

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月10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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月20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 8年 2月10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 8年 1月22日 午前10時00分から 令和 8年 1月22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12月10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	15, 590, 000 12, 472, 000	一括	3, 118, 000	79, 083	0
1	2, 620, 000				
2	12, 970, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤岡市下大塚字寺北 |
| | 地 番 | 6 7 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 4 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市下大塚字寺北 6 7 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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】

南側隣地（公図上の道部分）との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。

《 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 | 藤岡市下大塚字寺北 |
| | 地 番 | 6 7 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 4 . 8 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 藤岡市下大塚字寺北 6 7 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第25号
令和7年5月23日受理
令和7年7月3日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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 | 藤岡市下大塚字寺北 |
| | 地 番 | 6 7 6 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 4 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市下大塚字寺北6 7 6 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 6 7 6 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3 . 8 2 平方メートル
2階 4 3 . 8 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県藤岡市下大塚676番地14（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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を住居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	☒ 本件建物内で猫7匹が飼われているが、ペット臭はない。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 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 ☒ 土地家屋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
☒ C (所有者の母Bのパートナー)	1 本件建物に住んでいるのは私と所有者Aの母Bです。他に室内で猫7匹を飼っています。 2 私たちは令和6年の3月ころに本件建物に越してきました。その時、Aは本件建物に住んでいましたが、その年の9月ころにいなくなりました。 3 Aとは現在連絡が取れない状況です。どこにいるかわかりません。ただ、私たちが留守のときにA宛の郵便物を取りに来ています。Aの洋服とかは残っています。 4 Aとの間で家賃のやりとりはありませんでした。 5 本件土地や本件建物に不具合はありません。 6 庭の雑草は来た当初はもっとひどい状況でした。一度きれいにして除草剤もまきましたが、こういう状態です。 7 本件建物にはソーラーやエコキュートはありません。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地家屋位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 本件建物の占有認定

- (1) 本件建物に本件所有者Aは居住していないが、郵便物を時々取りに来ることがあり、Aの所有物も残っている。
- (2) Aが本件建物を出てから1年も経過しておらず、今後戻ってくる可能性がないとはいえない。
- (3) 本件建物に居住しているBはAの親族で、CはBのパートナーであるが、当初の半年間3人は共同生活をしている。その間賃料のやりとりはなかった。
- (4) 以上のことを総合考慮すると、B及びCが本件建物について独立した占有を有しているとはいえず、2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。B及びCは占有補助者となる。

