

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

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 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 29 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 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 7 年 5 月 28 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 | 藤岡市緑埜字北郷 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 5 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市緑埜字北郷6 1 1 番地2 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 7 5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 25日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

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

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】

隣地(地番612番6)との境界について係争可能性がある。

《 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」をご覧ください。

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 | 藤岡市緑埜字北郷 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市緑埜字北郷 6 1 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 7 5 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 55 号
令和 7 年 1 月 10 日受理
令和 7 年 2 月 13 日提出

現況調査報告書

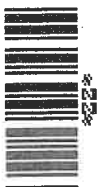
前橋地方裁判所高崎支部

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 | 藤岡市緑埜字北郷 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市緑埜字北郷 6 1 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 8 . 7 5 平方メートル |



(土地・建物用)

(土地 建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(地番) 群馬県藤岡市緑埜 6 1 1 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					
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					
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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
■ A (所有者)	(令和7年1月29日に聴取した。) 1 物件2には私と子の債務者Bで住んでいます。 2 雨漏りはありません。 3 物件1と南側隣地(地番612番6)との間に南側隣地所有者の単管パイプ工作物がありますが、物件1に一部越境している可能性があります。 4 南側隣地所有者の重機が、物件2の北西側角に当たり、少し壊れたところがあります。

(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 2 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 1 は、道路地より約 0～0.6 メートル高く接面する。
- 3 物件 2 の西端に下屋（約 8 平方メートル）が存在する。
- 4 物件 2 の台所や廊下の床が軋んで抜けそうになる箇所が見られる。
- 5 物件 1 の南側隣地（地番 6 1 2 番 6）の単管パイプ工作物の一部が物件 1 に越境している可能性が高い。

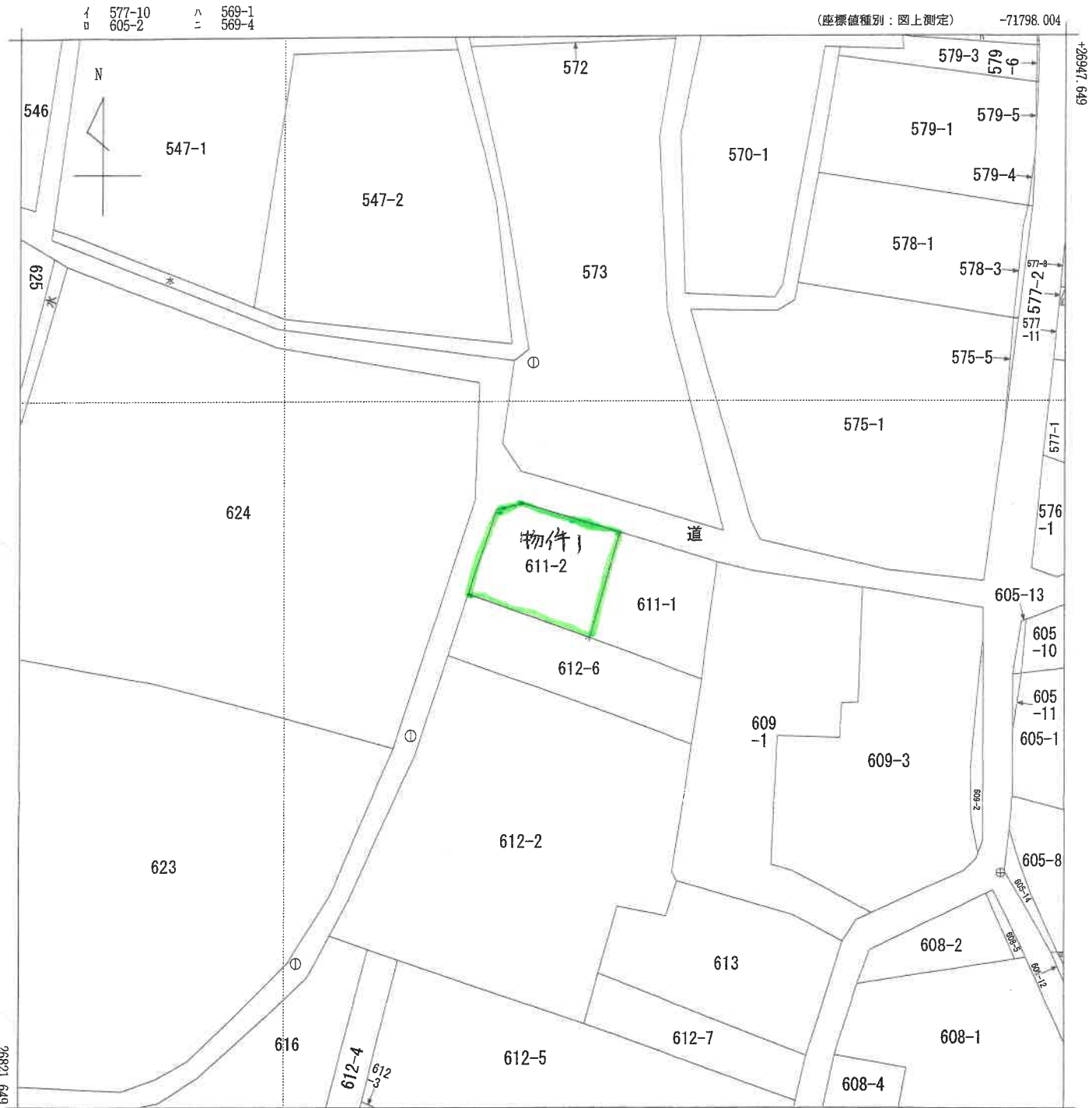
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月15日 (水) 10:20-10:30	■物件所在地	■基礎調査
令和7年1月15日 (水) 11:10-11:20	■藤岡市役所	■間取図交付申請（間取図なし）
令和7年1月16日 (木) 9:54-10:04	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和7年1月29日 (水) 10:40-11:20	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

