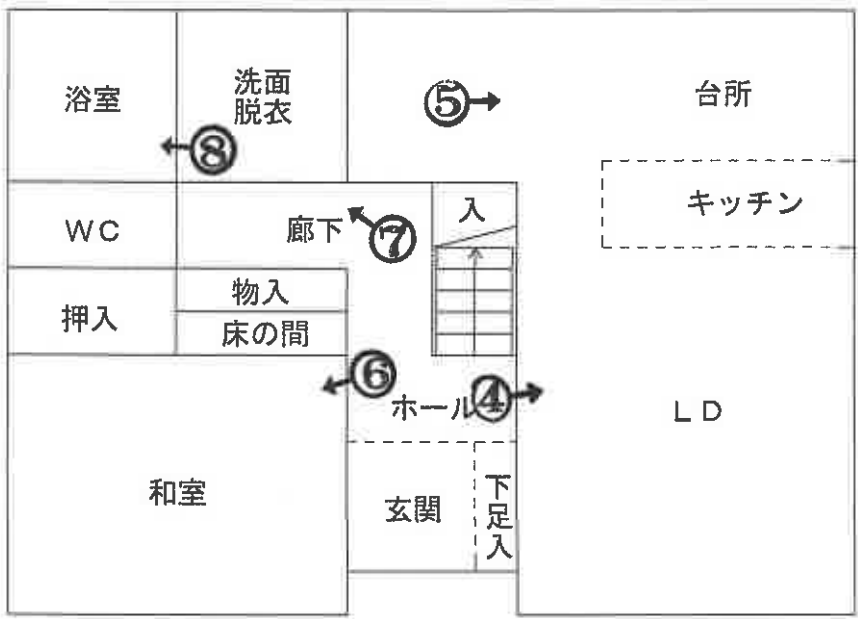


ア スチール製物置（約4.5㎡）
イ スチール製物置（約0.5㎡）

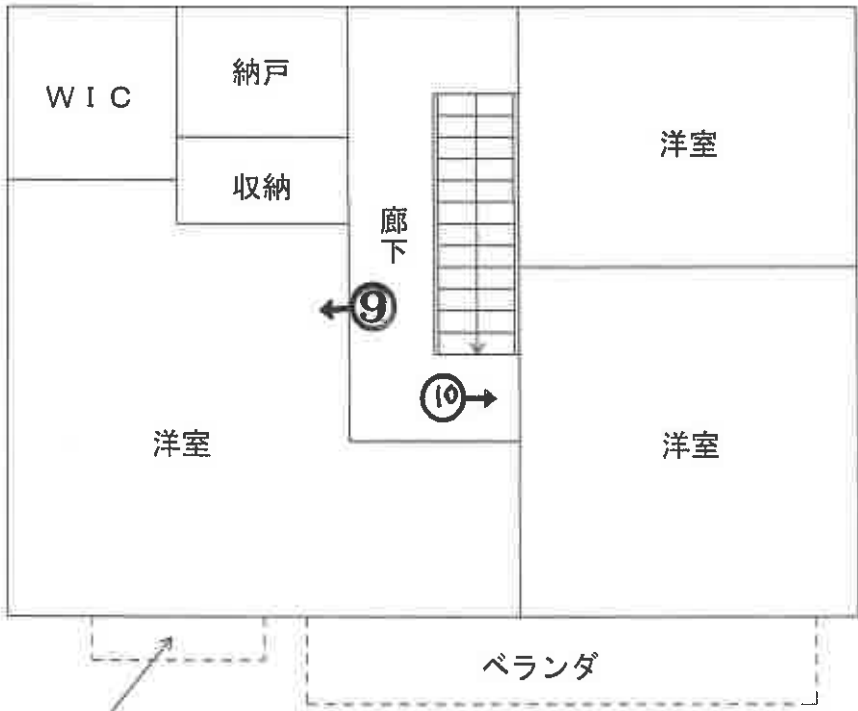
建物間取図

1 F

←○写真撮影位置・方向



2 F



フラワーバルコニー



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 8 年（ケ）第 5 号
令和 8 年 3 月 18 日 現地調査
令和 8 年 4 月 9 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金2,660,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,440,000円
物件2（建物）	金1,220,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市樋越町 7 3 8 番 1 5 宅地 241.90 平方メートル	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市樋越町 7 3 8 番地 1 5 7 3 8 番 1 5 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 57.13 平方メートル 2 階 57.96 平方メートル	同左
特 記 事 項			

