

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 望 月 隆 平

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 5月12日から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月16日 午前10時00分 場 所 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 5月28日 午前10時00分から 令和 8年 5月28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 4月15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 藤岡市中栗須字神明西
地 番 629番5
地 目 宅地
地 積 148.13平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 藤岡市中栗須字神明西
地 番 629番8
地 目 宅地
地 積 43.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 藤岡市中栗須字神明西629番地5
家屋 番号 629番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 34.78平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1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

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者らが占有している。

【物件番号3】

本件所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

【物件番号2】

隣地（地番629番1）との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

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 藤岡市中栗須字神明西
地 番 6 2 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 4 8 . 1 3 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 藤岡市中栗須字神明西
地 番 6 2 9 番 8
地 目 宅地
地 積 4 3 . 8 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 藤岡市中栗須字神明西 6 2 9 番地 5
家屋 番号 6 2 9 番 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 3 4 . 7 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第34号
令和7年8月26日受理
令和7年11月10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 藤岡市中栗須字神明西
地 番 629番5
地 目 宅地
地 積 148.13平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 藤岡市中栗須字神明西
地 番 629番8
地 目 宅地
地 積 43.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 藤岡市中栗須字神明西629番地5
家屋 番号 629番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 34.78平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象外の物置

物件1の土地には以下の物置3つがあり、いずれも土地に定着していないことから売却対象外の動産となる。

(1) 物置ア (軽量鉄骨製、約10㎡、写真⑤)

(2) 物置イ (木製、約10㎡、写真⑥)

(3) 物置ウ (鋼板製、約3㎡、写真⑦)

3 本件建物についての調査経過及び占有状況等

(1) 本件建物の前所有者で本件建物に居住していた亡Cは、令和5年12月12日に本件建物から特別養護老人ホームに転居した(住民票上)。近隣者の証言では本件建物に亡Cは一人が居住していたので転居後は本件建物は空き家になったと思われる。なお電気メーターは停止しており郵便物が多数たまっていた。

(2) 亡Cは令和6年8月21日に死亡した。亡Cには相続人が多数いたが、多くは相続放棄をしたためAとBのみが相続人となり本件土地建物の共有者となった。

(3) AとBは県外に居住しており、群馬県に居住したことはなく、本件土地建物の実情について把握していると思われなかったことから同人らについて聴取は実施しなかった。

(4) 本件建物内及び物置内には多数のゴミ及び動産類が残っており、建物内の移動は困難を極めた。

(5) 第三者の占有を確認できなかったことから、2枚目記載のとおり共有者ら占有と認定した。

4 その他

前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、物件1の土地には本件建物以外の登記建物はなく物件2の土地には登記建物はなかった。

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8月27日(水) 14:47 - 15:02	藤岡市役所 税務課	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋平面図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 土地家屋現況図交付申請 <input type="checkbox"/>
令和7年8月27日(水) 15:14 - 15:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 近隣者から聴取 <input type="checkbox"/>
令和7年9月3日(水) 9:40 - 9:49	前橋地方法務局高崎支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 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9月17日(水) 9:45 - 10:33	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月17日 目的物件は空き家であったので、立会人を立ち会わせないで、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月17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)

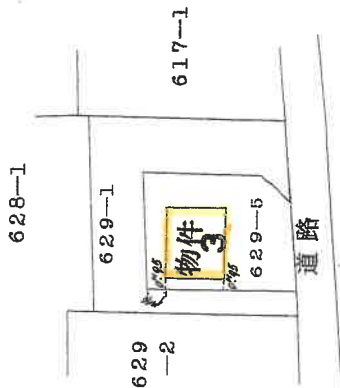
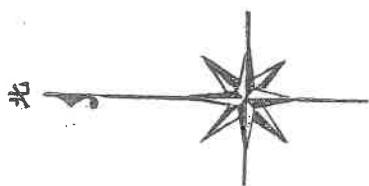
N 52.6.26

建物各階平面図

家屋番号	629-5
建物の所在	藤岡市中栗須字神明西 629-5

各階平面図

2323922



申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/
作製年月日	昭和55年6月25日		

(群馬土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和55年6月26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6月10日

前橋地方務局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(7枚目)

請求番号：27-1

登記年月日：昭和54年2月20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6月10日

前橋地方務局

登記官

(8枚目)

