

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月27日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中 野 直 美

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 6月23日から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月28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 7月 9日 午前10時00分から 令和 8年 7月 9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 5月27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 富岡市富岡字屋敷
地 番 1871番1
地 目 宅地
地 積 394.59平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 富岡市富岡字屋敷1871番地1
家屋 番号 1871番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.27平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分4分の1



物件明細書

令和 8年 3月30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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有持分権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1, 2】

・本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

・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 富岡市富岡字屋敷
地 番 1871番1
地 目 宅地
地 積 394.59平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 富岡市富岡字屋敷1871番地1
家屋 番号 1871番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.27平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分4分の1



令和7年(ヌ)第21号
令和7年11月18日受理
令和8年1月27日提出

現況調査報告書

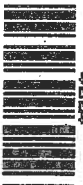
前橋地方裁判所高崎支部

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 富岡市富岡字屋敷
地 番 1871番1
地 目 宅地
地 積 394.59平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 富岡市富岡字屋敷1871番地1
家屋 番号 1871番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.27平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分4分の1



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (売却対象外持分権者)	<p>(以下は令和7年12月26日到着の回答書を当職において要約したものである。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 本件建物は令和元年ころから空き家です。2 本件建物の床には不具合があります。3 本件土地に不具合はありません。4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。5 近隣から異臭騒音はありません。6 本件土地建物の固定資産税を払っているのは私とDです。7 本件建物の鍵を私は持っています。
■ D (売却対象外持分権者)	<p>(以下は令和7年12月26日到着の回答書を当職において要約したものである。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 本件建物は令和元年ころから空き家です。2 本件建物の床には不具合があります。3 本件土地に不具合はありません。4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。5 近隣から異臭騒音はありません。6 本件建物の公共料金を払っているのは私とCです。6 本件土地建物の固定資産税を払っているのは私とCです。7 本件建物の鍵を私は持っています。

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 本件建物についての占有状況等
 - (1) 本件債務者AはC、Dの姉であるBと結婚したが、平成22年に離婚となり、Bは平成28年に亡くなっている。
 - (2) 本件債務者の住民票上の住所は本件建物から異動しておらず、本件債務者宛の郵便物も本件建物に配達されている。
本件債務者宛に照会書を送付したが回答がなく陳述をえることができなかった。
 - (3) 近隣者の証言によれば本件債務者は市外に転居したが、住所は不明とのことである。
 - (4) C及びDの回答書によれば、本件建物を現在管理しているのはC及びDである。
なおC及びDは市外に居住している。
 - (5) 本件建物に最後に居住していたのは本件債務者と思われ、本件債務者の占有が失われたと判断できる事情もわからなかったことから、2枚目記載のとおり本件債務者を含む共有者らの占有と認定した。
- 3 売却対象外の共有持分
本件土地建物については、債務者が有する共有持分についてのみの売却である。債務者の元妻の亡B、その妹のC及びDが有する共有持分(合計で4分の3)については売却の対象外である。
そのため、本件土地建物を当然に使用収益できるとは限らないので買受人は留意されたい。
- 4 売却対象範囲
 - (1) 物置(スチール製、約8.8㎡、写真⑧)
本件土地上にある物置は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。
 - (2) 屋敷稲荷(写真⑩)
本件土地上にある屋敷稲荷は土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。
 - (3) 太陽熱温水器(写真①参照)
本件建物の屋根にある太陽熱温水器の所有者については、Dに電話で確認したところ建物所有者と同一であることが判明した。また主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。
- 5 その他
前橋地方法務局高崎支局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以上

(調査の経過用)

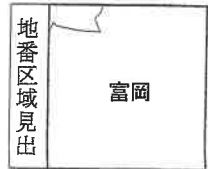
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年11月20日(木) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 富岡市役所へ家屋平面図・土地家屋現況図を郵送請求 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円×2枚使用。上記書類12月1日到着。) <input type="checkbox"/>
令和7年11月27日(木) -	前橋地方法務局高崎支局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" 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12月10日(水) 11:13 - 11:34	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12月15日(月) 13:50 - 14:23	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"/>
令和7年12月18日(木) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者宛に照会書発送 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円×2枚使用。回答なし。) <input type="checkbox"/>
令和7年12月18日(木) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 売却対象外持分権者C宛に照会書発送 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円×2枚使用。12月26日回答書到着。) <input type="checkbox"/>
令和7年12月18日(木) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 売却対象外持分権者D宛に照会書発送 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円×2枚使用。12月26日回答書到着。) <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12月15日 目的物件は空き家で施錠されていたので、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12月15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。



