

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 3	750, 000 600, 000	一括	150, 000	25, 904	4, 372
1	320, 000				
3	430, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市茂木町 |
| | 地 番 | 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.79 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市茂木町 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 70.25 平方メートル
2 階 75.46 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月27日
前橋地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官 黛 陽 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 3】

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, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 前橋市茂木町 |
| | 地 番 | 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.79平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 3 | 所 在 | 前橋市茂木町 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 70.25平方メートル
2 階 75.46平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 87 号
令和 7 年10月30日受理
令和 7 年12月 1 日提出

現況調査報告書

(物件1及び3)

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 | 前橋市茂木町 |
| | 地 番 | 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市茂木町 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 2 5 平方メートル
2 階 7 5. 4 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市茂木町5番地3（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 ☒ 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 3		
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 ☒ 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）

(関係人の陳述等用)

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11月12日付け回答書要旨) 1 物件3は貸していません。所有者が空き家として使用しています。

(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)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件 1 上に物件 3 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 3 の室内には動産が多数残置されている。

(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)

(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10月30日 (木) 13:10-13:20	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和7年11月4日 (火) 10:50-10:55	■物件所在地	■基礎調査
令和7年11月5日 (水)	■当庁	■A宛照会書送付 (R. 7. 11. 17回答書到着)
令和7年11月12日 (水) 9:05-9:15	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年11月19日 (水) 9:35-10:5	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

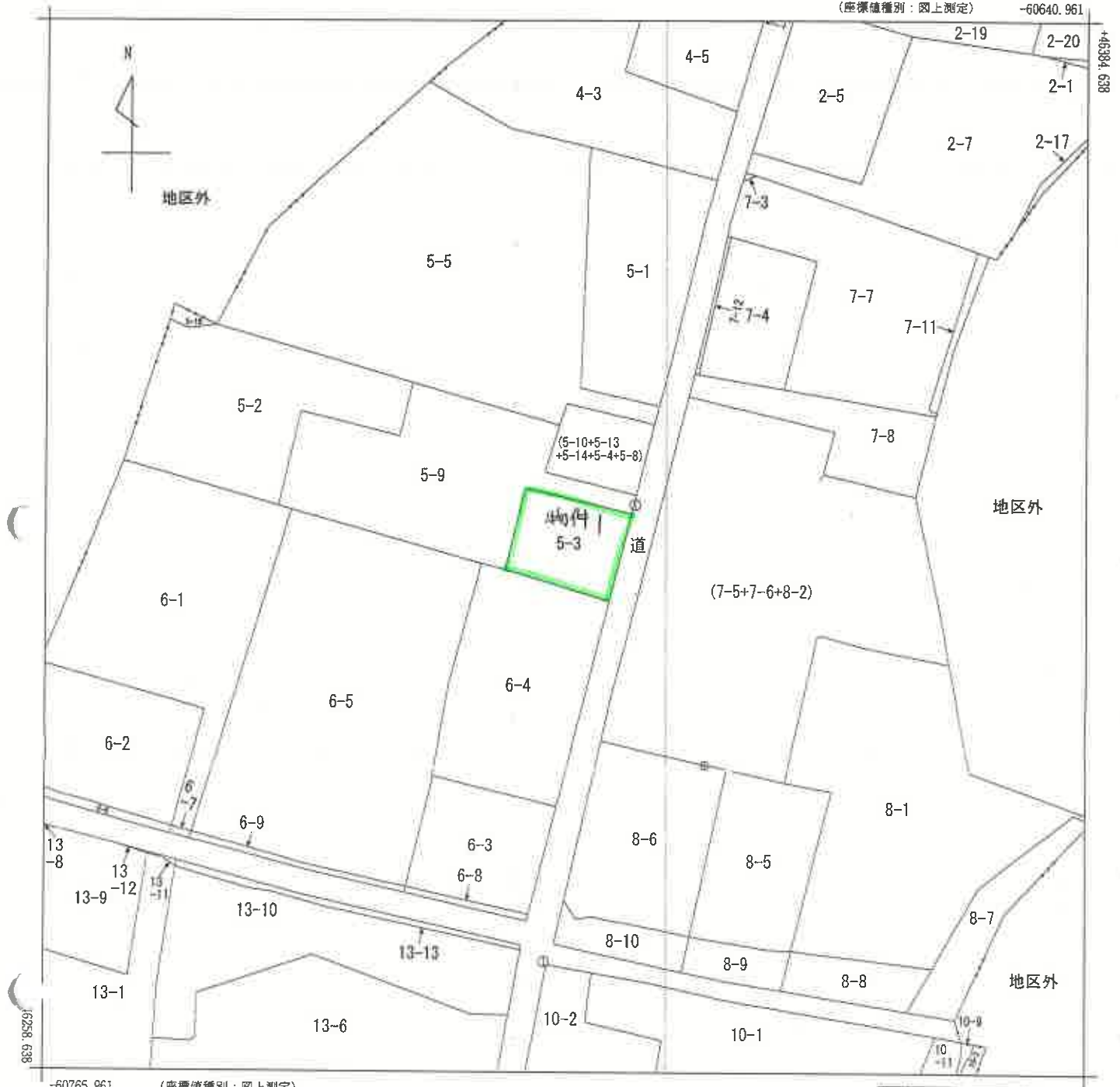
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年11月19日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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11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
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

