

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 2 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 9 月 2 9 日から 令和 8 年 1 0 月 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 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 1 1 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 9 月 2 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	3, 310, 000 2, 648, 000	一括	662, 000	66, 119	0
1	590, 000				
2	2, 720, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富岡市妙義町諸戸字スサキ |
| | 地 番 | 3 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市妙義町諸戸字スサキ 3 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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

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

なし

《 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 | 富岡市妙義町諸戸字スサキ |
| | 地 番 | 3 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市妙義町諸戸字スサキ 3 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和8年(ケ)第2号
令和8年2月10日受理
令和8年6月16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 | 富岡市妙義町諸戸字スサキ |
| | 地 番 | 3 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市妙義町諸戸字スサキ 3 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県富岡市妙義町諸戸39番地5（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	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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	☒ 本件土地上に物置（スチール製、約2㎡、写真⑧）及び電柱（写真⑨参照）がある。		
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家族と共に住居として使用占有している ☐ 「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	☒ 本件建物の附属設備としてヒートポンプ給湯機（写真⑦）がある。 ☒ 2階階段付近のクロスにペットによると思われる損傷がある。		
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 (債務者兼所有者)	1 本件建物に住んでいるのは私、妻、子供3人の合計5人です。他に室内で猫2匹を飼っています。 2 ヒートポンプ給湯機と物置の所有者は私です。 3 本件土地や本件建物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 電柱の地代として東京電力から3年に1回4000円くらいもらっています。 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、間取図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

(1) ヒートポンプ給湯機

本件建物の北東側にヒートポンプ給湯機の設備を構成する貯湯ユニット及びヒートポンプユニットを確認できた(写真⑦)。

このヒートポンプ給湯機は主物である本件建物と同一の所有に属し、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。

(2) 物置(スチール製、約2㎡、写真⑧)

本件土地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。

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

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和8年2月16日(月) -	執行官室	☒ 富岡市役所宛に家屋平面図を郵送で申請 ☒ 富岡市役所宛に土地家屋現況図を郵送で申請 ☒ (切手110円×2枚使用。上記書類2月24日到着)
令和8年2月16日(月) -	執行官室	☒ 所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和8年2月17日(火) 10:52 - 11:02	前橋地方法務局高崎支局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 地積測量図交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査
令和8年2月20日(金) 14:10 - 14:23	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 所有者の妻から聴取 ☐
令和8年3月9日(月) 12:57 - 13:27	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☒ 所有者から聴取 ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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8年3月9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) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	富岡市妙義町諸戸字スサキ				地番	39番5			
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和64年1月6日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月19日
前橋地方法務局富岡支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小コピー

←○ 写真撮影位置・方向

登記年月日：平成26年6月4日

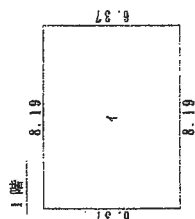
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月19日 前橋地方方法務局富岡支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

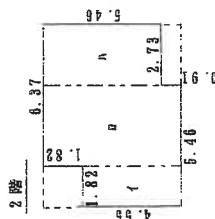
請求番号：4-2

各階平面図



求積表

1	8.19	X	8.37	=	68.1703
合計					68.1703
床面積					52.17 m ²



求積表

1	4.56	X	1.82	=	8.3010
2	6.37	X	3.64	=	23.1868
3	5.46	X	2.73	=	14.9068
合計					46.3946
床面積					46.37 m ²