3 その他

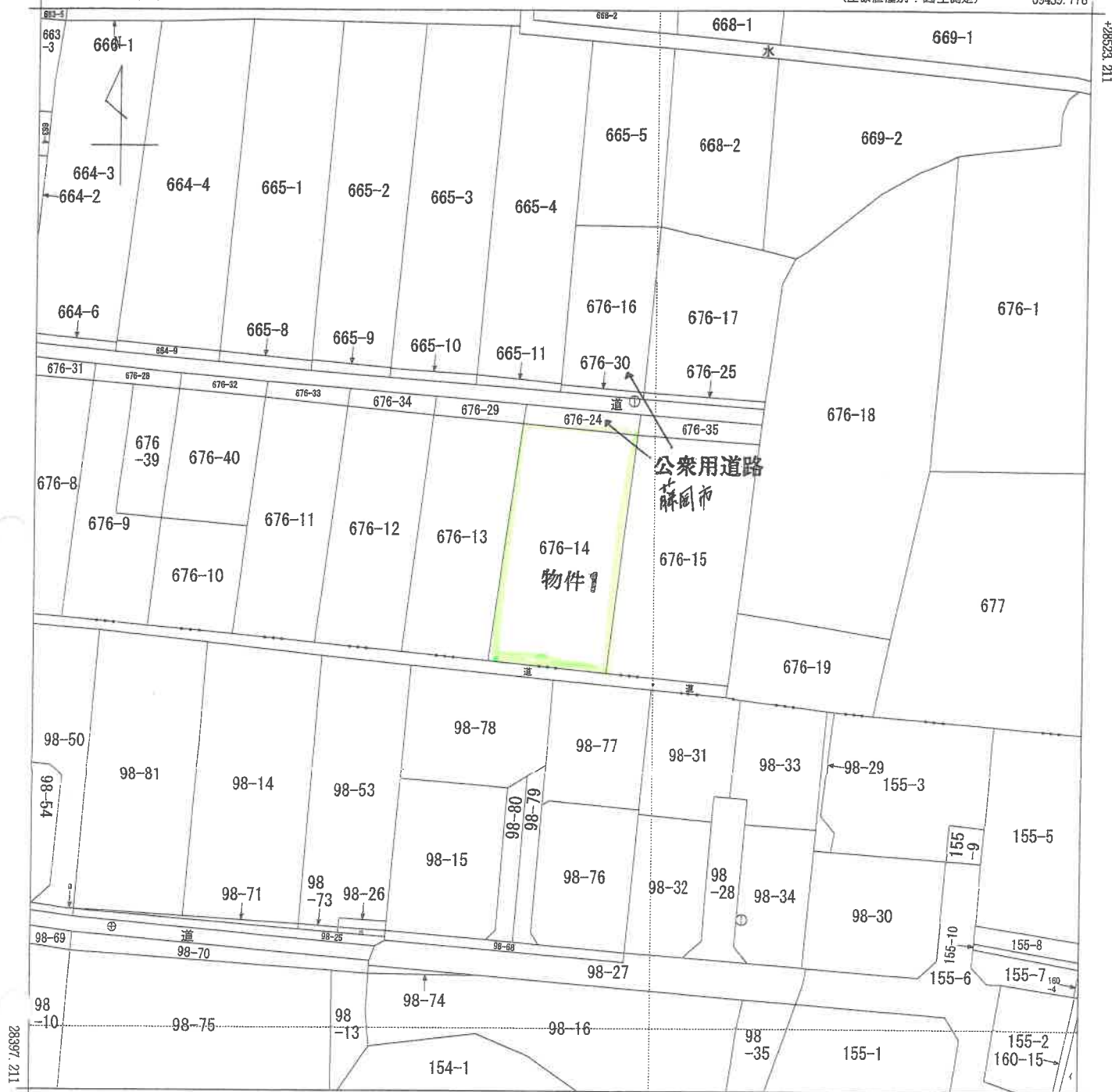
前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以 上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年5月27日(火) 14:21 - 14:25	前橋地方法務局高崎支局	☒ 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7年5月29日(木) 11:04 - 11:17	藤岡市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請 ☒ 土地家屋現況図交付申請 ☐
令和7年5月29日(木) 11:33 - 11:41	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7年6月13日(金) 9:45 - 10:03	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 写真撮影 ☒ 全戸不在につき立入調査実施できず ☐
令和7年6月13日(金) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年6月26日(木) 9:50 - 10:10	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☒ 居住者Cから聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☒ 令和7年6月26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。 ☐ 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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年6月13日 評価人同行 ☒ 令和7年6月26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)



-69564.778 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	下大塚
	中大塚

請 求 部 分	所 在	藤岡市下大塚字寺北				地 番	676番14			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和41年3月10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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局

地図整理番号：M86523

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：令和6年1月10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。

(前橋地方務局高崎支局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

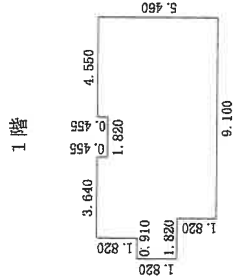
地図整理番号：M86525

各階平面図 建物図面

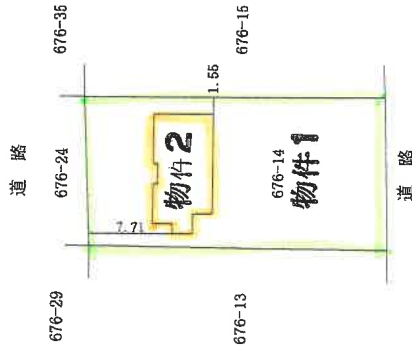
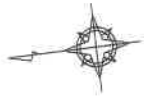
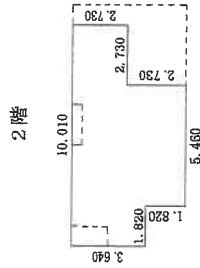
家屋番号
676番14