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「北原」駅 南西方 約1,100m（道路距離）	
付近の状況	本件土地はカインズ大胡店の東方約370m付近（直線距離）に位置し、戸建住宅や共同住宅が集積する区画整然とした郊外の住宅地域である。緩やかな南方傾斜地勢にあり、南方近隣に「沼」が二つ存する。そのほか、太陽光発電用地や畑地なども周辺地域に散見される。	
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 用途指定なし 70% 200% なし 居住誘導区域外、特定用途制限地域（沿道地区）
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	241.90㎡ 間口 約9m 奥行 約20m ほぼ長方形 角地 画地の地勢はほぼ平坦
接面道路	南西側が幅員4.5m程度の舗装私道（建築基準法42条1項5号道路）にほぼ等高に接面し、北西側が幅員5.5m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路；認定幅員5m）に0.5m程度高く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1は物件2の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。隣接地は住宅地となっている。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし （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	公共下水道の整備はないが、農業集落排水の整備がなされている。 北西側市道は認定幅員5m程度であるが、公図上は7m程度の幅がある。道路部分と本件土地との間に未舗装部分が存するが、当該未舗装部分は道路部分の一部と見られ、本件土地に含まれないと思料する。 庭木が複数あった模様であるが、全て伐採され切株が残っている状態である。 南西側の位置指定道路（地番738-1）については、本件土地・建物共有者らが同土地の共有持ち分を持っている（その他の共有者あり）。 本件土地が立地する地域で指定されている特定用途制限地域（沿道地区）は、前橋市HPによると「主として3,000平方メートルを超える店舗・飲食店・事務所等、風俗営業施設及び建築基準法別表第二（る）項に掲げる建築物の建築を制限する」としており、戸建住宅の建築に影響を与えるものではないと思料する。 本件土地には、売却対象外の下記の工作物あり。 ア．スチール製物置（約4.5㎡） イ．スチール製物置（約0.5㎡） 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61年頃においては本件土地周辺は農地が広がり住宅が散在する程度であり、土壤汚染を疑わせるような工場等の建物の存在は見られない。 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に含まれない。
-------------	--

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 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成9年8月25日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約29年	
	経 済 的 耐 用 年 数	約35年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約6年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング等	
	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
	57.13 m ²	57.96 m ²	115.09 m ²
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	経年以上の劣化が見られるなど、やや劣る状態にある。		
建物の利用状況等	建物共有者らが本建物を住居（空き家）として占有している。		
特記事項	建築確認 H9.5.7 第82号 完了検査 履歴なし		
	室内には家財が大量に残され、足の踏み場がないような状態である。クロスの汚れについては台所で確認できたが、他の部屋はほとんど目視できない状態で、クロスの汚れや壁の破損等は確認できない。 キッチンではガスコンロテーブルが取り外されている。 玄関の外壁及びその西側の一部の外壁で火事の跡が確認された。外壁が一部汚損し、雨樋は一部溶けている。また、西側和室のガラスは破損している（シャッターがあるため、雨の吹き込みなどは避けられている）。近所の住民の陳述では、ボヤ程度のものであったとしている。		

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	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	18,100	1.04	241.90	0.90	≒ 4,100,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	前橋 — 13
-----	---------

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 19,200 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/101 & \times & 100/105 & \times & 18,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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+5%優ると判断した。

イ 個 別 格 差 : +4% 方位、角地

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 建付減価率を-10%と判定した。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
		ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	主	170,000	115.09	0.042	≒ 820,000

ウ 現価率 :

物件 番号	符号	耐用年数に基づく方法 (定率法) による現価率			観察減価法 による現価率	現価率
2	主	経済的耐用年数	35年	0.084	(1 - 50%)	0.042
		経過年数	29年			
		残価率	5%			

※観察減価は専ら物理的、経済的減価を考慮した。

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	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	4,100,000	0.35	法定地上権	≒ 1,440,000