請求部分	所在	富岡市富岡字屋敷			地番	1871番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成7年2月			備付年月日(原図)	平成8年8月1日			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (前橋地方法務局富岡支局管轄)
 令和7年9月17日
 東京法務局

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成8年9月6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。
(前橋地方法務局富岡支局管轄)
令和7年9月17日 東京法務局

(7枚目)

登記官

A3をA4に縮小コピー

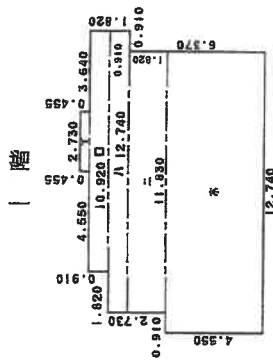
請求番号：8-2

建物図面

家屋番号 1871番1

建物の所在 富岡市富岡字屋敷1871番地1

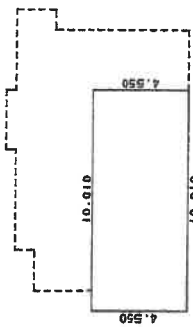
2018968 各階平面図



求積表

Y	0.455 x 2.730 =	1.242150
口	0.910 x 10.920 =	9.937200
日	0.910 x 12.740 =	11.593400
二	1.820 x 11.630 =	21.153060
ホ	4.550 x 12.740 =	57.967000
合計		102.270350
床面積		102.27 ㎡

2階



求積表

合計	4.550 x 10.010 =	45.545500
床面積		45.545500
		45.54 ㎡

H.8.9.6



作製者 土地家屋調査士

作製年月日 平成8年8月30日

縮尺 1/250

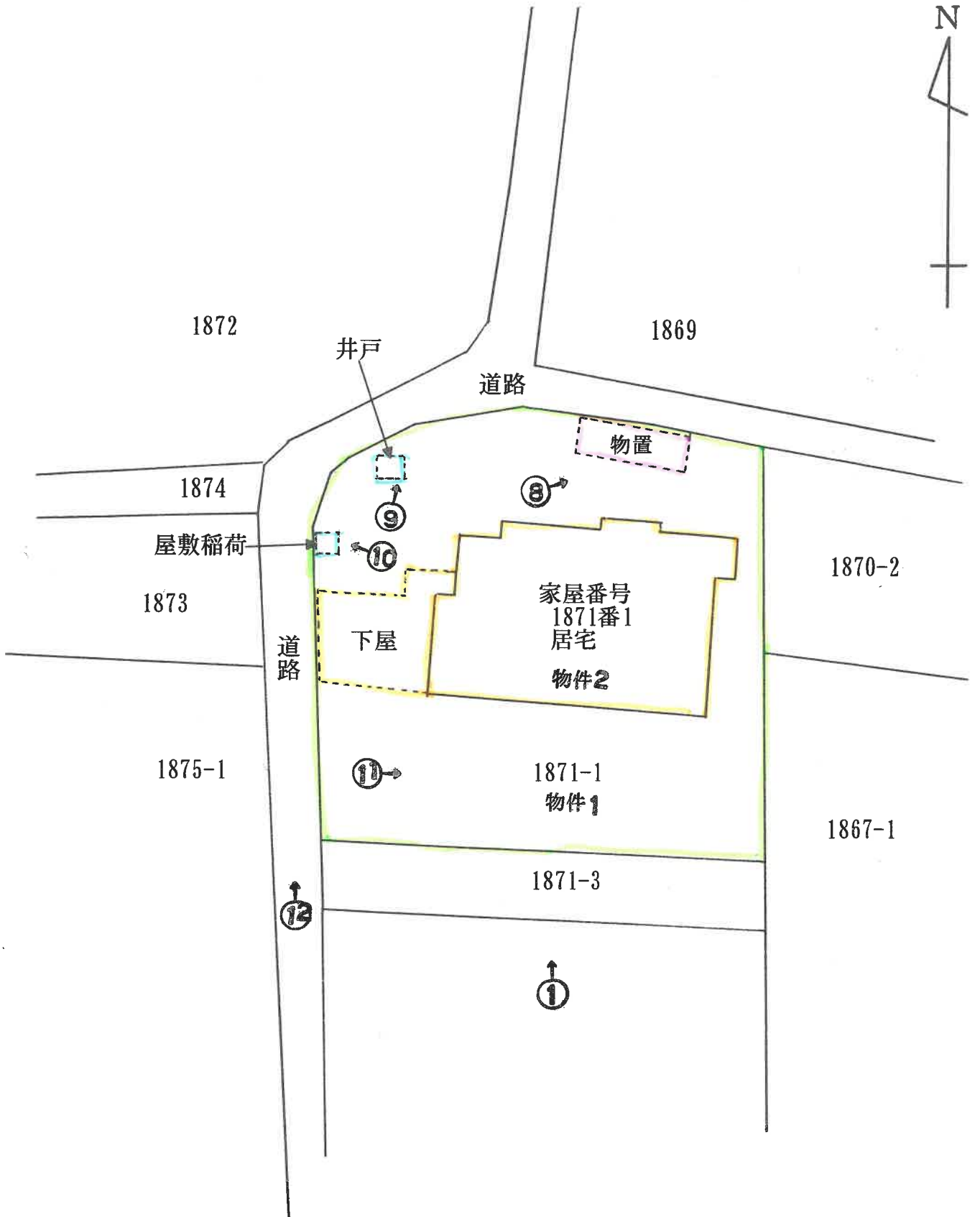
申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