茂木町

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市茂木町				地番	5番3			
出力縮尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は 番号は記号	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)	昭和56年6月18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8月6日
前橋地方法務局

請求番号：20-1
(1/1)

登記官

(6 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8月6日 前橋地方裁判所

登記官

(7 枚目)

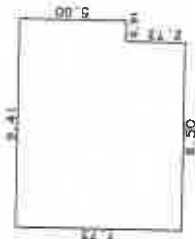
建築物平面図

各階平面図

家屋番号	5番3
建築物の所在	群馬県前橋市大町5番地3

2269017

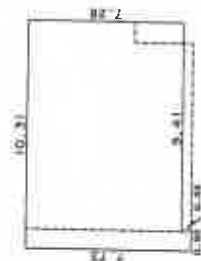
1 階



求積表

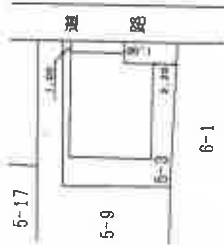
7.73×8.50	$= 65.7050$
5.00×0.91	$= 4.5500$
合計	70.2550
床面積	70.25 m ²

2 階



求積表

7.73×8.50	$= 65.7050$
5.00×0.91	$= 4.5500$
合計	70.2550
床面積	70.25 m ²



作製者
年月日

平成 3 年 6 月 3 日

縮尺 1/250

申請人

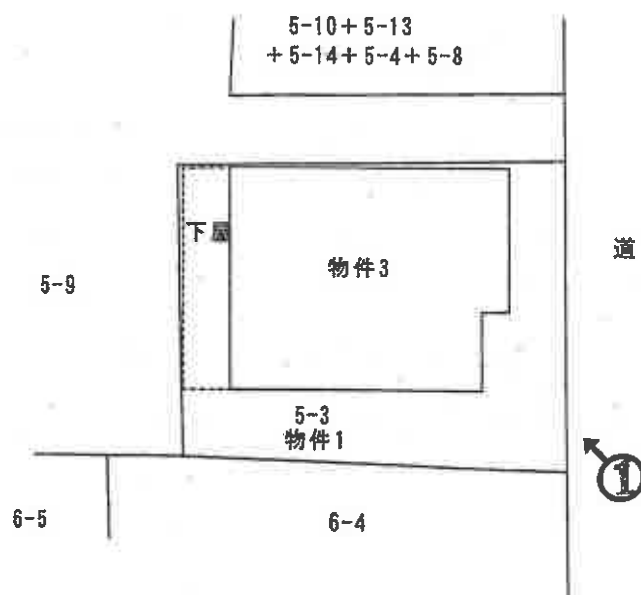
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