- ☐ 令和 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 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1月29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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
緑地

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	藤岡市緑地字北郷				地番	611番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年3月			備付年月日(原図)	昭和44年1月14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6年11月20日
前橋地方法務局高崎支局
登記官

地図整理番号：M44269
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和49年1月29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。
令和6年12月20日 前橋地方方法務局高崎支局

登記証

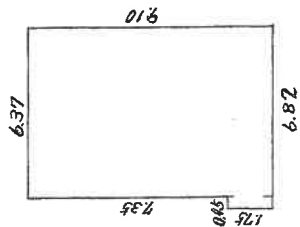
(7枚目)

地図整理番号：M44536

建物階平面図

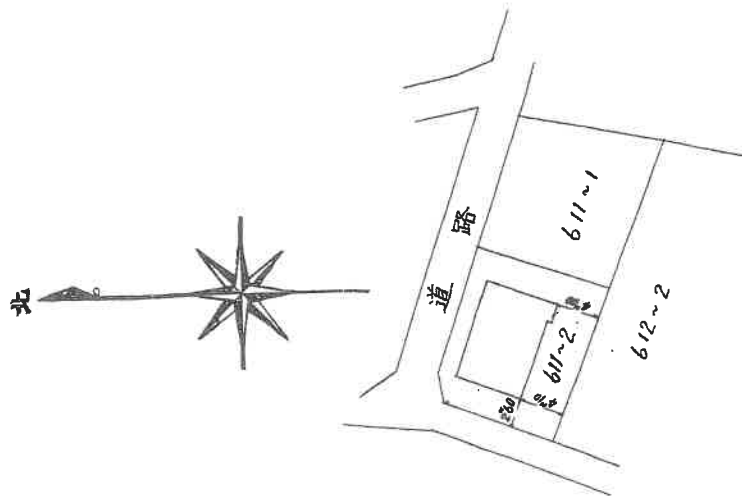
家屋番号	6111~2
建物の所在	藤岡市緑芝字北郷6111~2

344145



求積

$1.75 \times 0.45 = 0.7875$
 $9.10 \times 6.37 = 57.9670$
合計 58.7545
床面積 58.75 m^2



