

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 | 富岡市富岡字大国塚道東 |
| | 地 番 | 6 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 0 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市富岡字大国塚道東6 3 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル
2階 4 0 . 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月16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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【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 | 富岡市富岡字大国塚道東 |
| | 地 番 | 6 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 0 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市富岡字大国塚道東 6 3 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル
2階 4 0 . 5 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第55号
令和7年10月7日受理
令和7年12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 富岡市富岡字大国塚道東
地 番 631番1
地 目 宅地
地 積 320.32平方メートル
- 2 所 在 富岡市富岡字大国塚道東631番地1
家屋 番号 631番1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 40.57平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の元妻)	<p>1 本件建物に住んでいるのは私と子供一人の合計2人です。他に子供が2人いますが、その子たちについては元夫であるAの実家に預けています。</p> <p>2 本件土地建物の所有者であるAとは令和7年1月に離婚しました。その頃Aが本件建物を出ました。本件建物内にAの荷物は残っています。建物使用にあたってAと金銭のやりとりありません。</p> <p>3 本件建物の風呂は都市ガスです。台所はIHです。</p> <p>4 本件土地や本件建物に不具合はありません。</p> <p>5 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。</p> <p>6 近隣から異臭騒音はありません。</p> <p>7 本件建物から公営住宅に転居する予定ですが時期は未定です。</p> <p>8 元夫にはこの間会いました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

■下記のとおり

- 1 本件各物件の状況
土地建物位置関係図、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
本件建物の占有については、本件所有者の動産類が残っているものの、離婚しており、本件所有者が本件建物に戻ってくる可能性が少ないことから2枚目記載のとおり本件所有者の元妻であるBの占有と認定した。

- 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10月8日(水) 10:36 - 10:49	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"/> 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 <input type="checkbox"/>
令和7年10月8日(水) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 富岡市役所宛に家屋平面図及び土地家屋現況図を郵送で交付請求(切手220円使用。10月16日受領。) <input type="checkbox"/>
令和7年10月17日(金) 12:24 - 12:35	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"/> 事務連絡投函 <input checked="" type="checkbox"/> 近隣者から聴取
令和7年10月28日(火) 9:52 - 10:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 全戸不在につき立入調査実施できず <input type="checkbox"/>
令和7年10月30日(木) 12:55 - 13:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> Bから聴取 <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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月30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 type="checkbox"/> 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。		
<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10月28日 評価人同行		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月30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)

登記年月日：令和5年11月24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。

(前橋地方方法務局富岡支局管轄)

令和7年8月18日

宇都宮地方方法務局

登記官

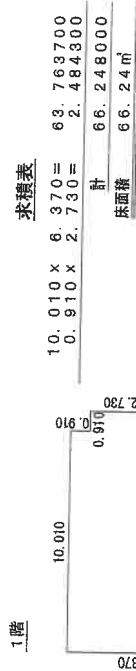
(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：11-2

