

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）
1, 2	8, 970, 000 7, 176, 000	一括	1, 794, 000	121, 560	0
1	2, 260, 000				
2	6, 710, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 北群馬郡吉岡町大字北下字畑中 | |
| | 地 番 | 2 4 1 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 9 . 7 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北群馬郡吉岡町大字北下字畑中 2 4 1 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 3 . 7 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 10 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 渡 邊 泰 成

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畑中 | |
| | 地 番 | 2 4 1 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 5 9 . 7 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北群馬郡吉岡町大字北下字畑中 2 4 1 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 3 . 7 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 9 9 平方メートル |

令和8年(ケ)第 26号
令和8年 4月17日受理
令和8年 5月18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畑中
 地 番 241 番 6
 地 目 宅地
 地 積 259.70 平方メートル

- 2 所 在 北群馬郡吉岡町大字北下字畑中 241 番地 6
 家屋 番号 241 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 63.76 平方メートル
 2 階 52.99 平方メートル

(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

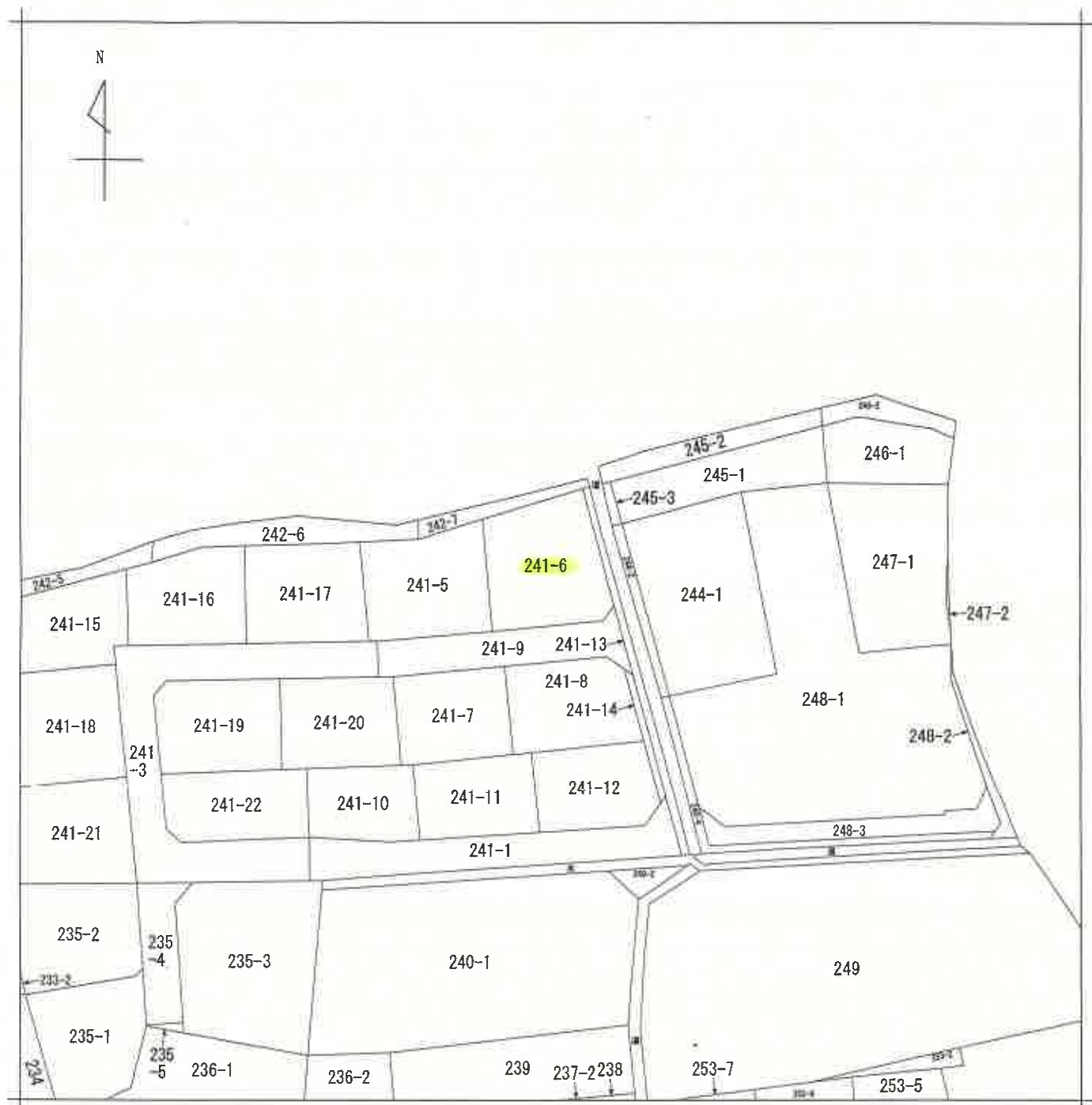
- 1 本件土地建物は亡Aの所有であったが、令和5年8月に亡くなり、相続人全員が相続放棄したため、亡Aの相続財産清算人が選任されて競売手続が進められている事案である。
- 2 亡Aの相続財産清算人に照会したところ、本件建物の鍵は所持していないとのことである。
- 3 亡Aの元妻によれば、亡Aが亡くなった場所は本件建物内ではないとのことである。
- 4 技術者に解錠させて本件建物に立入調査したところ、建物使用の徴表は認められなかった。
- 5 以上の調査結果から、所有者（亡A相続財産）が本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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4月17日 14:55ー14:57	執行官室	■亡A相続財産清算人から電話聴取
令和8年4月17日 15:40ー15:42	執行官室	■亡Aの元妻から電話聴取
令和8年4月21日 8:55ー9:10	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年4月21日 9:20ー9:30	吉岡町役場	■家屋見取図交付
令和8年4月21日 9:50ー9:55	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
令和8年5月11日 9:45ー10:20	物件所在地	■現地（建物立入）調査、写真撮影
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11日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち合わせ、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5月11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)