縮尺1/250

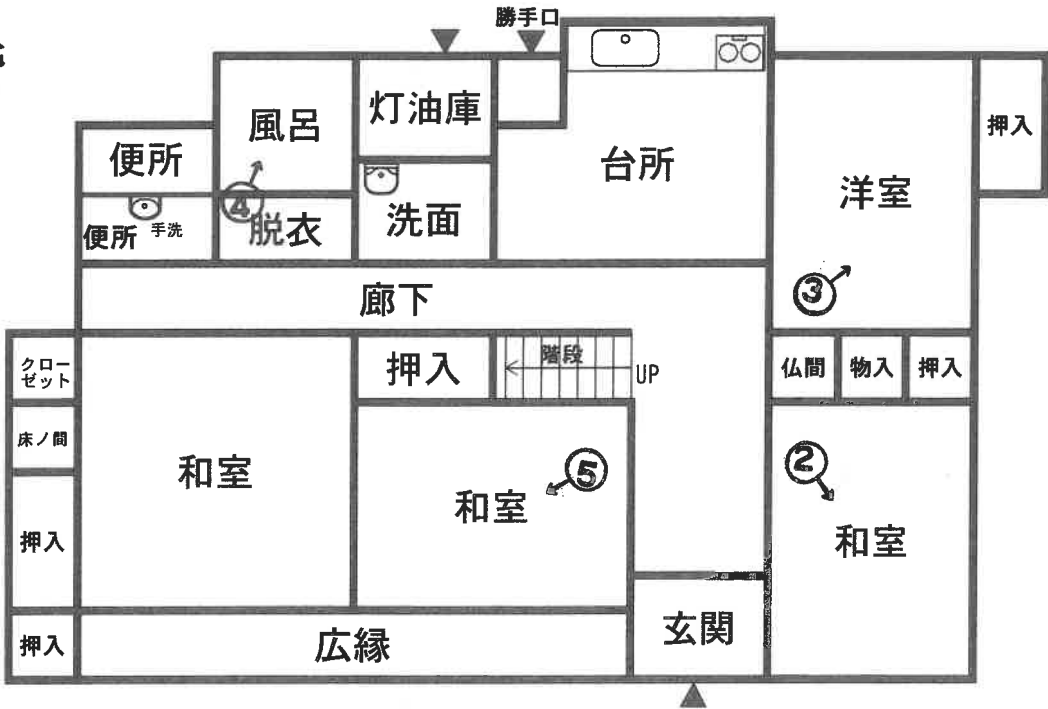


(8 枚目)