建物の所在
藤岡市下大塚字寺北676番地14

1階



2階



作成者

6年1月8日作成

縮尺

1/250

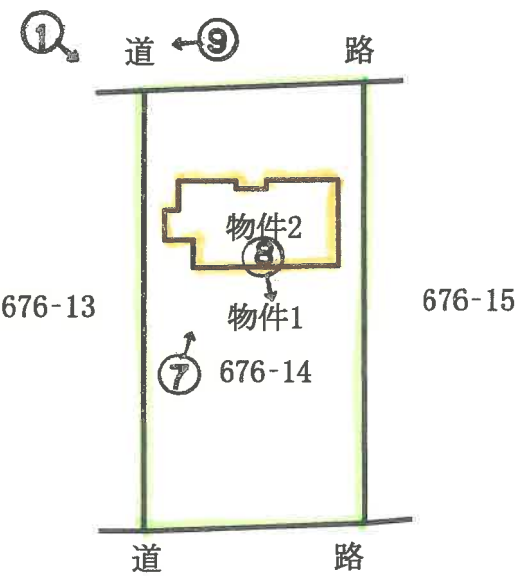
申請人

縮尺

1/500

土地家屋位置関係図

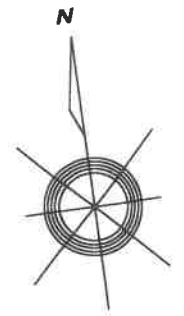
令和7年(ケ)25号



建物間取図

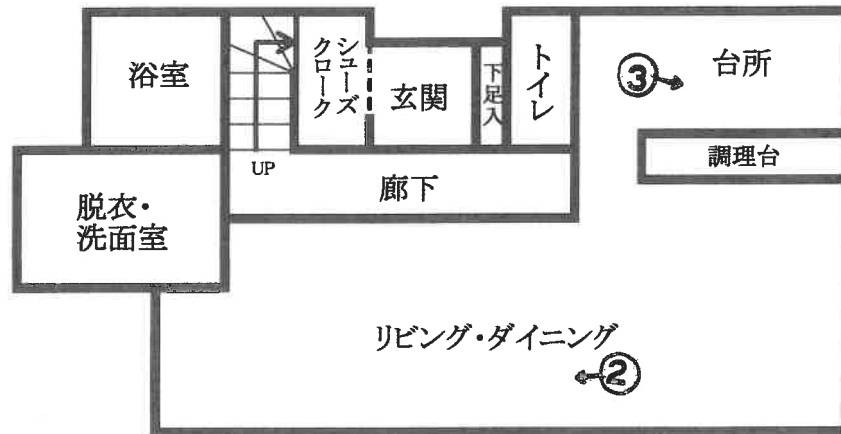
令和7(ケ)第25号

物件2

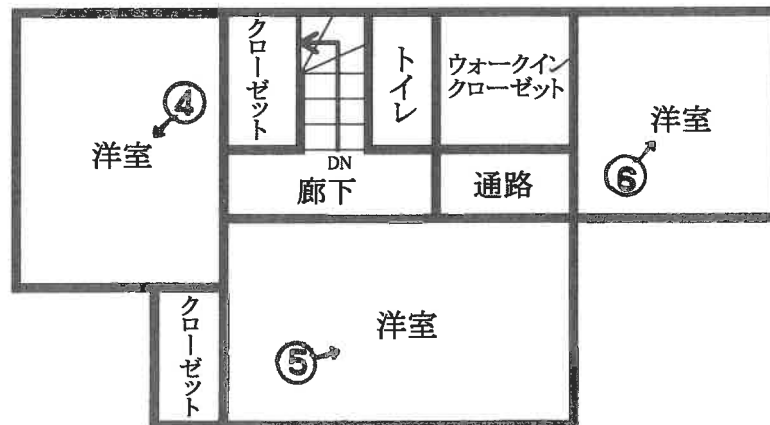


S=1/100

1階



2階





① 外観



② 1階リビング・ダイニング



③ 1階台所



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦建物南側



⑧ 2階から見た敷地南側



⑨道路

令和 7年（ケ）第 25号
令和 7年 6月26日 現地調査
令和 7年 7月 9日 評 価

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
岡田 忠彰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,620,000円
物件2（建物）	金 12,970,000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合計価格である。
- 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 地積	在番目積 藤岡市下大塚字寺北 676番14 宅地 384.81m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市下大塚字寺北676番地1 4 676番14 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 53.82m ² 2階 43.88m ²	同左
特記事項			
特にない			