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
1	4,100,000	-1,440,000	—	0.9	0.6	—	≒ 1,440,000
2	820,000	+1,440,000	1.0	0.9	0.6	1.0	≒ 1,220,000
一括価格(合計)							2,660,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 家財が多数残置された状態の市場性を考慮した。

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 ー 13 】

所 在 ； 前橋市上大屋町87番3外
価 格 ； 19,200 円/㎡
位 置 ； 上毛電鉄「大胡」駅の東方約850m
価 格 時 点 ； 令和8年1月1日
地 積 ； 580 ㎡
供給処理施設 ； 水道、下水
接 面 街 路 ； 西5.6m市道
用 途 指 定 等 ； 非線引都市計画区域・1住居（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ； 街路配置のやや劣る高台の住宅地域

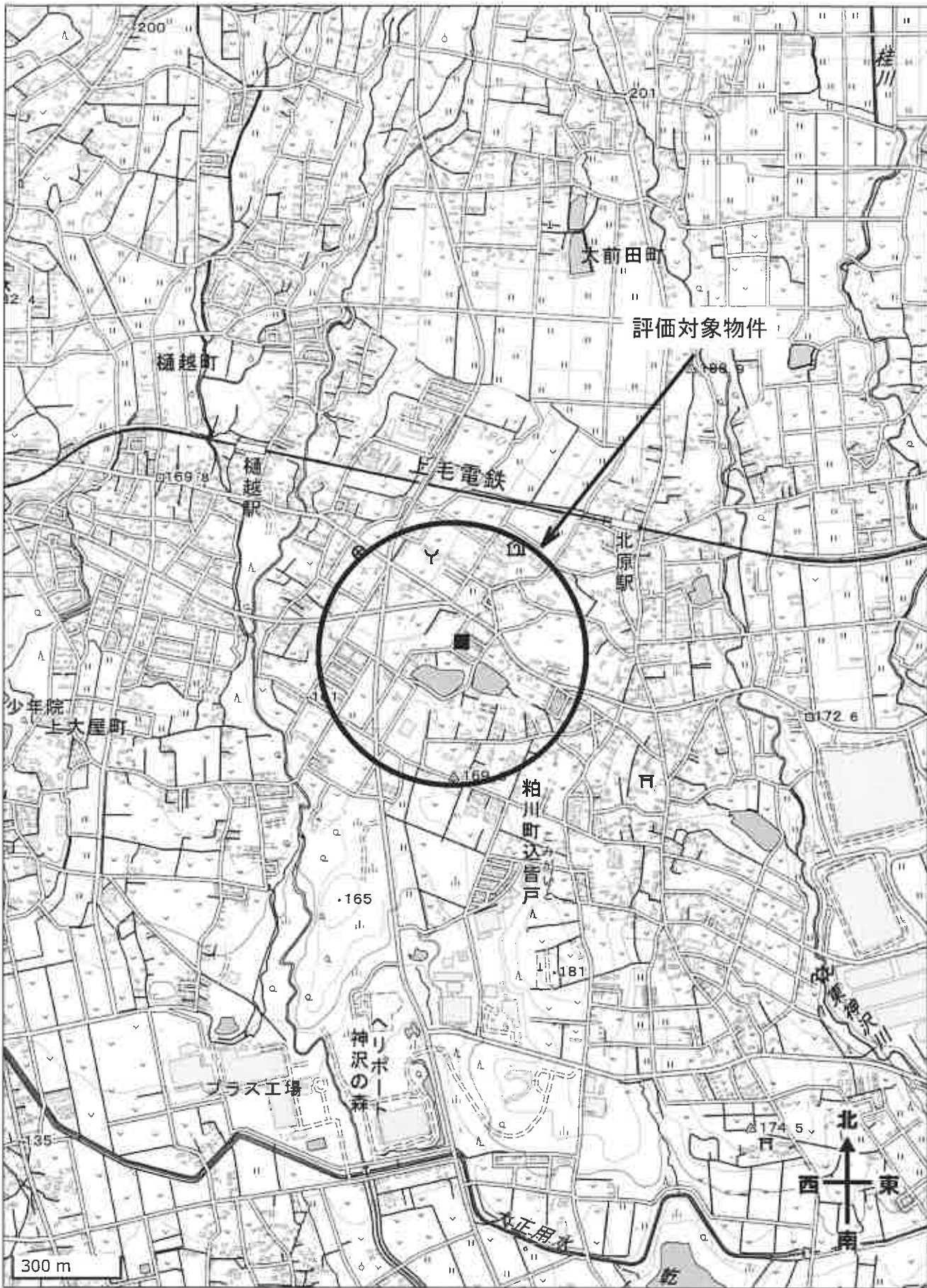
第7 附属資料の表示

位置図

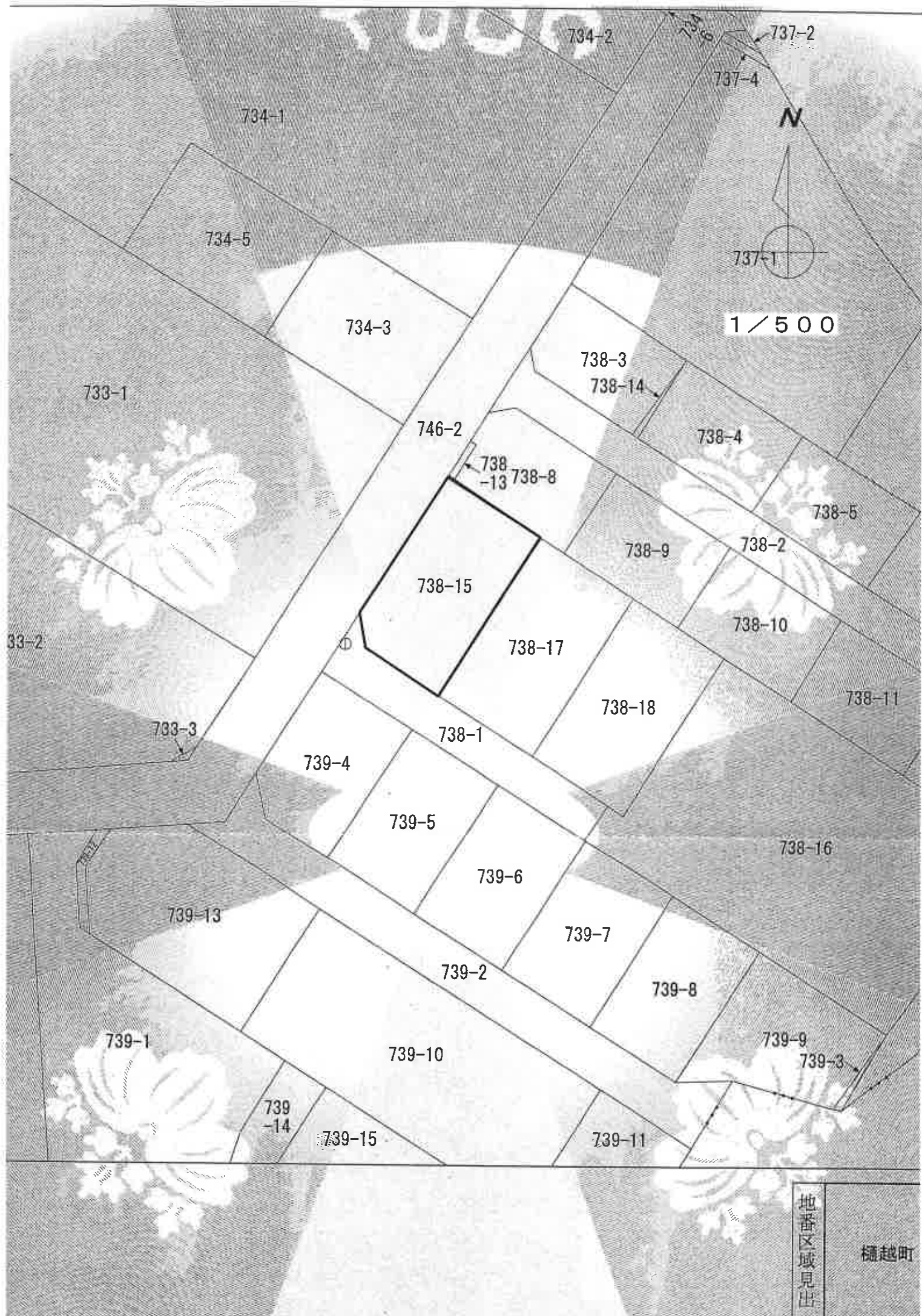
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図