(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。



請求部	所在	北群馬郡吉岡町大字北下字畑中			地番	241番6		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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				備付年月日(原図)	昭和62年3月10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。

(前橋地方法務局渋川出張所管轄)

令和8年2月20日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M61013

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(5 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。
(前橋地方裁判所 川出 出所管轄)
令和8年2月20日 東京裁判所 川出 出所

登記官

(6枚目)

作成者

年 2月17日 作製)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

地番 241-1-5ないし-14

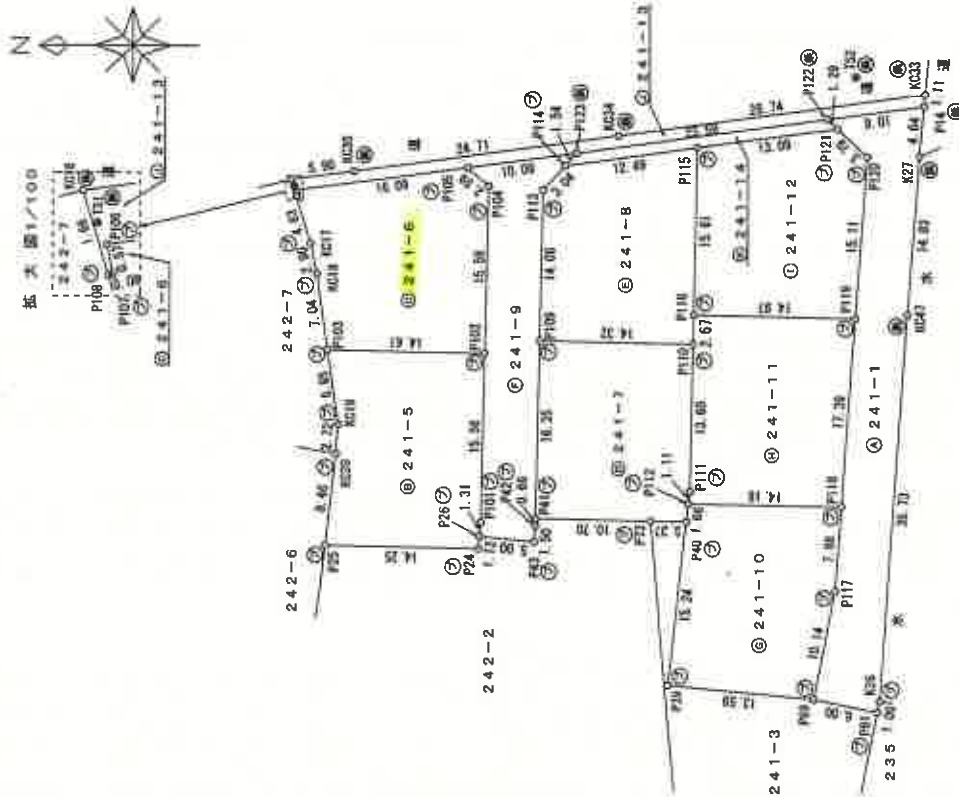
土地の所在 北群馬郡吉岡町大字北下字畑中

直角座標法求積表

地番	④ 241-1	⑤ 241-5	⑥ 241-6
NO	Xn	Yn	Xn
P08	49470.920	-74681.144	-560710.382760
P09	49465.048	-74682.336	-7370.292301
P10	49454.838	-74681.203	1814271.328164
P11	49462.258	-74645.657	50.424
P12	49451.187	-74630.869	18.413
P13	49450.757	-74626.244	169551.474996
P14	49450.690	-74627.441	-2.080
P15	49458.758	-74628.324	-3.484
P16	49466.001	-74630.926	-17.674
P17	49467.085	-74645.988	-32.421
P18	49468.364	-74663.346	-25.206
P19	49468.924	-74671.203	-17.798
合計	面積	面積	面積
	280.807445	280.80	280.80

地番	⑦ 241-5	⑧ 241-6	⑨ 241-7
NO	Xn	Yn	Xn
P20	49516.278	-74668.860	-8.711
P21	49502.038	-74667.170	0.807
P22	49501.928	-74666.053	2.422
P23	49501.799	-74664.748	16.862
P24	49501.468	-74649.191	16.881
P25	49516.076	-74648.867	-8.552
P26	49515.082	-74665.743	-9.592
P27	49515.283	-74658.459	-11.117
合計	面積	面積	面積
	250.7719665	250.77	250.77

地番	⑩ 241-6	⑪ 241-7	⑫ 241-8
NO	Xn	Yn	Xn
P28	49516.076	-74648.867	-7.203
P29	49501.466	-74649.191	16.233
P30	49501.133	-74633.634	17.278
P31	49503.073	-74631.912	-0.414
P32	49519.023	-74634.048	-2.692
P33	49518.916	-74634.804	-0.577
P34	49518.997	-74634.825	-4.452
P35	49517.870	-74639.056	-7.273
P36	49517.082	-74641.898	-9.811
合計	面積	面積	面積
	259.7048660	259.70	259.70



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。
(前橋地方法律局 茨川出張所管轄)
令和8年2月20日 東京法律局立川出張所

登記官

(7枚目)

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 241番6

建物の所在 北群馬郡吉岡町大字北下宇畑中241番地6



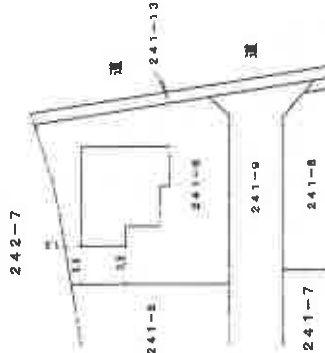
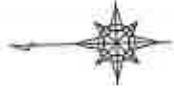
一階

求積表					
	4.096	x	1.820	=	7.45290
	7.280	x	3.640	=	26.49920
	8.190	x	3.640	=	29.81160
合計					63.76370
床面積					63.76 m ²



二階

求積表					
	3.640	x	1.820	=	6.62480
	6.370	x	7.280	=	46.37360
合計					52.99840
床面積					52.99 m ²