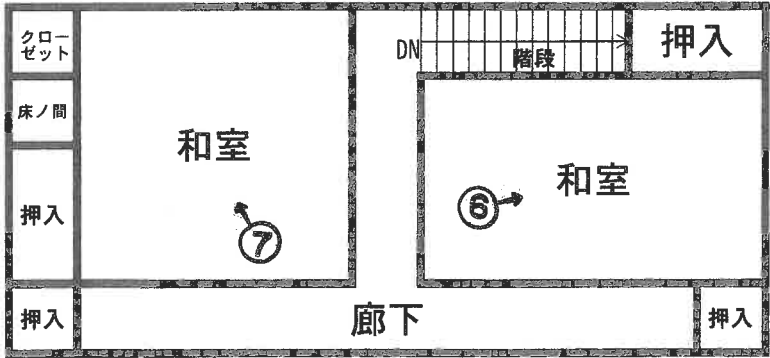
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

1 階



2 階





太陽熱温水器

① 外観



② 1階和室



③ 1階洋室



④ 1階風呂



⑤ 1階和室



⑥ 2階和室



⑦ 2階和室



⑧物置



⑨井戸

(12枚目)



⑩屋敷稲荷



⑪敷地南側



本件建物

⑫道路

令和 7 年 (又) 第 21 号
令和 7 年 12 月 15 日 現地 調査
令和 8 年 2 月 3 日 評 価
評価書番号 第 石評 3660 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

石 田 寛 印

第1 評価額

一括価格	
金 500,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 410,000 円
物件2 (建物)	金 90,000 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	富岡市富岡字屋敷 1871番1 宅地 394.59 m ² 持分4分の1	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	富岡市富岡字屋敷1871番地1 1871番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 102.27 m ² 2階 45.54 m ² 持分4分の1	同左
番号	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	上信電鉄線「東富岡」駅の北西方・道路距離約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は富岡市富岡に所在し、国道254号背後の戸建住宅及び共同住宅、事業所等が見られる混在地域である。周囲には店舗等が存在し富岡中心地にも近いことから生活利便性は優るものの、街路が狭隘なことから選好性にやや難がある。地域要因に特段の変動が見られないことから今後とも概ね現状維持傾向にて推移するものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60 % 200 % － －
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	394.59 m ² 間口約 18 m、奥行約 20.5 m ほぼ整形地 準角地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	西側幅員約2m舗装市道（市道6025号線・認定幅員2.0m～2.8m・建築基準法第42条2項道路・中心後退必要）にほぼ等高に接面し、北側幅員約1.3m舗装道路（法定外道路）に0m～約0.2m高く接面する準角地。	
土地の利用状況等	土地共有者らが本件土地に物件2の建物を共有し占有している。	
供給処理施設	上水道 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き込み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、敷地内に引き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は不明な場合をいう。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時届出区域の指定の事実はなく有害物質特定施設の届出もない。よって土壌汚染の端緒は確認できなかった。 3. 本件土地は持分の売却である。 4. 本件土地上北東寄りにスチール製物置（約8.8m²）が存する。 5. 本件土地上北西寄りに井戸及び屋敷稲荷が存する。 	

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）	昭和48年9月20日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 52 年 耐用年数満了
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
仕	外壁	サイディング
	内壁	京壁、繊維壁、モルタル、タイル等
様	天井	桎目合板、ジプトン、P合板、バスリブ等
	床	畳、寄木フロア、タイル、モルタル等
設備	電気設備	電気設備、衛生設備、給排水設備等
	その他	灯油庫、下屋等
床面積（現況）	1階	102.27 m ²
	2階	45.54 m ²
	延	147.81 m ²
現況用途等	階層	2階
	現況用途 間取り	居宅 執行官現況調査報告書参照
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を住居（空き家）として占有している。	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件建物は持分の売却である。 2. 本件建物の屋根に太陽熱温水器が存するが、動作確認はされていない。 3. 本件建物の床は多数にたわんでいる箇所が認められ、残置物も多数見られる。 4. 便所は汲み取り式である。 	