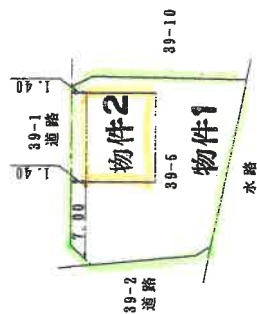
建物階平面図

家屋番号

39-5

建物の所在

富岡市妙義町諸戸字スサキ39-5



作成者

作成年月日

平成26年5月27日

縮尺 1/250

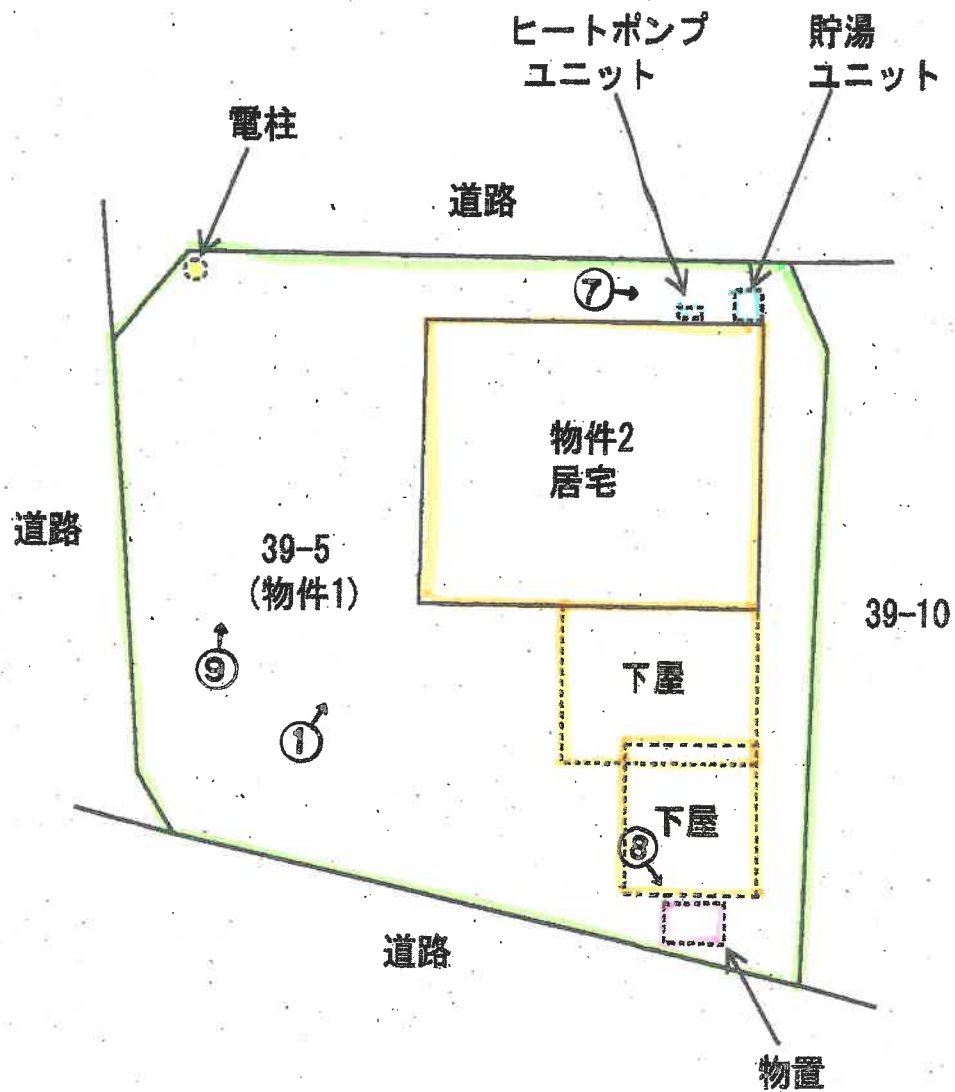
申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置關係圖

令和8年(ケ)第2号

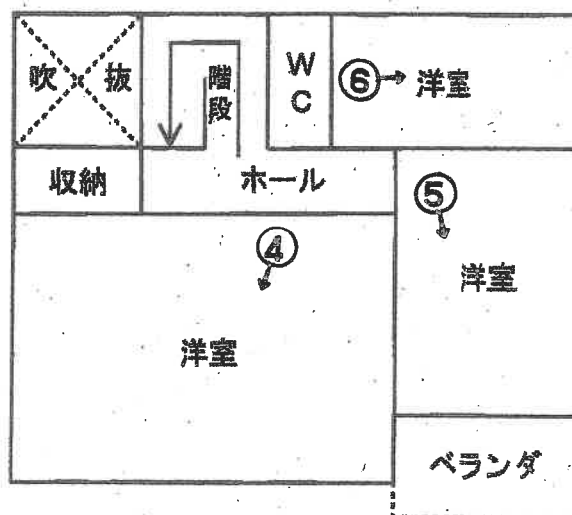
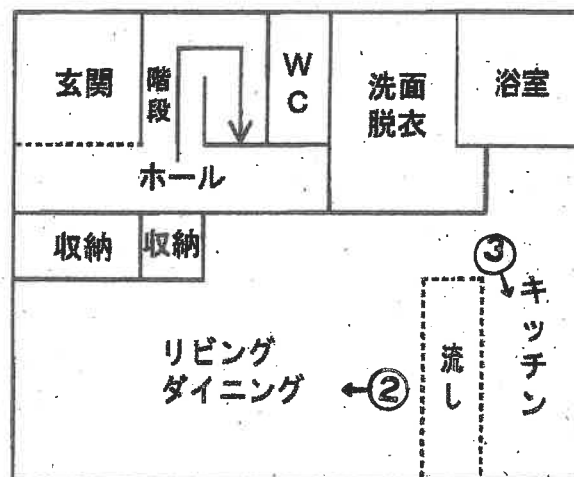