作成者

令和3年10月16日

縮尺 1/250

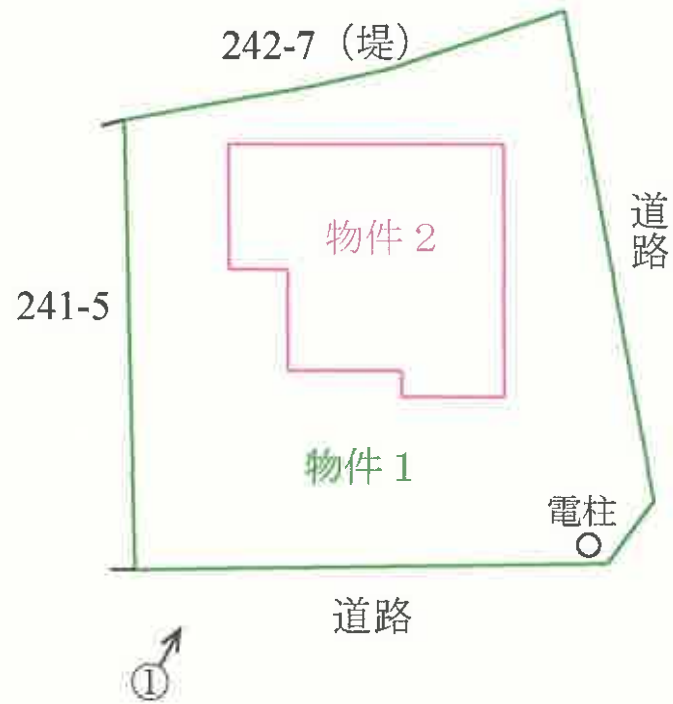
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