平成 3 年 6 月 7 日

建物配置図

←○写真撮影位置・方向

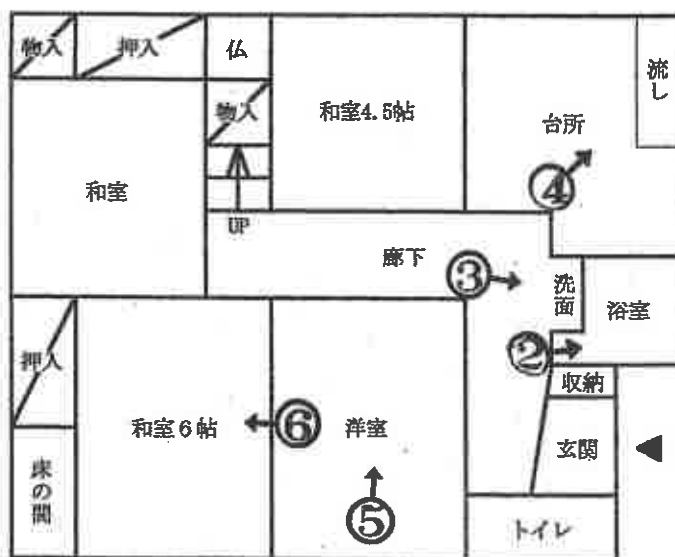


間取図

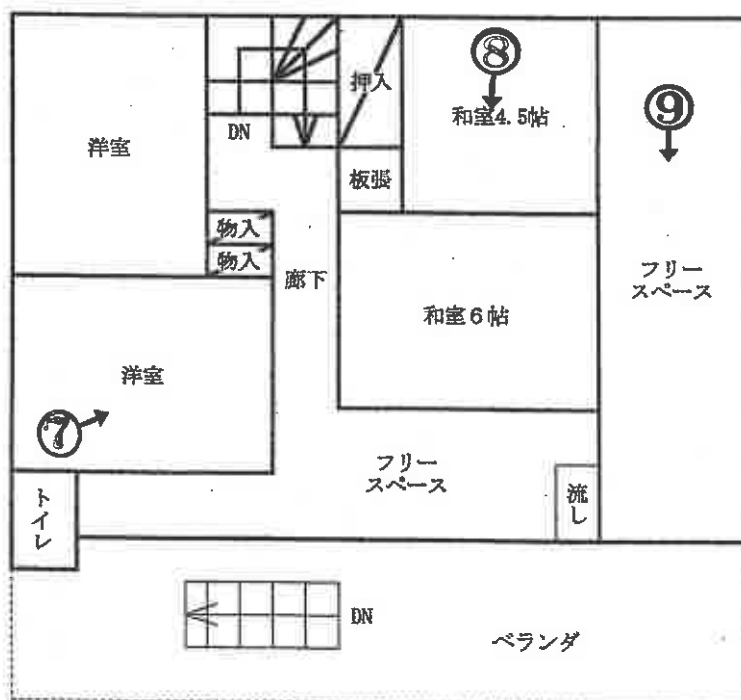
物件 3



←○写真撮影位置・方向



1階



2階



1



2



3



4



5



6



7



8



9

求 意 見 書

武 井 清 殿

令和 8年 8月 4日
前橋地方裁判所民事部執行係
裁判所書記官 小 池

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

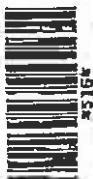
売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 8月 4日
評価人

武 井 清



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市茂木町
地 番 5番3
地 目 宅地
地 積 134.79平方メートル
- 3 所 在 前橋市茂木町 5番地3
家屋 番号 5番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 70.25平方メートル
2階 75.46平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	530,000	320,000	0
3	720,000	430,000	0
1, 3	1,250,000	750,000	一括

(備 考)			



武 鑑 評 第 1011-1 号
令和7年（ケ）第87号（1/2）
＜物件1・3＞
令和7年11月19日 現 地 調 査
令和8年1月6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
武 井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,250,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 530,000円
物件3（建物）	金 720,000円

- ① 一括価格は、物件1・3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目積	前橋市茂木町 5番3 宅地 134.79平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市茂木町 5番地3 5番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 70.25平方メートル 2階 75.46平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	上毛電鉄線「大胡駅」の北方道路距離約400m	
付 近 の 状 況	大胡駅に比較的近い旧来からの住宅地域であり、一般住宅のほか医院等も見られる地域である。	
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 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 第1種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	間口約10.5m、奥行約13m、登記地積134.79㎡のほぼ長方形地で、東側市道に概ね等高乃至約0.5m高く接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側幅員約3.5m舗装市道（建築基準法42条2項の道路、特記事項※参照）。	
土地の利用状況等	物件3の建物敷地の用に供されている。物件3建物の本件土地に対する土地利用権原は所有権である（法定地上権が成立するものと判断した）。なお建物の配置状態は附属資料建物配置図の通りである。	
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、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出来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	※ 道路中心線より2mの道路後退（セットバック）を要する。なお現況の塀等は道路後退後のものと思われ、また道路との高低差部分に設けられたコンクリート製の階段やスロープは当該後退部分上に存在するものと推察される（詳細は不明である）。	