(8 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向

間取図

令和8年(ケ)第2号





① 外観



② 1階リビング
ダイニング



③ 1階キッチン



④ 2階洋室



⑤ 2階洋室



⑥ 2階洋室



貯湯ユニット

⑦ヒートポンプ給湯機

ヒートポンプユニット



⑧物置

ブロックの上に設置



電柱

⑨敷地西側

令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 3 月 9 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 16 日 評 価
評価書番号 第 2605 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

菅 谷 隆 雄 印

第1 評価額

一括価格		
金 3,310,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 590,000 円
物件2	(建物)	金 2,720,000 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 土地の内訳価格は地上建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	富岡市妙義町諸戸字スサキ 39番5 宅地 238.53 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富岡市妙義町諸戸字スサキ39番地5 39番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.17 m ² 2階 46.37 m ²	同左
番号	特 記 事 項		

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 信越本線「松井田」駅の南西方約4,300m（道路距離） （別添「位置図」参照）				
付近の状況	山間部に位置し、一般住宅を中心として、周辺には農地も多く見られる地域。				
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	都市計画区域外			
画地条件	西側間口約10m、奥行約15mのほぼ整形の三方路地。画地内は概ね平坦。				
接面道路の状況	西側で幅員約6～8.5m舗装市道（12194号線）に概ね等高に接し、北側で幅員約4m舗装市道（12626号線）に概ね等高に接し、南側で幅員約3.5m舗装市道（12193号線）に概ね等高に接している。				
土地の利用状況等	範 囲		利用状況	占有者	利用権原
	全部	238.53 m ²	物件2建物の敷地	土地所有者	法定地上権
供給処理施設	水 道： あり ガス配管： なし 下 水 道： なし (特記事項参照)				
	(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本件土地に物置（スチール製約2㎡）と電柱1本がある。 ②本件土地の南側は公団上水路が隣接しているが、その水路を含めて市道として管理されている（富岡市役所建築指導係） ③上水道は西側市道の下の本管から周辺の住宅数軒で共同で引込みをしているが、現況のまま使用する場合には特に共同利用者の承諾は不要であるとのこと（富岡市上水道課） ④本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（「諸戸スサキ遺跡」）に該当するが、その調査に必要な期間、費用等については把握が困難であることから、本件においては埋蔵文化財については対象不動産の価格形成に影響がないものとして評価を行った。 ⑤土壌汚染の可能性について西部環境森林事務所環境保全係で調査したところ、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要届出区域の指定の事実はない。また、当該場所には過去に水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はないとのことであり、現況も住宅であることから、土壌汚染の可能性は低いと推測するが、詳細については各担当課へ照会や確認が必要である。				

2 建物の概況及び利用状況等（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）： 平成26年5月21日 新築 経過年数： 約 12 年 経済的残存耐用年数： 約 13 年
仕様	構造： 木造 屋根： 合金メッキ鋼板ぶき 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 等 設備： 電気、給排水設備、衛生設備 等 その他： なし
床面積（現況）	1階 52.17 m ² 2階 46.37 m ² 延 98.54 m ²
現況用途等	階層： 2 階 現況用途： 居宅 間取り： 別添「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	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	①本件建物の附属設備として、ヒートポンプ給湯機がある。 ②室内で猫2匹を飼っている。 ③2階階段付近のクロスにペットによると思われる損傷がある。

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通り求めた。

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	6,800	1.03	238.53	0.90	1,504,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 富岡(県) -6

物件 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 5,700 円/㎡ × 98.4 / 100 × 100 / 103 × 100 / 80 = 6,800 円/㎡

◇ 時点修正 : 基準地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 : 東方位、角地 等

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境条件等を考慮した。

イ 個別格差

1 : 1.03 西方位、三方路地 等

ウ 地 積 : 登記数量による。

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。

番号	再調達原価 (円/㎡又は円) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	98.54	0.226	4,009,000

ア 再調達原価 : 類似の建設事例等を参酌し、附属設備であるヒートポンプ給湯機を含め、消費税をも考慮して査定。

ウ 現価率(減価修正)

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 : (5.0%) × { 12 / (12 + 13) } × (1 - 0.05) = 0.226

観察減価 物件2建物について物理的減価が見受けられ、観察減価を上記のとおり査定した。

エ 建物等の価格 : 下屋については、経過年数、損傷の状態等を考慮して価値なしと査定した。

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、下記の通り評価額を求めた。

(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	1,504,000	0.35	法定地上権	526,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記の通り判定し、その割合を上記の通り査定した。