昭和49年1月27日

製作者
土城

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

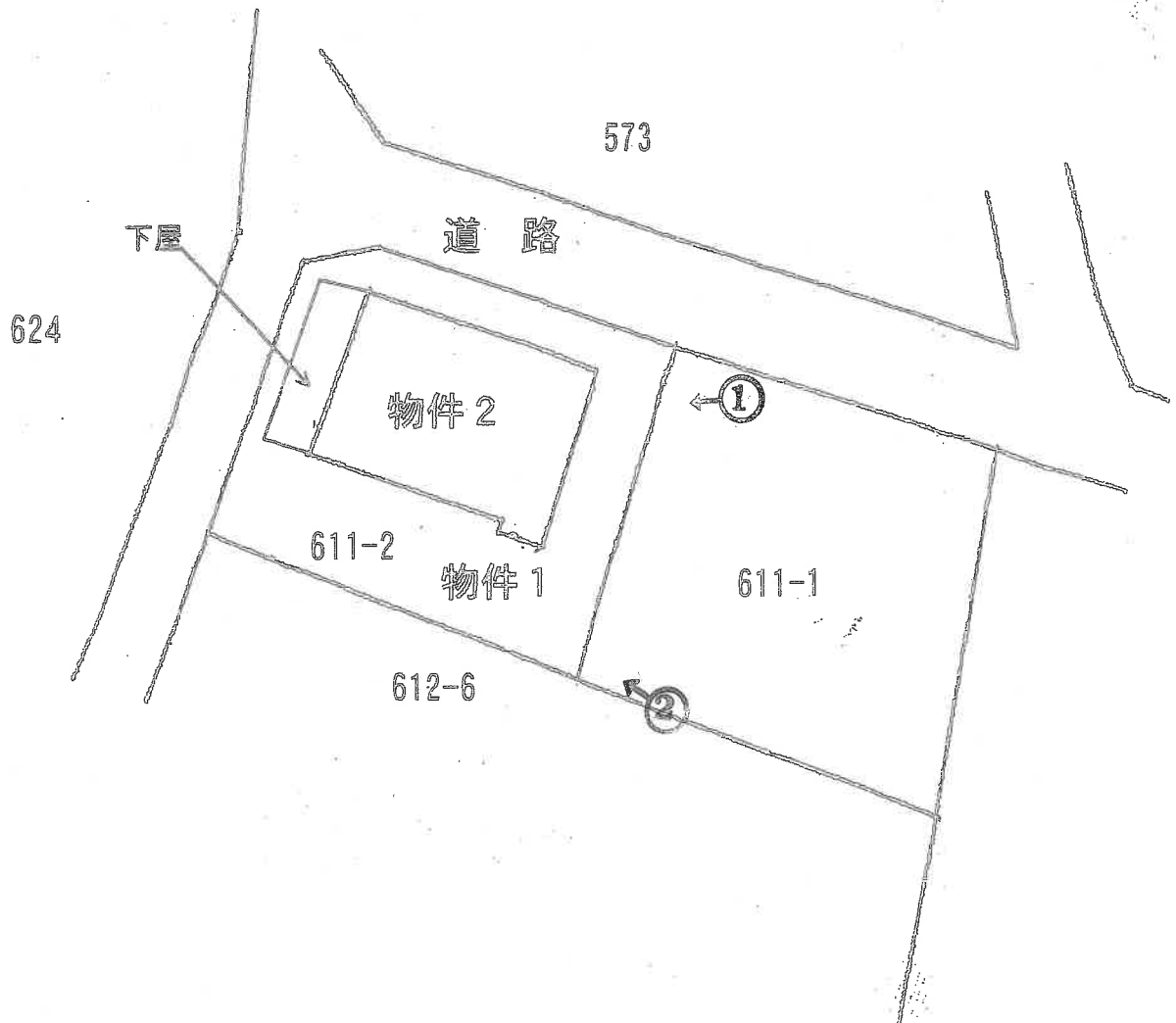
縮尺 1/200 1/500

(日調進15)