特 記 事 項
(続 き)

- ・ 本件土地内南側で南側隣接土地（6番4）との境界付近に棚が設置されているが、当該棚は地上で南側隣接土地に越境している。
- ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地については土壌汚染対策法に基づく区域指定はなく、また水質汚濁防止法及び下水道法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない。土壌汚染の有無について厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。

2. 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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 : 昭和39年4月20日新築（登記記載） 昭和45年5月1日変更、一部取毀、増築 （登記記載） 経 過 年 数 : 約 62 年（新築時より査定） 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付・タイル・サイディング等 内 壁 : ビニールクロス・繊維壁・合板等 天 井 : 竿縁・敷目板・合板・石膏ボード・ビニールクロス等 床 : 畳・カーペット・フローリング・長尺シート等 設 備 : 電気・給排水等 その他： ー
床面積（現況）	1階 70.25㎡、2階 75.46㎡、延 145.71㎡ （登記記載にほぼ同じ）
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り： （附属資料「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	本件建物所有者が居宅（空き家）として占有している。
特 記 事 項	・老朽化が顕著である。 ・本件建物の西側に存する下屋については建物価格に含めて評価する（附属資料建物配置図参照）。 ・設備等については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。

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
1	23,700	1.00	134.79	0.50	1,600,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県)-27

公示価格等 24,600円/㎡ 時点修正 ×99.4/100 標準化補正 ×100/101.0 地域格差 ×100/102.0 標準画地価格 = 23,700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 : +1% (方位)

◇ 地域格差 : +2% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ±0% (方位、要セットバック等)

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3）

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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	110,000	145.71	0.03	480,000円

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経済的耐用年数を満了しているため、専ら観察減価法を採用して現価率を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
1	1,600,000	0.45	法定地上権	720,000円

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、その割合を上記のとおり査定した。

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	-720,000	-	1.0	0.6	530,000円
3	480,000	+720,000	-	1.0	0.6	720,000円
一括価格 (合計)						1,250,000円

ウ 占有減価修正： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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。