出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）



地番区域見出

極越町



土地建物位置関係図

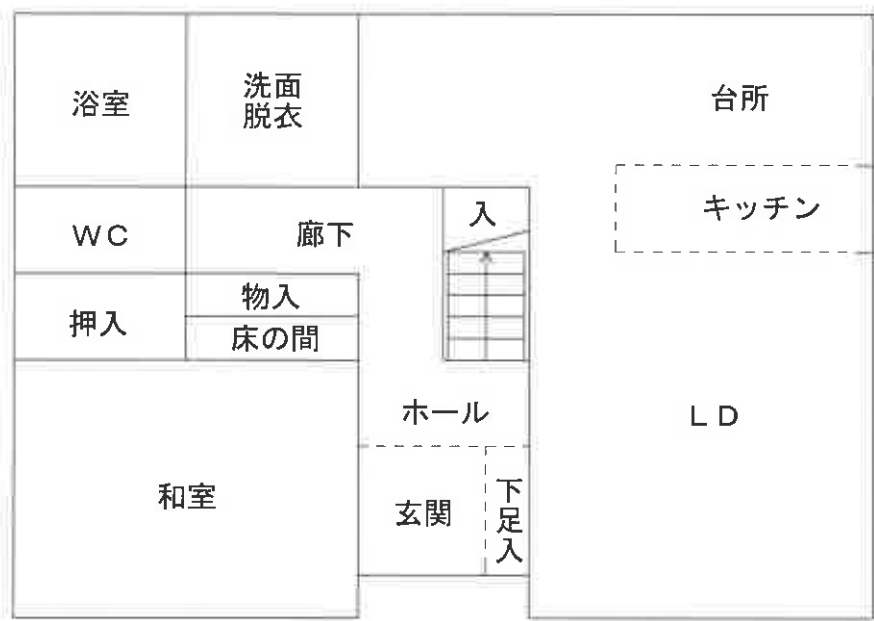
1 / 250



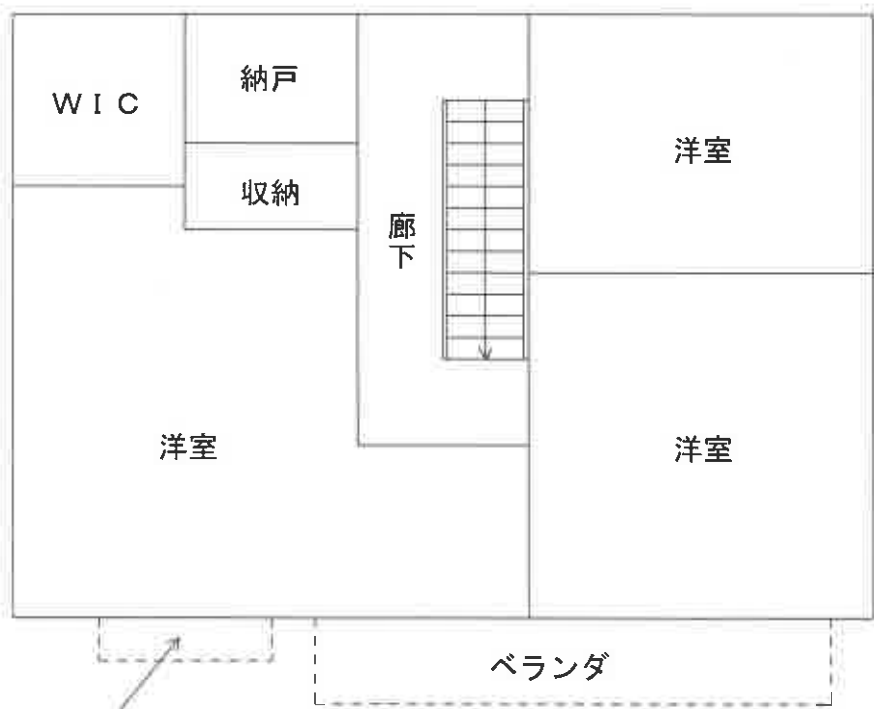
- ア スチール製物置 (約4.5㎡)
- イ スチール製物置 (約0.5㎡)

建物間取図

1 F



2 F



フラワーバルコニー