各階平面図
建物平面図

家屋番号	631番1
建物の所在	富岡市富岡字大田塚通東631番地1

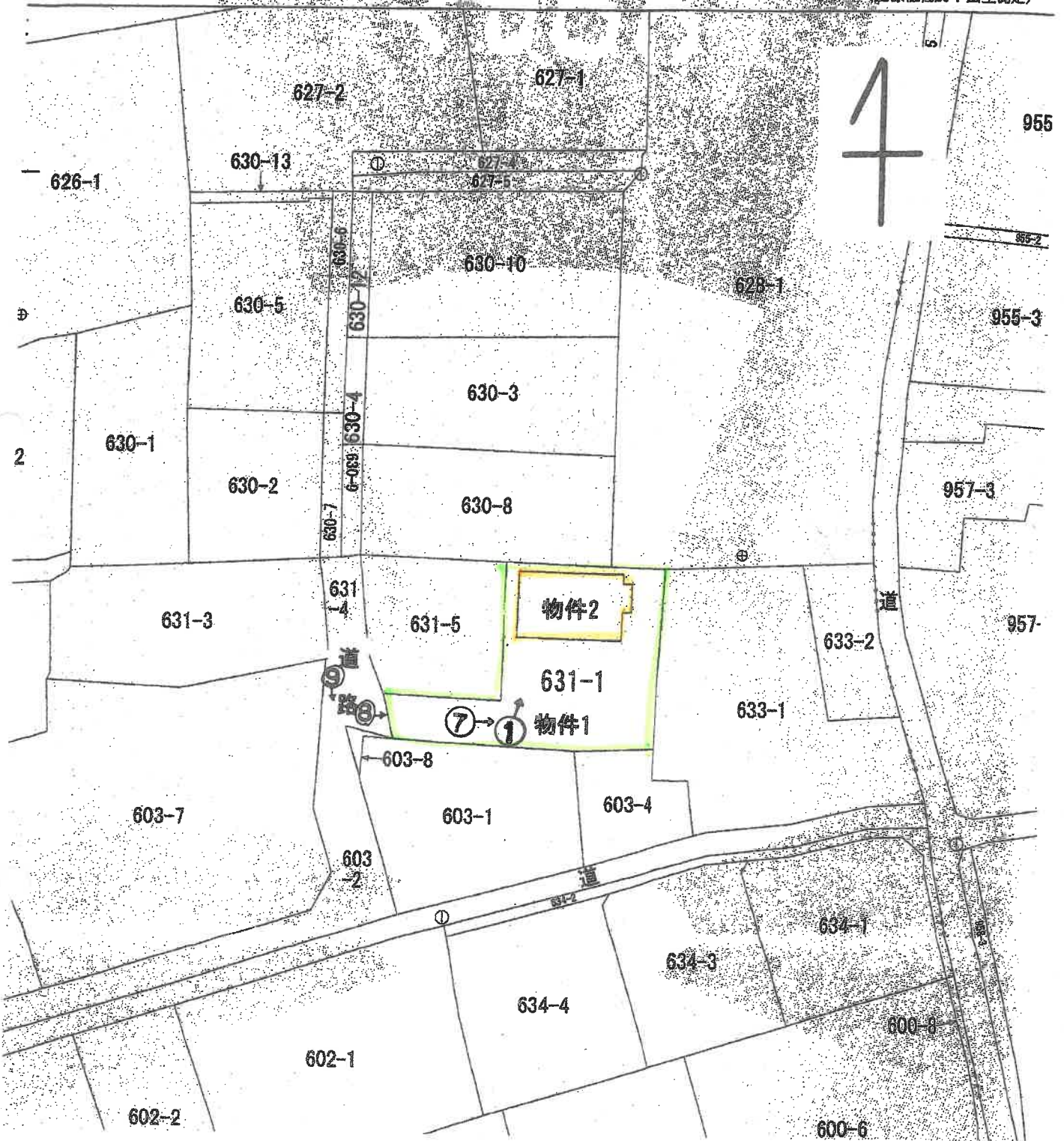


作成者		縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500
作成年月日	令和5年11月21日						

(群馬県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

(座標値種別：図上測定)