A3をA4に縮小コピー

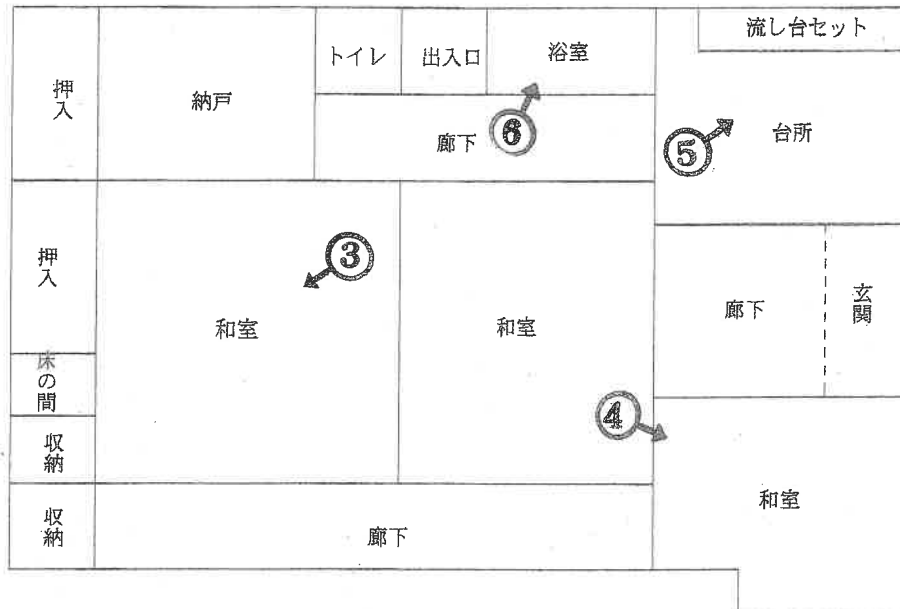
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置・方向



間取図

←○写真撮影位置・方向





1



2



3



4



5



6

令和 6 年 (ケ) 第 55 号
令 7 年 1 月 29 日 現 地 調 査
令 7 年 2 月 13 日 評 価
評価書番号 第 2024-047 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

神 林 宏 明 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 450,000 円
物件2（建物）	金 510,000 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瑕疵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	藤岡市緑埜字北郷 611番2 宅地 179.59 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	藤岡市緑埜字北郷611番地2 611番2 居宅 木造瓦葺平家建 58.75 m ²	同左
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	J R 八高線「群馬藤岡」駅の南西方道路距離約5,200m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅が点在し、周辺は農地や資材置き場が存する郊外の住宅地域。地勢は平坦。特段の変動要因はなく今後も現状維持で推移すると思われる。	
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	市街化調整区域 用途指定なし 70 % 200 % － 特になし
画地条件	北東側で間口約14.3～14.5m、奥行約12～12.8mの規模が179.59㎡の形状がほぼ長方形地の角地。敷地内は概ね平坦だが、道路地より約0～0.6m高い。周辺隣地とは概ね等高。	
接面道路の状況	北東側で現況幅員約2.6～2.8mの舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に、北西側で現況幅員約2.3～2.5mの未舗装市道（建築基準法の取り扱いのない法定外道路）にそれぞれ接面する形状がほぼ長方形地の角地。藤岡市の建築課によれば再建築の際には北東側道路は道路中心線から2mの道路後退を要するとの事である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として一体利用。利用権原は現況調査報告書および特記事項参照。土地境界は概ね確定されているが、南側隣地（612番6）に所在する単管パイプ工作物の一部が物件1に越境している可能性が高く、現地聴聞では隣地所有者と境界杭の位置で見解の相違があるとの事であり留意を要する。周辺土地は一般住宅、資材置場、農家住宅、畑地等。占有者は現況調査報告書参照。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり なし 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不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 最先抵当権設定時に物件2の建物は存在し、所有者は同一であるので主たる建物の敷地利用権は法定地上権が成立すると思料される。 ・ 藤岡市の建築課によれば物件1は線引前宅地で既存宅地内建物として建築している。再建築に際しては、同種同規模同用途であれば許可は不要との事である。 ・ 藤岡市教育委員会によれば、物件1は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が、土壌汚染対策法の規定による要措置区域または形質変更時要届出区域の指定の事実はない。
----------------	---