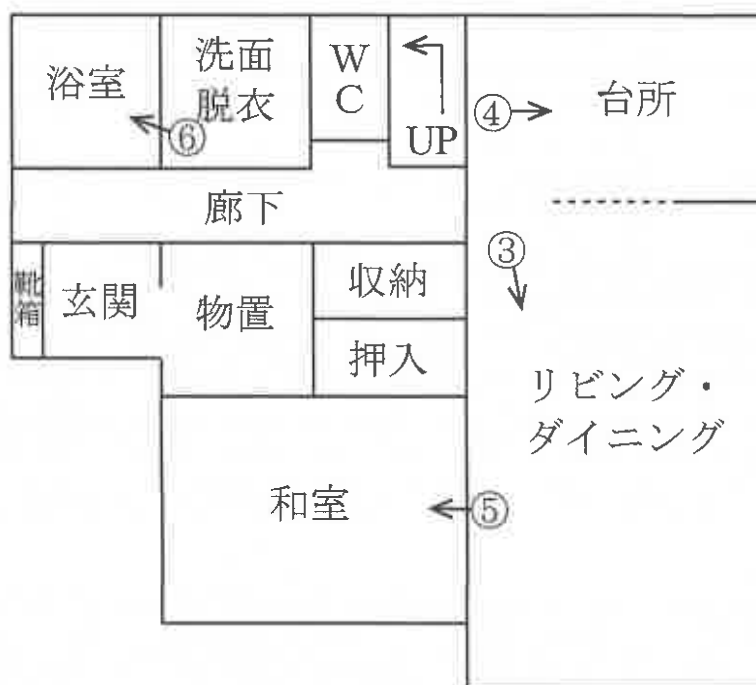
←○写真撮影位置・方向



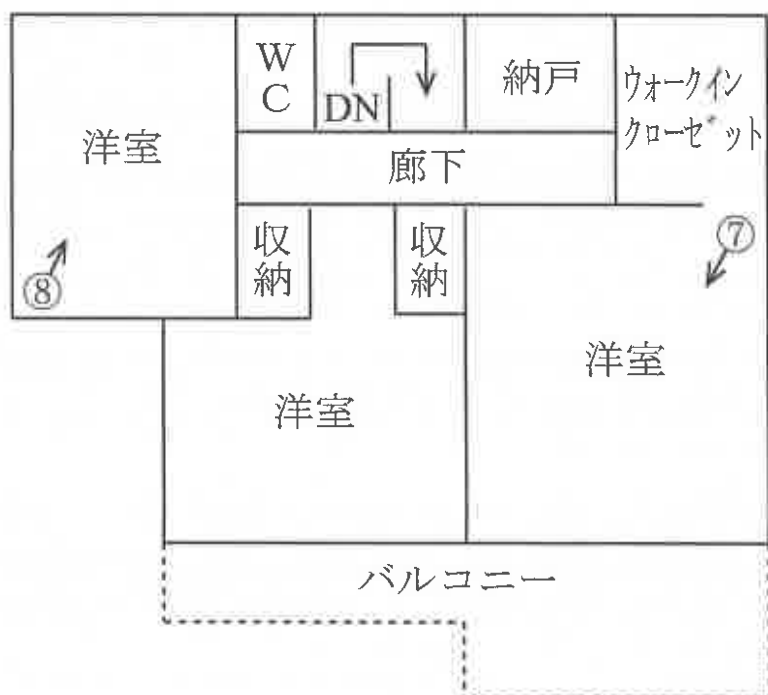
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







③



④



⑤



鑑 評 第 8-15 号
令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 5 月 11 日 現地調査
令和 8 年 5 月 22 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

石川 直美 印

第1 評価額

一括価格			
金		8,970,000 円	
内訳価格			
物件 1 (土地)	金	2,260,000 円	
物件 2 (建物)	金	6,710,000 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 物件 1 の内訳価格は物件 2 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	所在地目地積	北群馬郡吉岡町大字北下字畑中 241番6 宅地 259.70m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	北群馬郡吉岡町大字北下字畑中241番地6 241番6 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 63.76m ² 2階 52.99m ²	同左
番号	特記事項		
	特に無		

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3.8 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅と農家住宅、農地が混在する住宅地域。	
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 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	259.70㎡ 間口約 15.5m 、奥行約 16.0m ほぼ整形地 角地 —
接面道路	南側幅員約5.0m (認定幅員5.0m) の舗装町道 (42条1項1号道路) に0～0.5m高く接し、東側幅員約4.0m (認定幅員4.0m) の舗装町道 (42条1項1号道路) に0.5m高く接している。	
土地の利用状況等	・土地所有者 (亡A相続財産) が本土地上に物件2を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有※現在は浄化槽を使用しているが、引込可能。