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	持ち分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	22,000	0.56	394.59	0.90	1 /4	1,094,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 富岡 -4

番号 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 34,700 円/m² × 100.0 / 100 × 100 / 105 × 100 / 150 = 22,000 円/m²

◇ 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1 : 0.56 地積過大、方位、セットバック、準角地、井戸等の存在含む。

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

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、建物価格を求めた。なお、建物再調達原価には、建物の従物たる附属設備の価値も含めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持ち分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2 (主)	150,000	147.81	0.021	1 /4	116,000

ウ 現価率 (減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法 (定率法) 観察減価法 現価率
残価率 経過 経過 残存
2 (主) : (3.0%) ^ { 52 / (52 + 0) } × (1 - 0.30) = 0.021

観察減価 : 建物の保守管理の状態を考慮して上記のとおり査定した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
	1	1,094,000	0.10	場所的利益
土地利用権等価格 (合計)				109,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を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	1,094,000	-109,000	-	0.70	0.60	410,000
2	116,000	+109,000	-	0.70	0.60	90,000
一括価格 (合計)						500,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 物件1及び物件2は共有持分の売却であり、市場の減退が考えられることから、上記のとおり市場性修正として30%を減価する。

オ 競売市場修正： 第2の評価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

地 価 公 示 : 富岡 - 4
所 在 : 富岡市富岡字小舟3068番
価 格 : 34,700 円/m²
位 置 : 上信電鉄線「東富岡」駅の北方道路距離約120m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 319 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南 6.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並びつつある新興住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