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等	建築年月日（登記記載）	昭和49年1月25日 新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約 51 年 約 0 年 ※耐用年数満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 モルタル、鉄板、化粧合板、ブロック等 塗り壁、化粧合板、タイル等 化粧合板、モルタル等 合板、畳、ビニル床シート等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 特になし
床面積（現況）	延 58.75 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 執行官作成「現況調査報告書」参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	執行官作成「現況調査報告書」参照	
特 記 事 項	・ 台所や廊下の床で軋んで抜けそうになる箇所が見られる。 ・ 物件2の西端に下屋（約8m²）が存在する。 ・ 藤岡市の建築課では、建築確認申請はされているが、検査済証の交付は確認出来なかった。 ・ 現地陳述では南側隣地（612番6）所有者の重機が、物件2の北西側角に当り、少し壊れたとの事である。	

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)

目的土地等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	12,500	0.96	179.59	0.70	1,509,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 藤岡-7

物件 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 19,200 円/㎡ × 98.8 / 100 × 100 / 100.0 × 100 / 152 = 12,500 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 : 方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を考慮した。

イ 個別格差

1 : 0.96 方位、角地、セットバック、利用状況等

ウ 地 積 : 登記記録数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定。

(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	180,000	58.75	0.025	264,000
計				264,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。
本件建物の耐用年数及び現況等を考慮の上、経済的耐用年数が満了していると判断される場合には、耐用年数に基づく方法等を使用せずに現価率を直接的に判定することも可能。
下屋は建物価格に含めて査定した。

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	建付地価格または更地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	1,509,000	0.45	法定地上権	679,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は法定地上権と判定し、その割合を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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	1,509,000	-679,000	-	0.90	0.60	450,000
2	264,000	+679,000	1.00	0.90	0.60	510,000
一括価格 (合計)						960,000

ウ 占有減価修正 ： 特になし

エ 市場性修正 ： この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、境界確定に関する紛争等の存在など、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

- 1 地価調査価格 (藤岡 - 7)
所 在 : 群馬県藤岡市上大塚字城11番3
価 格 : 19,200 円/m²
位 置 : J R 八高線「群馬藤岡」駅の南西方道路距離約3,500m。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 379 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北 5.3 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 用途指定なし
(建ぺい率 70 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農地も見られる県道背後の住宅地域