	都市ガス	無
	(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該当施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常のコスト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、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。	

※特記事項は次項

特記事項

・本件土地建物は亡Aの所有であったが、令和5年8月に亡くなり、相続人全員が相続放棄した為、亡Aの相続財産清算人が選任されて競売手続が進められている事案である。

・吉岡町では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件1は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。（吉岡町役場建設課）

・物件1は畑中東遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。

・北側に隣接する駒寄川は一級河川。官民境界線から20m以内が保全区域となっている。

・洪水ハザードマップによると洪水浸水想定区域（想定最大規模）一部0.5m未満の範囲となっている。

・241番5は個人所有の宅地。241番9、同番13、244番2、245番3は北群馬郡吉岡町所有の公衆用道路。242番7は旧建設省所有の堤。

2 建物の概況及び利用状況（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）	：	令和3年9月22日 新築
	経 過 年 数	：	約 5 年
	経済的残存耐用年数	：	約 19 年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－		
	床面積(現況)		
	1 階	63.76㎡	
	2 階	52.99㎡	
	計	116.75㎡	
現 況 用 途 等	階 層	2階建	
	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	：（別添「建物間取概略図」参照）	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	・ 亡Aの相続財産清算人に照会したところ、本件建物の鍵は所持していないとのことである。		
	・ 亡Aの元妻によれば、亡Aが亡くなった場所は本件建物内ではないとのことである。		
	・ 技術者に解錠させて本件建物に立入調査したところ、建物使用の徴表は認められなかった。		
	・ 以上の調査結果から、所有者（亡A相続財産）が本件建物を空き家の状態で占有しているものと思料する。		