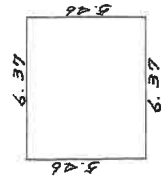
A3をA4に縮小コピー

請求番号：27-2

各階平面図

2323923

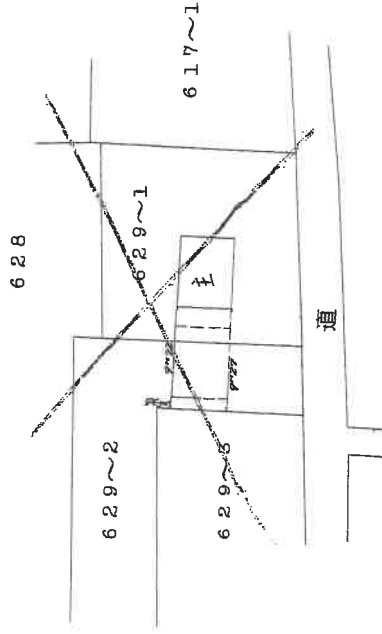
家屋番号	629
建物の所在	藤岡市中栗須字神明西629-1



$$6.37 \times 5.46 = 34.7802$$

床面積 34^m78

建物各階平面図



作製者	土地家屋調査士
作製年月日	昭和54年2月15日

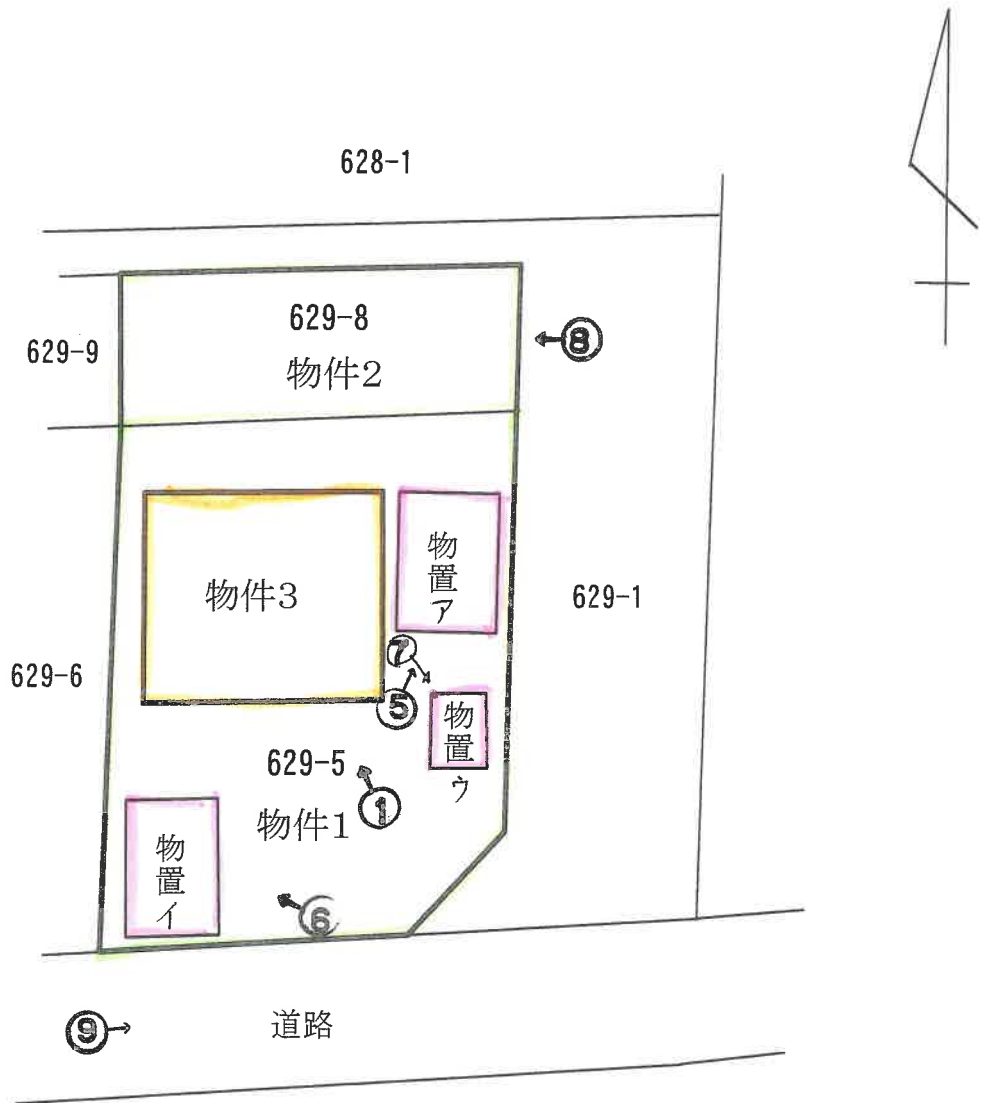
縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