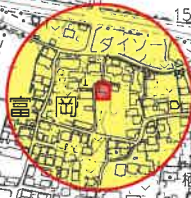
位置図

富岡市役所 白図

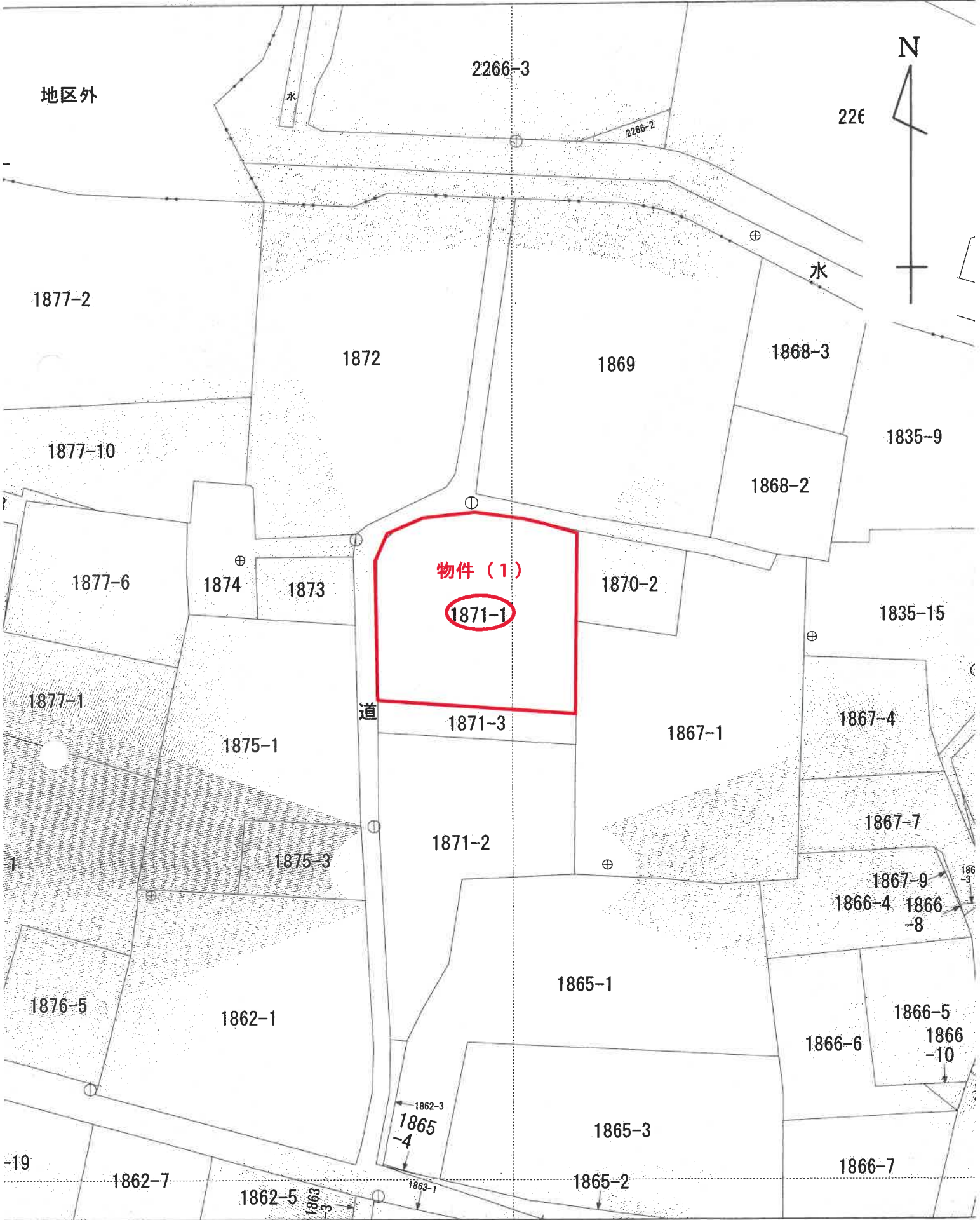
1 : 10,000



評価対象不動産



公 図 写
1 : 5 0 0



登記年月日：平成8年9月6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。

(前橋地方法務局登記支局管轄)

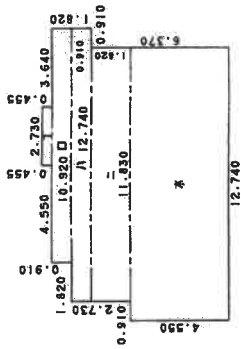
令和7年9月17日

東京法務局

登記簿

2018968 各階平面図

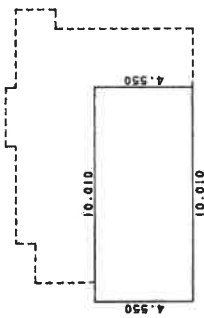
1階



求積表

T	0.455 x 2.730 =	1.242150
□	0.910 x 10.920 =	9.937200
△	0.910 x 12.740 =	11.593400
＝	1.820 x 11.830 =	21.530600
＊	4.550 x 12.740 =	57.957000
合計		102.270350
所収積		102.27 ㎡

2階



求積表

合計		45.545500
所収積		45.54 ㎡

H 8. 9. 6

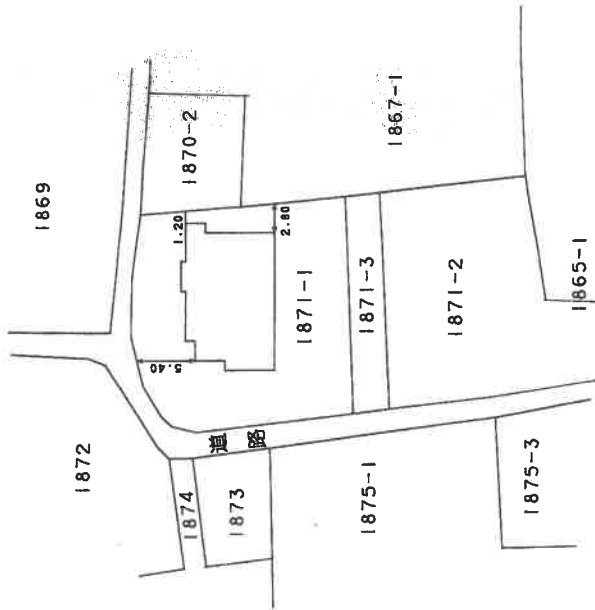
A 3をA 4に縮小

物件(2)

建築物各階平面図

家屋番号 1871番1

建物の所在 葛岡市葛岡字屋敷1871番地1



土地家屋調査士
製作年月日 平成 8 年 8 月 30 日

縮尺 1/250

申請人
縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)