(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	1,504,000	-526,000	-	1.00	0.60	590,000
2	4,009,000	+526,000	1.00	1.00	0.60	2,720,000
一括価格 (合計)						3,310,000

ウ 占有減価： 特にない

エ 市場性修正： 特にない

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

地 価 調 査 : 富岡 (県) - 6
所 在 : 富岡市妙義町菅原字中宿 9 3 9 番 1
価 格 : 5,700 円/㎡
位 置 : J R 信越本線「松井田」駅の南西方 道路距離約5,200m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 669 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 8.0 m 県道 三方路
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外 、
()
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が見られる県道沿いの農村住宅地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 土地建物位置関係図
- 3 間取図

位置図

令和8年(ケ)第2号

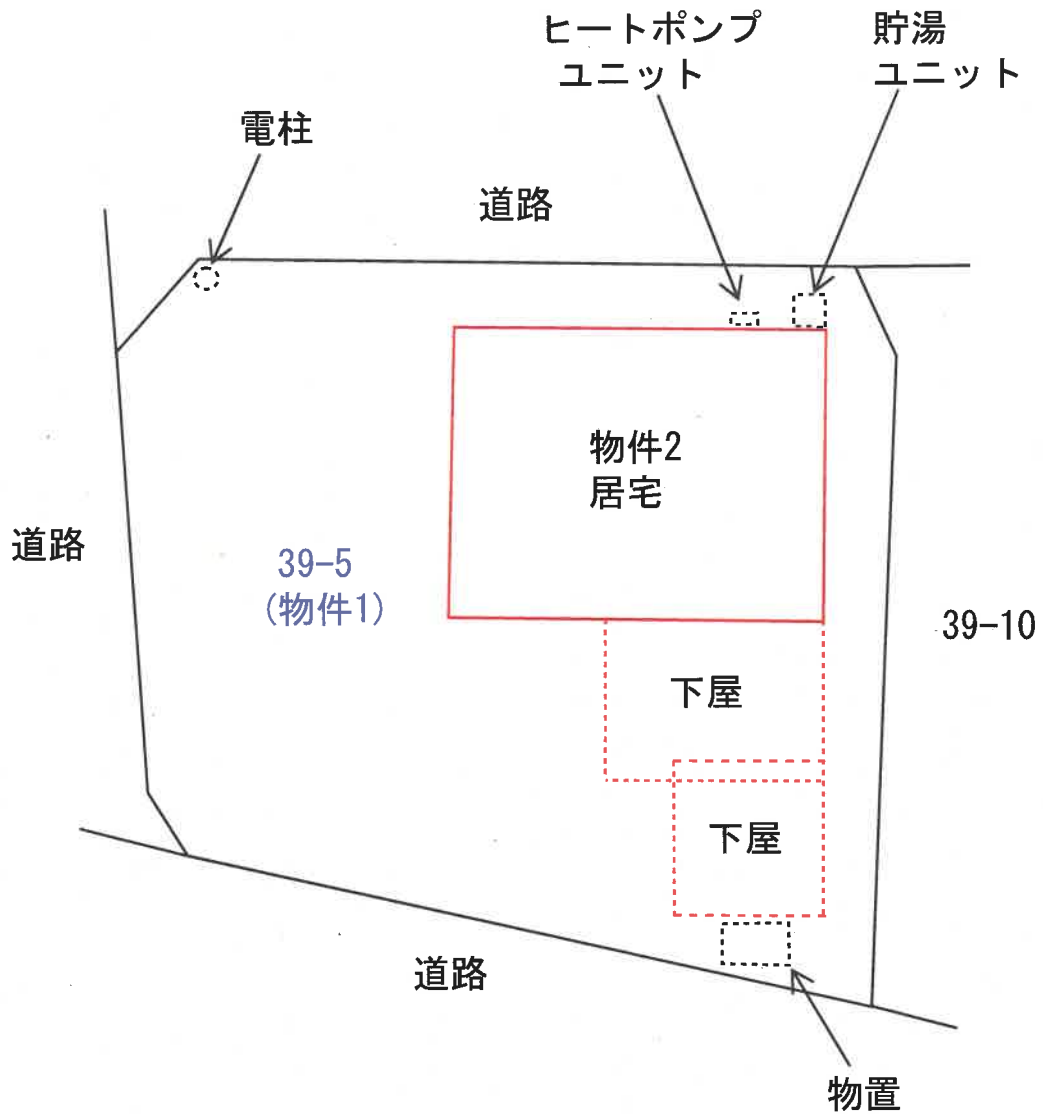
受命物件

富岡市役所白地図

1/10000

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第2号



間取図

令和8年(ケ)第2号