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	JR八高線「群馬藤岡」駅北西方・道路距離2,400m	
付 近 の 状 況	本件不動産は、「源性寺」に至る市道沿いに、一般住宅が建ち並ぶ中、農地や遊休地が介在する住宅地域に存する。 地域要因に影響を及ぼす要因は見受けられないことから、当分は現環境を維持しながら推移するものと予測される。	
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	市街化調整区域 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 384.81m² 間 口 : 約13.5m 奥 行 : 約28.0m 形 状 : 長方形 接道状況: 中間画地、等高に接面 その他 : 平坦地	
接面道路の状況	・北側約4.6m舗装市道(3270号線)〔建築基準法42条1項1号道路〕に等高に接面 ※南側約1.3m未舗装道路〔建築基準法上の道路に該当せず〕に等高に接面している。当該道路は、南側隣地との境界であるブロック塀の本件土地側であり、道路形態はない。本件土地と当該道路との境界確定はされていないとのことであり、境界は不明確である。幅員は建築計画概要書に記載の幅員である。以上を勘案し、本件では中間画地として評価する。	
土地の利用状況等	◆土地の利用状況 物件1所有者が、本件土地上に物件2建物を所有し、占有している。 ◆隣接地の状況 ・東側：居宅の敷地であり、等高に接面している。 ・西側：農地であり、等高に接面している。	
供 給 処 理 施 設	上 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出来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	① 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ② 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け出はなく、過去に工場等があった形跡もないため、土壌汚染が土地価格に大きな影響を与えることはない判断される。 ③ 本件土地は市街化調整区域に存する。藤岡市役所の開発担当窓口で調査したところ、開発許可が認められた。開発許可台帳によれば、令和5年に都市計画法第34条第12号・条例第3条2号(既存宅地内建物「第2種低層住居専用地域内可能建物」)の許可を得て、一般住宅として建てられたものである。同規模・同用途の建物であれば買受人は再建築可能と思われるが、詳細は藤岡市役所の開発担当に照会されたい。 ④ 本件土地より東側約15m程度で「源性寺」に至る。「源性寺」内には保育園等もあるが、霊園(墓地)も相当数見られる。
---------	---

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和 6年 1月 6日新築 約1年 約24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 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、CF、タイル等 設 備 電気、水道等 その他 ー	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物件2建物所有者が本建物を住居として使用している。	
特 記 事 項	室内に猫を7匹飼育している。	

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	25,400	0.81	384.81	1.00	7,920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 藤岡-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/102 \times 100/88 = 25,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点(令和7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：方位東向き等を考慮した。

◇地域格差：街路条件、交通・接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差：街路条件(街路の系統・連続性)、画地条件(庭の雑草等の繁茂の状態)、環境条件(源性寺に近接)等を考慮した。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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
2	220,000	97.70	0.84	18,050,000

ウ 現 価 率

経過年数1年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率5%とした定率法(0.887)と観察減価法（猫の飼育によるものとして5%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ $0.887 \times (1 - 5\%) \div 0.84$

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権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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,920,000	0.45	法定地上権	3,560,000

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	7,920,000	-3,560,000		1.00	0.60	—	2,620,000
2	18,050,000	+3,560,000	1.00	1.00	0.60	0	12,970,000
一括価格（合計）							15,590,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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した。

カ その他の控除減価：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 藤岡-6

所 在：藤岡市本動堂字新堀202番10

地 目：宅地

価 格：22,900円／m²

位 置：JR八高線「群馬藤岡」駅北西方・道路距離3,200m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：184m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側4.0m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率70%，容積率200%）

地域の概要：小規模一般住宅が多い郊外の分譲住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 建物図面写し・各階平面図

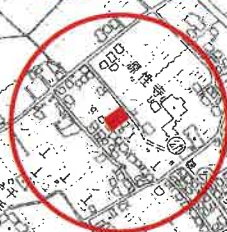
3 建物間取図

以 上

位置図

1:10,000

評価対象不動産



登記年月日：令和6年1月10日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
(前橋地方建設局高崎支店管理)
令和7年4月9日 東京建設局

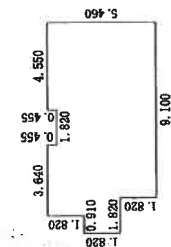
登記番号

各階平面図 建築物図面

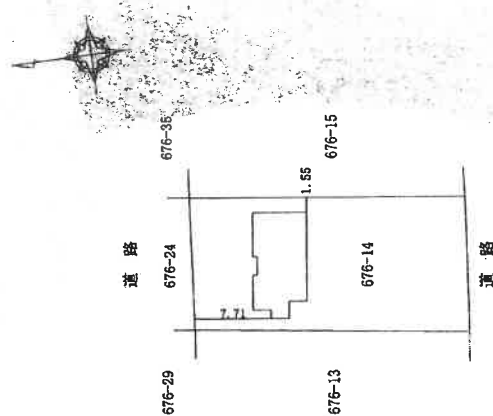
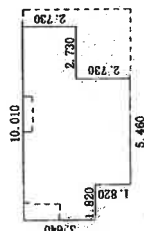
家屋番号 676番14

建築物の所在 藤岡市下大塚寺北676番地14

1階



2階



縮尺 1/500

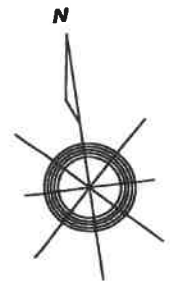
縮尺 1/250

地図整理番号：M85525

建物間取図

令和7(ケ)第25号

物件2



S=1/100