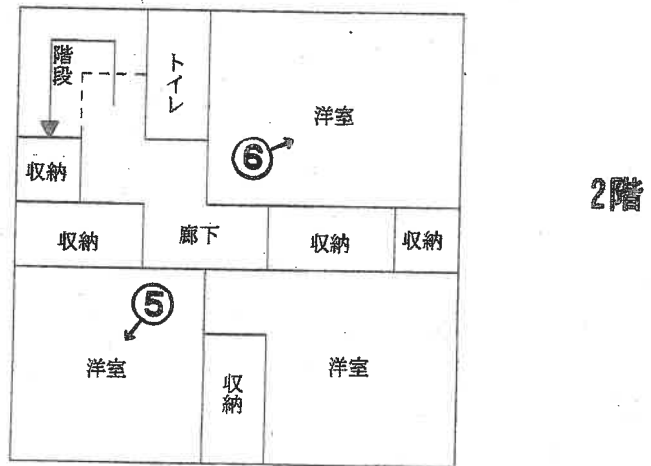
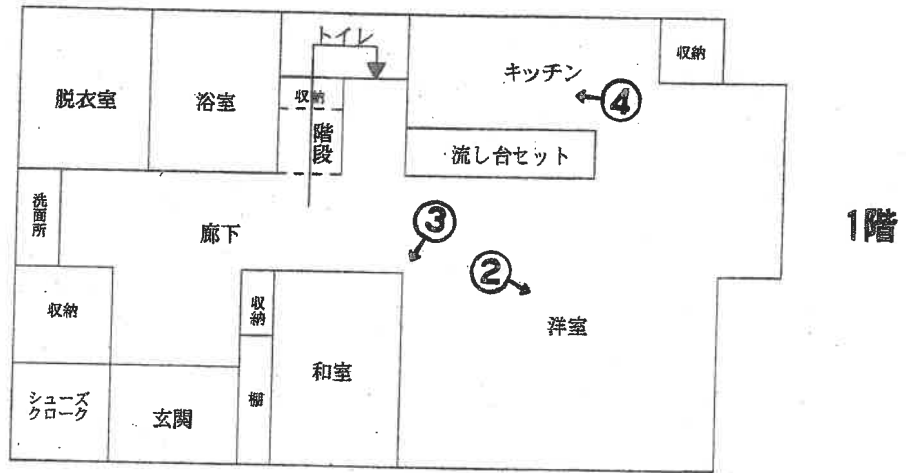


縮尺 略1/500

←○ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

間取図



←○ 写真撮影位置・方向

(9 枚目)



① 外観



② 1階洋室



③ 1階和室



④ 1階キッチン



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



⑦敷地南側



本件土地

⑧敷地通路部分



⑨道路

令和 7 年 (ケ) 第 55 号
令 7 年 10 月 30 日 現 地 調 査
令 7 年 12 月 3 日 評 価
評価書番号 第 2025-022 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 12,370,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,630,000 円
物件2 (建物)	金 9,740,000 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 地番 地目 地積	富岡市富岡字大国塚道東 631番1 宅地 320.32 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富岡市富岡字大国塚道東631番地1 631番1 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 66.24 m ² 2階 40.57 m ²	同左
特記事項			
	・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	上信電鉄「東富岡」駅の南方道路距離約1,100m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	県道背後の一般住宅が建ち並ぶ中に共同住宅、県営団地が見られ、街路幅員が狭い箇所のある住宅地域。地勢は概ね平坦で等高。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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % - 立地適正化計画（居住誘導区域）。宅地造成等工事規制区域。
画地条件	西側で間口約4.0～4.1m、奥行約25～27mの規模が320.32㎡の形状が不整形地の中間画地。敷地内は概ね平坦、道路地とも等高。北側、西側および南側隣地とはほぼ等高で、東側隣地より約0～0.2m高い。	
接面道路の状況	西側で現況幅員約4～6.7mの舗装道路（建築基準法第42条1項5号道路）に接面する形状が不整形地の中間画地。接面道路は富岡市の道路建設課によれば、市道認定はない富岡市が所有、管理する公衆用道路。富岡市の建築課によれば、位置指定道路（指定年月日：平成17年2月2日、指定番号：富士指定第205-17号、幅員：物件1の西側は4m、延長23.70m）である。物件1が接面する道路幅員は約5.7～6.7m。接面道路は北方で行き止まりで、南方で市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接続し西方で県道46号線に接続する。	
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されている。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。周辺土地は一般住宅、共同住宅、県営団地等。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 あり あり
	（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であることをいう。「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	<ul style="list-style-type: none">・土地所有者と建物所有者は同一であるが、最先抵当権設定時に物件2の建物は存在しないので、主である建物の敷地利用権について法定地上権は成立しない。場所的利益に留まると思料される。・富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「芝宮古墳群」に指定されている。・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）	令和5年11月14日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 2 年 約 28 年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 ルーフィングぶき サイディング等 ビニルクロス、化粧合板等 ビニルクロス、化粧合板等 フローリング、合板、畳等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 なし
床面積（現況）	延 106.81 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	普通	
保守管理の状態	普通	
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	・特になし	