第 7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図



対象地



藤岡都市計画区域図より
縮尺 1/10000

-71-

547-1

547-2

572

570-1

579-3

579-5

579-4

578-3

575-5

573

624

605

611-2

611-1

612-6

609-1

609-3

612-2

613

608-2

612-5

612-7

616

612-4

612

623

608-1

608-3

道

対象地

地籍図より
縮尺 略1/500

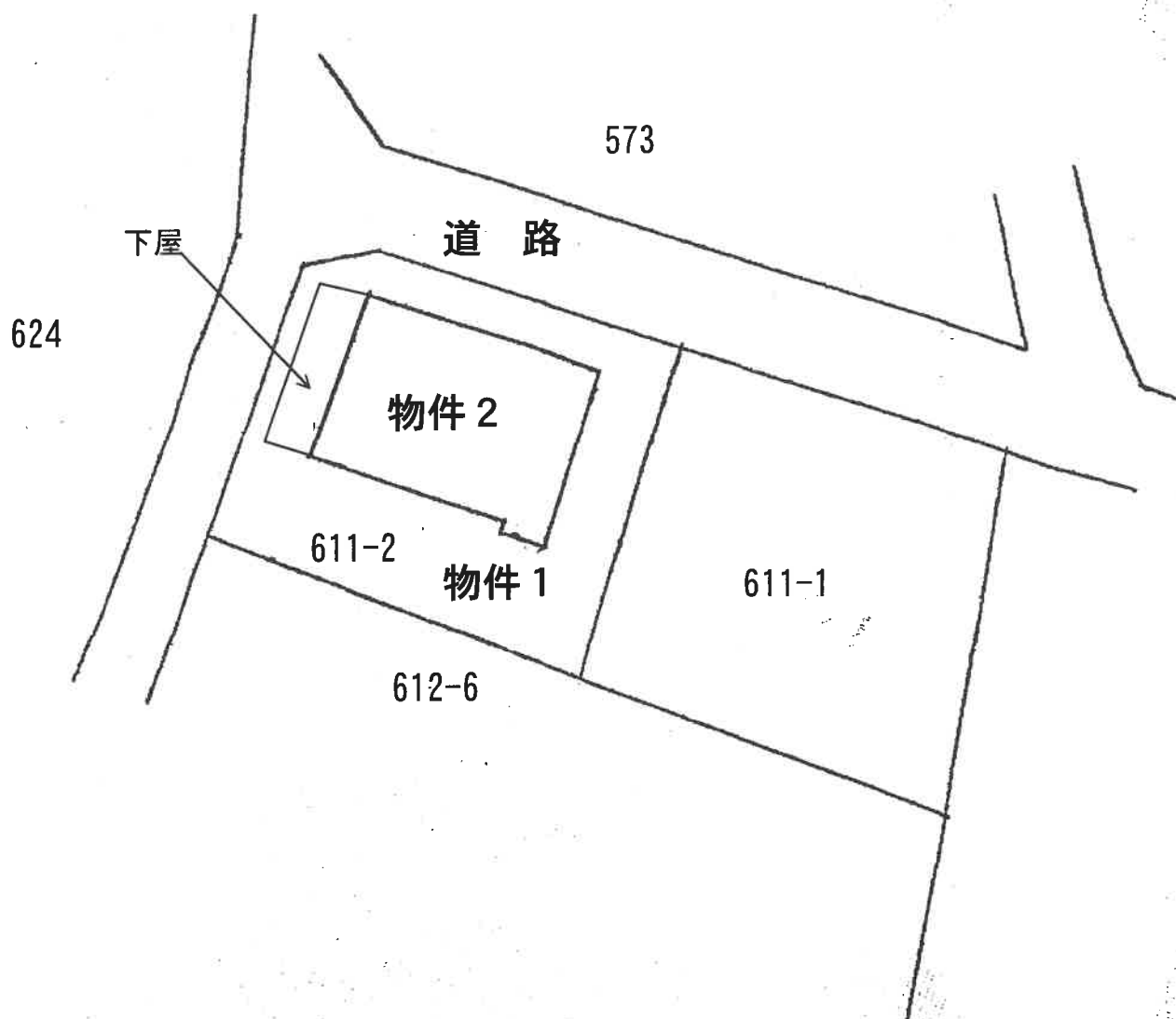
地籍図より
縮尺 略1/500

が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番

土地建物位置関係図

4



間取図

押入	納戸	トイレ	出入口	浴室	流し台セット	
		廊下			台所	
押入	和室	和室			廊下	玄関
床の間						
収納						
収納	廊下			和室		