(群馬土地家屋調査士会用品)

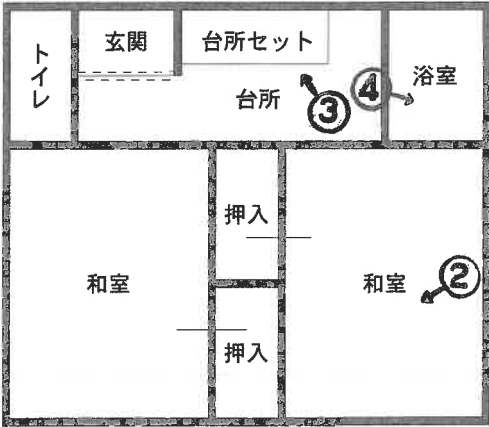
土地建物位置関係図



建物間取図

(物件3)

(1階)





① 外観



②和室



③台所



④浴室



⑤物置ア

基礎はなく鉄柱で
支えている



⑥物置イ



⑦物置ウ



本件建物

⑧物件2の土地



物件1の土地

⑨道路

長鑑評第654号

令和7年(ケ)第34号

令和7年9月17日

令和7年12月5日

現地調査

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

長 壁 治

第 1 評 価 額

一 括 価 格			
		金	2,190,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	880,000	円
物件2 (土地)	金	560,000	円
物件3 (建物)	金	750,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第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、民事執行法第58条第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 地積	藤岡市中栗須字神明西 629番5 宅地 148.13m ²	同左
2	所在地 地目 地積	藤岡市中栗須字神明西 629番8 宅地 43.81m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市中栗須字神明西629番地5 629番5 居宅 木造瓦葺平家建 34.78m ²	同左
番号	特記事項		
3	建物内に多数のゴミ、動産類があり、建物内の移動(歩行)は困難である。		

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・2)

位置・交通	JR八高線「群馬藤岡」駅の北西方・道路距離 約 2,300 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に農家住宅、工場、併用住宅等が混在し、農地も見られる幹線道路背後の住宅地域	
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 その他の規制	市街化調整区域 — 70% 200% — 居住誘導区域外(立地適正化計画)
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	191.94 m ² 間口約 8 m・奥行約 18m ほぼ長方形 地勢 : 平坦
接面道路の状況	南側が現況幅員約3.8mの舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1 物件2	: 物件3敷地として利用されている : 更地として利用されている
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり あり なし (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、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	<ul style="list-style-type: none"> ・接面道路について 南側道路の公図上幅員は約3.8mで4m未満であり、現況幅員も約3.8mで、上記のとおり当該道路(公図上)の中心線から2mの位置まで後退することにより接面する土地において建築物の建築が可能となる建築基準法第42条第2項道路に該当する。なお、当該道路の公図上の幅員からすると、道路後退は約0.1m(後退部分面積約0.8m²)と見られる。 ・建築物の建替え等について ・現況では建物敷地は物件1のみであるが、物件1・2は既存宅地(いわゆる線引き前宅地(市街化区域と市街化調整区域との区分が実施される前から宅地であった土地))として取り扱うことができ、予定建築物の規模が既存建築物の1.5倍以下であれば、都市計画法第43条(市街化調整区域における建築許可)の許可は要しないとのこと。 (以上、藤岡市役所都市計画課に確認) なお、上記のとおり「居住誘導区域外」であるが、一定規模の開発・建築等行為(以下の行為)を行う場合、届出を要することとされている。 ① 3戸以上の住宅(戸建て・共同住宅等)の建築を目的とする開発行為 ② 開発規模が1,000m²以上の開発行為 等 	