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	24,100	0.70	320.32	0.90	4,863,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 富岡-1
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 33,300 円/㎡ × 99.4 / 100 × 100 / 105.0 × 100 / 131 = 24,100 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 : 0.70 方位、形状、規模、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	200,000	106.81	0.737	15,744,000
計				15,744,000

ウ 現価率 : 原則として耐用年数に基づく方法及び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。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,863,000	0.10	場所的利益	486,000

イ 土地利用権等割合：

- ・ 物件1 土地利用権等は場所的利益と判定し、その割合を10%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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,863,000	-486,000	-	1.00	0.60	2,630,000
2	15,744,000	+486,000	1.00	1.00	0.60	9,740,000
一括価格 (合計)						12,370,000

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結果、特段の市場性が劣る要因はないと判断した。

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 (富岡 - 1)
所 在 : 群馬県富岡市富岡字天神基1339番4
価 格 : 33,300 円/m²
位 置 : 上信電鉄「上州富岡」駅の南東方道路距離約800m。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 202 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南 5.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第2種住居地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心に店舗等も見られる住宅地域

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

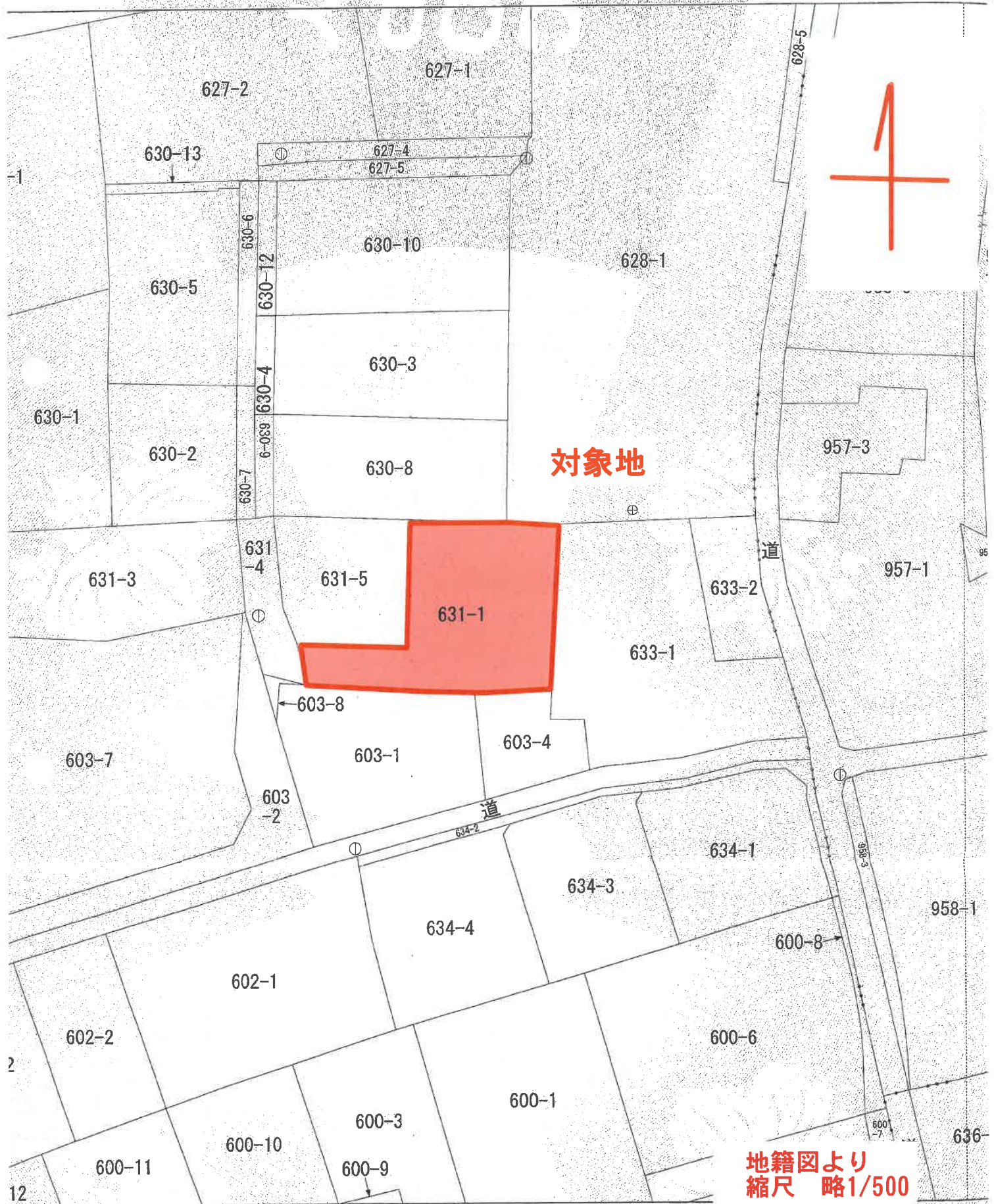
位置図



対象地



富岡市 白地図より
縮尺 1/10000



対象地

地籍図より
縮尺 略1/500

種別：図上測定)
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	
----	--

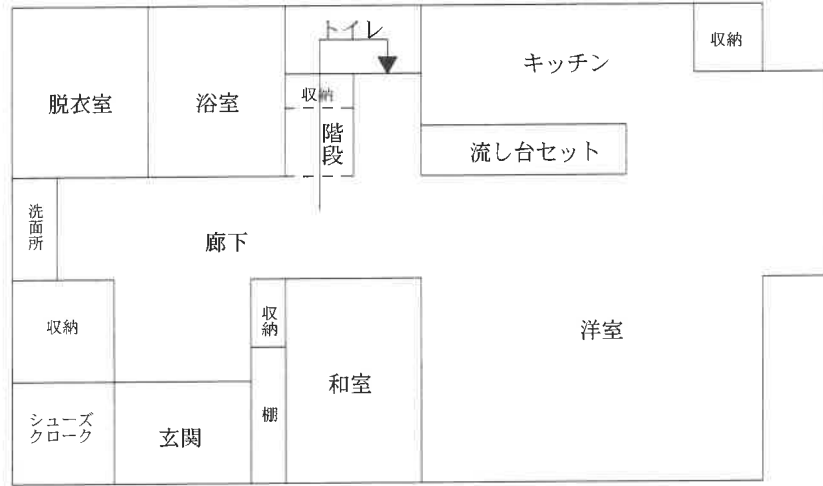
土地建物位置関係図

(座標値種別：図上測定)

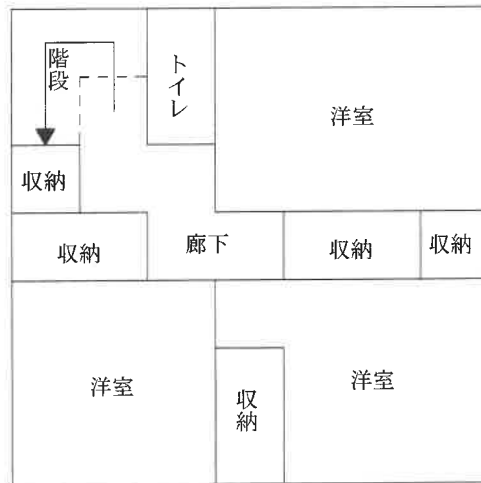


縮尺 略1/500

間取図



1階



2階