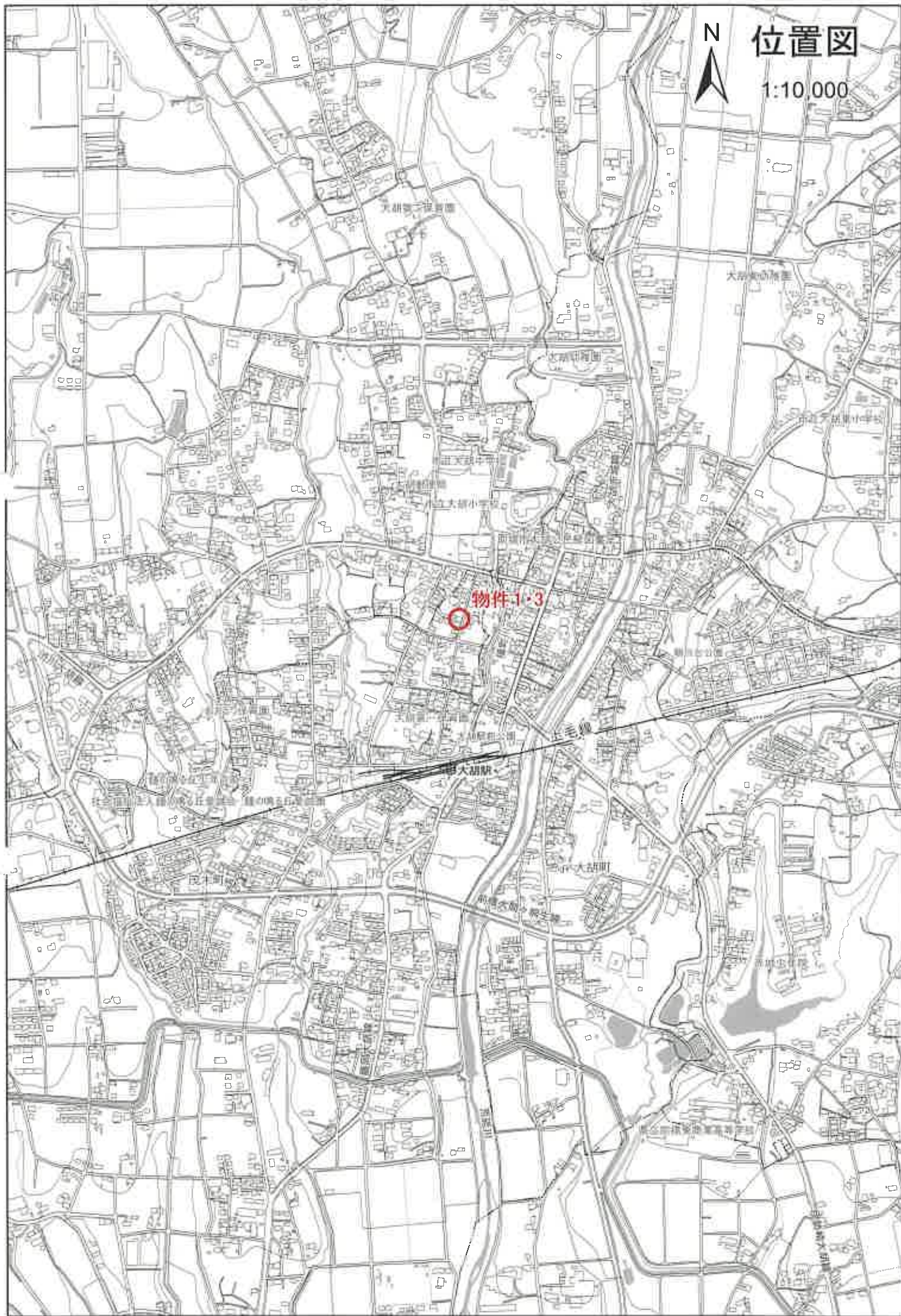
第6 参考価格資料

地価調査価格 (前橋(県)-27)
所 在 : 前橋市堀越町1063番3
価 格 : 24,600円/㎡
位 置 : 上毛電鉄線「大胡駅」の北方道路距離約600m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 196㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域・第1種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の多い大胡支所等に近接した住宅地域

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上



位置図

1:10,000

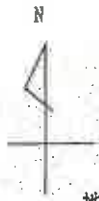
物件1-3

公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)