・上水道について

接面道路には上水道本管が敷設されているが、西側隣接地629番6、629番7の一体地との共同で本管からの引込み(物件1と629番6との境界付近に敷設されているが、詳細な位置は不明)がなされ、途中で分岐して利用がなされている。

(以上、藤岡市役所水道工務課に確認)

・物件1・2の現況等について

当該物件間にはブロック塀が存し、上記のとおり物件1は建物(物件3)敷地として、物件2は更地として利用されている。また、物件1には庭木が存し、物件2にはゴミが散乱している。

なお、物件2と北側隣接地629番1との境界は判然としない。

・物置について

物件1上に物置が以下のとおり存し、いずれも土地への定着性はなく、動産と判断した。

- | | | |
|------------------|------|------|
| ・軽量鉄骨製(亜鉛メッキ鋼板葺) | :北東部 | 約10㎡ |
| ・木製(亜鉛メッキ鋼板葺) | :南西部 | 約10㎡ |
| ・鋼板製 | :東部 | 約3㎡ |

なお、物置内には多数のゴミ、動産類が存する。

・その他

・土壌汚染の可能性について調査したところ、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。

・受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:22包蔵地、市町村遺跡番号:包022)の指定を受けており、土木工事等に際しては文化財保護法第93条に基づき届出が必要であるが、開発(建築)行為においての発掘調査費用・期間等が不確定であるので、本件評価では埋蔵文化財の指定による影響は考慮外とした。

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	内 容
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和 53 年 11 月 1 日 新築 経過年数 : 約 47 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : 繊維壁等 天 井 : 敷目板張り等 床 : 畳等 設 備 : 電気・水道等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 34.78 m ²
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	かなり劣る
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として空家の状態で占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内について 多数のゴミ、動産類が積み上がっており、建物内の移動(歩行)は困難である。 ・その他 ・雨漏りは確認されなかった。

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・2）

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,100	1.02	148.13	0.85	2,967,000
2	23,100	1.02	43.81	—	1,032,000

ア 標準画地価格(地価公示価格からの規準)

地価公示 (藤岡-6)

公示価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$22,900 \text{ 円/㎡} \times \frac{98.8}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} \div 23,100 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 : 公示価格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 : ない

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 道路後退部分を含む、道路方位(南)、庭木等を含む

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件1について、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、建物価格を求めた。

番号	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=エ
3	160,000	34.78	0.01	56,000

ウ 現価率 : 既述のとおり経済的耐用年数は満了していると思料されることから、観察減価法により現価率を1%と査定した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ	ア×イ=ウ
1	2,967,000	0.45	法定地上権	1,335,000
2	1,032,000	0.00	所有者占有	0
合計				1,335,000

イ 土地利用権等割合 : 物件1について、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と判定した。また、物件2については、更地で所有者占有であることから、土地利用権等は考慮しなかった。

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 ウ	市場性 修正 エ	競 売 市 場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ				
1	2,967,000	－ 1,335,000		0.90	0.60	880,000
2	1,032,000	－ 0		0.90	0.60	560,000
3	56,000	+ 1,335,000	1.00	0.90	0.60	750,000
一括価格(合計)						2,190,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

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、物件3の建物内を中心に多数のゴミ等が残置されていること等の理由により、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 地価公示価格 (藤岡-6)

所 在 : 藤岡市本動堂字新堀202番10
価 格 : 22,900 円
位 置 : JR八高線「群馬藤岡」駅北西方約3.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 184 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東4m市道
用途指定等 : 市街化調整区域
(建ぺい率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 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