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示 (吉岡-1)

$$\text{公示価格等} \quad 30,700 \text{ 円/}\text{m}^2 \times \text{時点修正} \quad 100.0 \text{ } / \text{ } 100 \times \text{標準化補正} \quad 100 \text{ } / \text{ } 100 \times \text{地域格差} \quad 100 \text{ } / \text{ } 130 \div \text{標準画地価格} \quad 23,600 \text{ 円/}\text{m}^2$$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和8年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 北 0%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 南、角地 5%

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	140,000	116.75	0.56	9,153,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 5 年，経済的残存耐用年数 19 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.56$$

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、さらには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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ＝ウ 円
1	5,792,000	法定地上権	0.35	2,027,200

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、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) (1①オ、1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	5,792,000	- 2,027,200	-	1.00	0.60	-	2,260,000
2	9,153,000	+ 2,027,200	-	1.00	0.60	-	6,710,000
一括価格(合計)							8,970,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

オ 競売市場修正 : 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 : 無

第6 参考価格資料

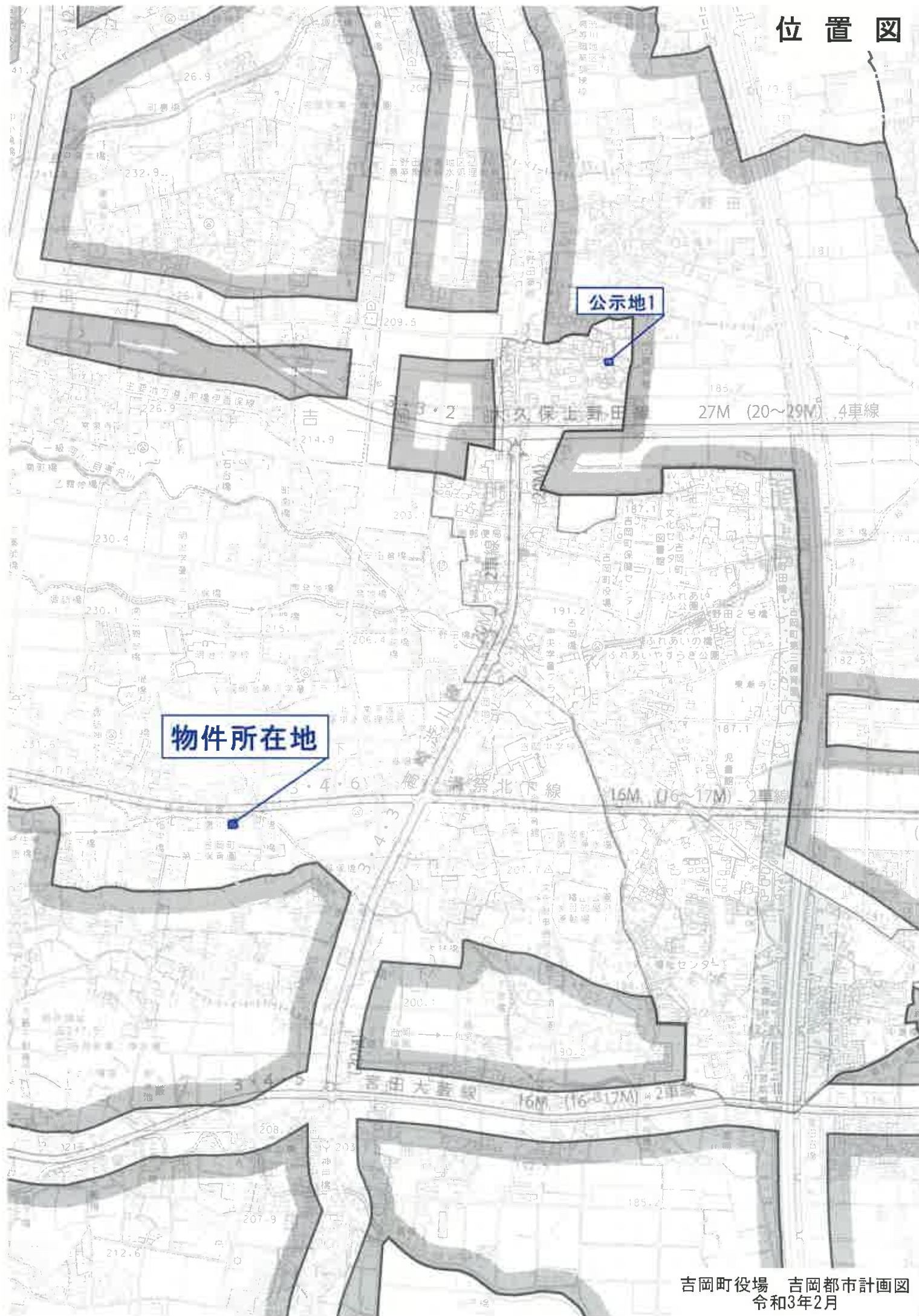
1 地価公示価格（吉岡-1）

所 在 : 北群馬郡吉岡町大字下野田字森下911番2
価 格 : 30,700 円/㎡
位 置 : JR上越線 「八木原」駅の 南西方・道路距離 約1.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 317 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側4.0m町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)
第二種中高層住居専用地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い幹線道路背後の住宅地域

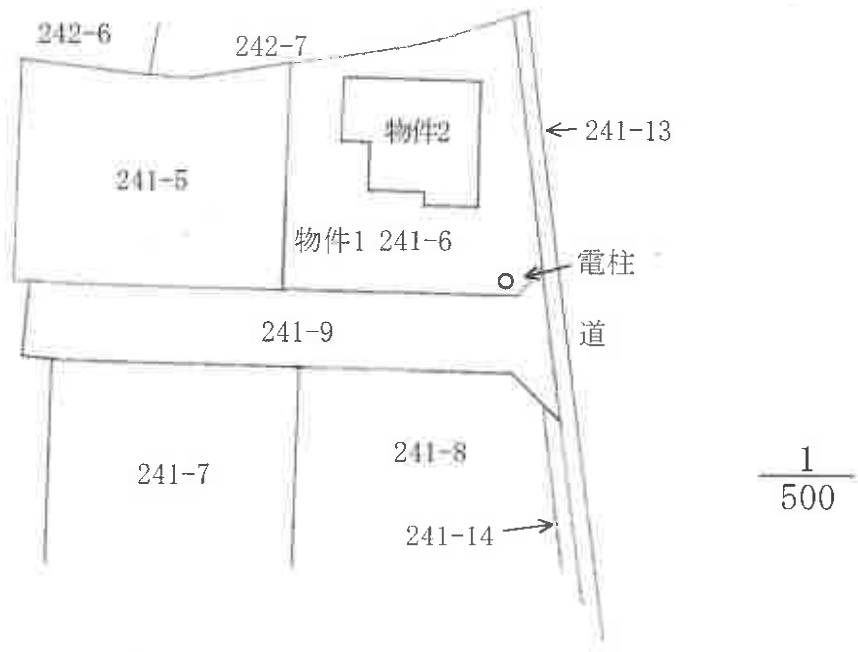
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 建物配置概略図・建物間取概略図
- 3 建物図面・各階平面図