4 4-4

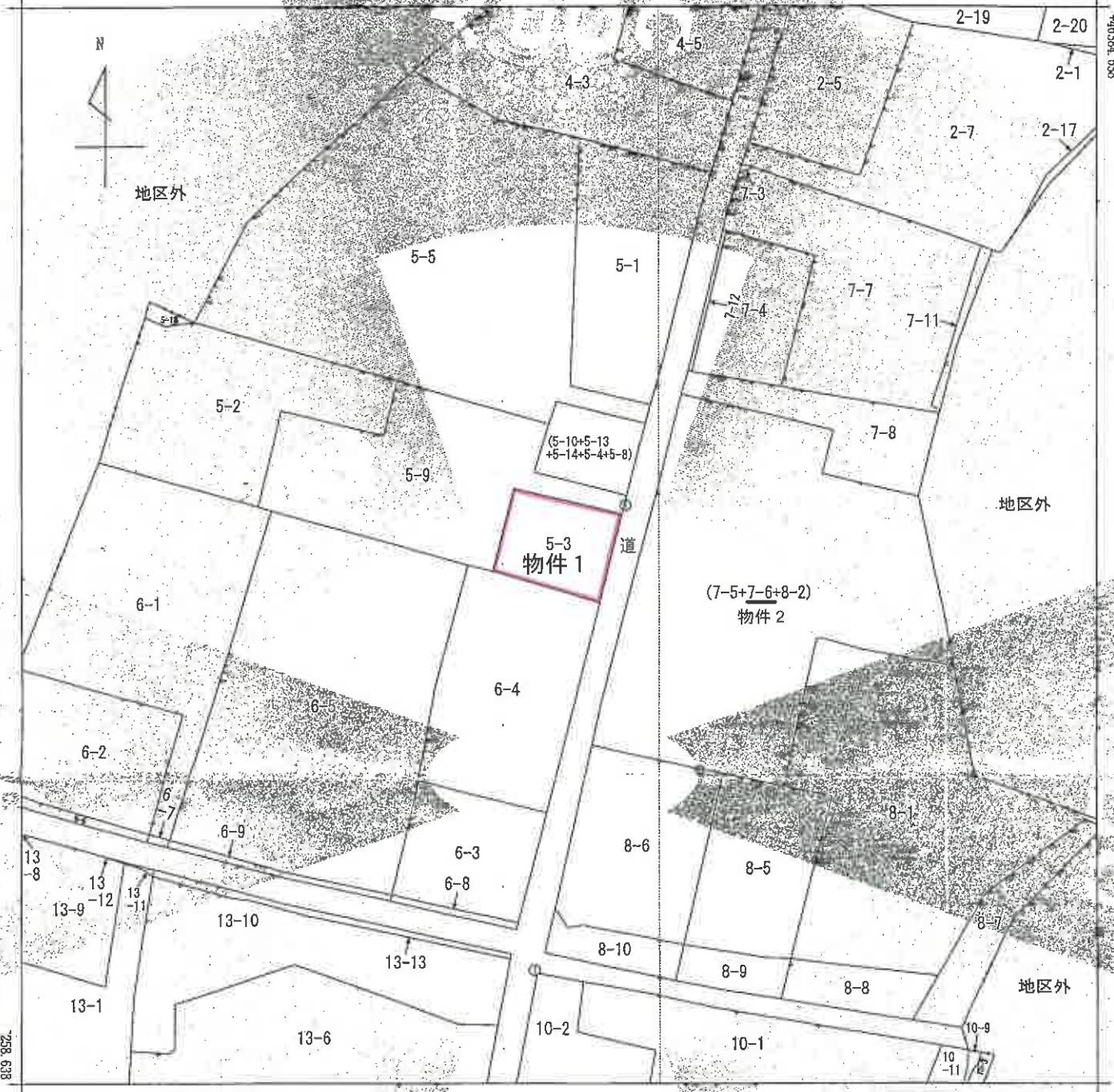
(座標値種別: 図上測定)

-60640.961



地区外

+46384.638



-60765.961

(座標値種別: 図上測定)

(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(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

茂木町

請 求 部 分	所 在 前橋市茂木町				地 番 5番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	区 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)	昭和56年6月18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8月6日

前橋地方務局

登記官

請求番号: 20-1

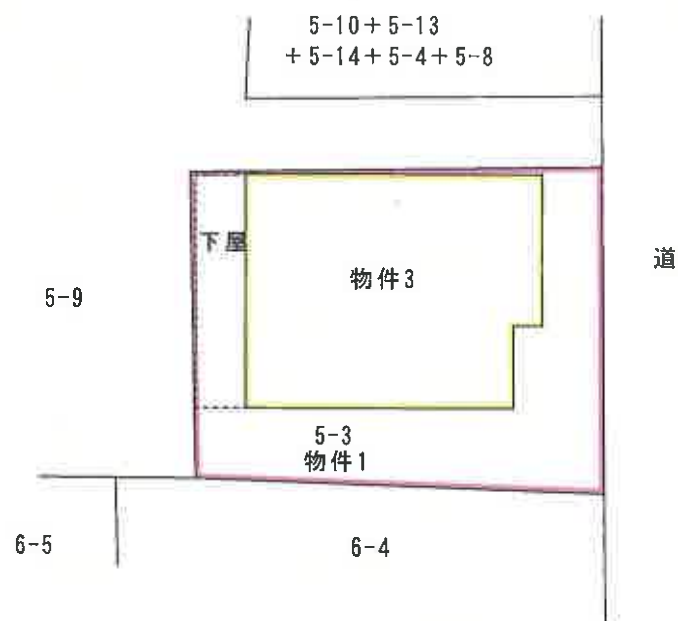
(1/1)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

建物配置図



s = 1/250



間取図

物件 3