物件所在地



主要地方道「藤岡・本庄線」



県道「下栗須・馬庭停車場線」



主要地方道「前橋・長瀨線」



藤岡市役所



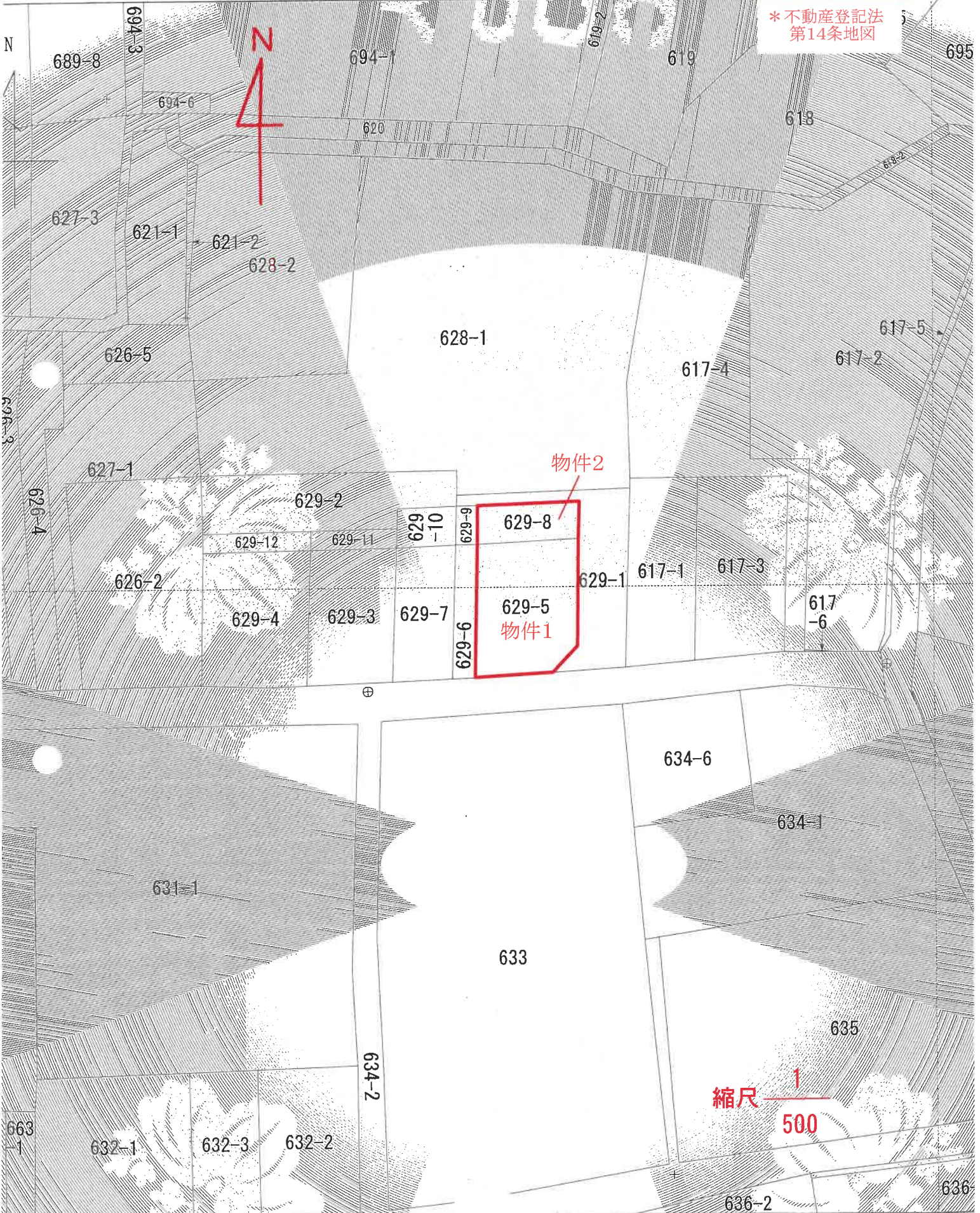
縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典：藤岡市役所
「藤岡都市計画区域図」

公図写

別：図上測

* 不動産登記法
第14条地図



物件2

物件1

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：昭和54年2月20日

これは図面に記録されている内容を証明し、書面（あり）
（前橋地方方法務局高崎支局管轄）
令和7年6月10日 前橋地方方法務局

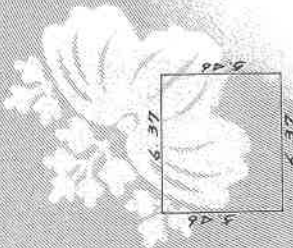
面図
各階平面図
建物各階平面図

系屋番号
629

建物の所在
藤岡市中栗須字神明西629

2323923

建物図面・各階平面図写



6.37 × 5.46 = 34.7802
床面積 34.78

628

629~2

629~3

629~1

植

作製者
土地家屋調査士

作年月日
昭和54年2月15日

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和55年6月26日

各階平面図

23233922

家屋番号 629-5

建物の所在

藤岡市中栗須字神明西 629-5

建物各階平面図

建物図面・各階平面図写

26
6
26



作製者

年月日

土地家屋調査士

昭和55年6月23日

縮尺

1/500

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小コピー

(群馬県)