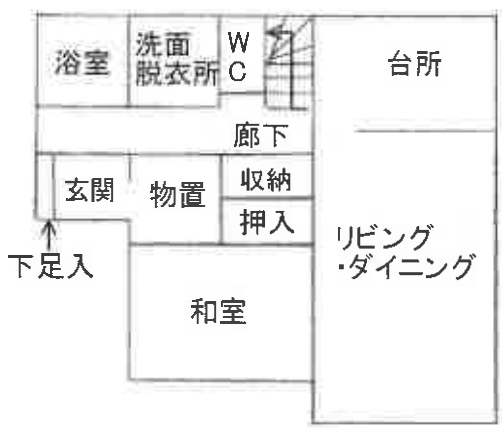
位置図



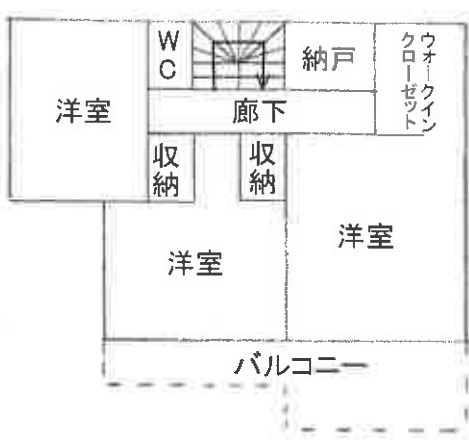
配置概略図



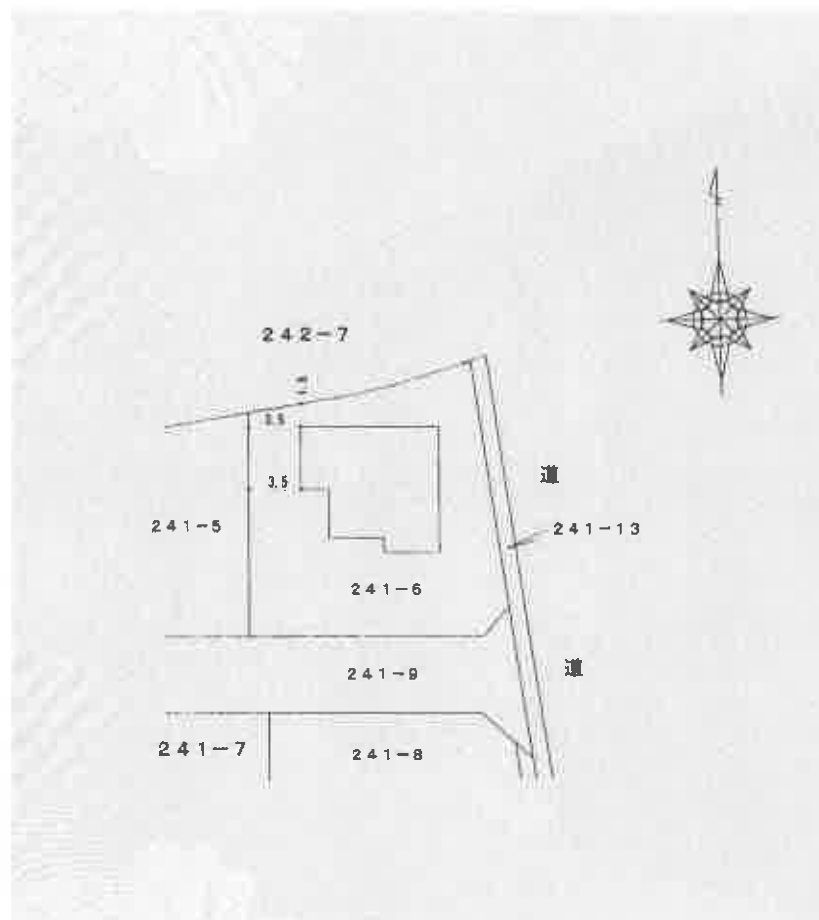
間取概略図



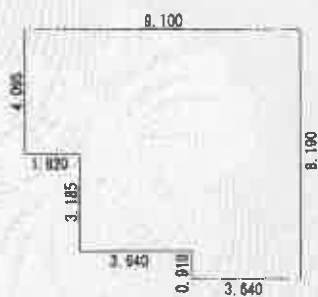
1 F



2 F



一 階

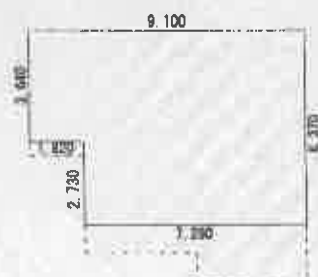


求積表

4.095	x	1.820	=	7.45290
7.280	x	3.640	=	26.49920
8.190	x	3.640	=	29.81160

合 計				63.76370
床面積				63.76 m ²

二 階



求積表

3.640	x	1.820	=	6.62480
6.370	x	7.280	=	46.37360

合 計				52.99840
床面積				52.99 m ²