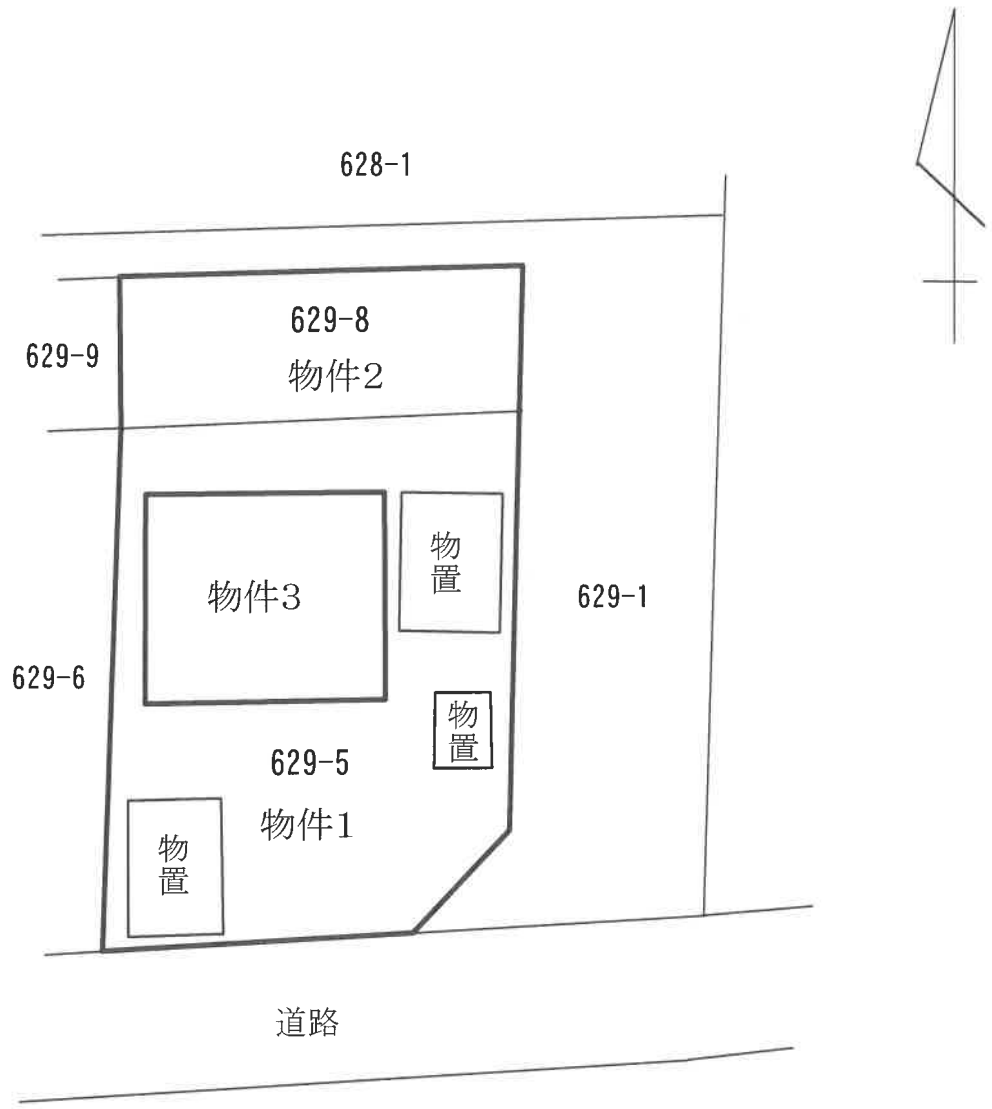
これは図面に記録されている内容を証明した書面です

(前橋地方務局高崎支店管理)

令和7年6月10日

前橋地方務局

土地建物位置関係図



建物間取図

(物件3)

(1階)

