

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 9日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 7年 5月 7日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 5月20日 午前 9時00分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 6月10日 午後 1時00分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 5月23日 午前10時00分から 令和 7年 5月23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 4月 9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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12,540,000 10,032,000	一括	2,508,000	107,432	0
1	6,830,000				
2	5,710,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市上佐鳥町
地 番 947番6
地 目 宅地
地 積 465.00平方メートル
- 2 所 在 前橋市上佐鳥町 947番地6
家屋 番号 947番6
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 69.97平方メートル
2階 70.38平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

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

【物件番号1, 2】

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】

売却対象外の土地(地番947番1)の一部を通行のため無償で利用している。

《 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」を御覧ください。
- 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 前橋市上佐鳥町

地 番 947番6

地 目 宅地

地 積 465.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市上佐鳥町 947番地6

家屋 番号 947番6

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 69.97平方メートル
2階 70.38平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第 102号
令和6年 9月19日受理
令和6年10月16日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊟

(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 前橋市上佐鳥町

地 番 947番6

地 目 宅地

地 積 465.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市上佐鳥町 947番地6

家屋 番号 947番6

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 69.97平方メートル
2階 70.38平方メートル

所有者 B

C

C

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (建物所有者)	1 本件建物で暮らしていますが、不具合はありません。 2 土地所有者Aは母ですが、母に地代を支払っているということはありません。 3 南東側隣接地（947番1）も母の所有地です。同土地の建物で姉が暮らしています。 4 現在、西方の道路から947番1の西の一部を無償通行して本件土地に出入りしています。 5 本件土地の西の一部は、亡父が家庭菜園として使用していましたが、現在は使用していないので雑草が繁茂しています。

(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

- 現地調査したところ、947番1の西の一部を通行して本件土地に出入りしている実態があるので、買受希望者は留意されたい。

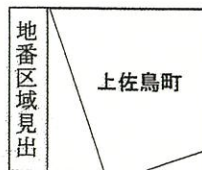
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月20日 10:10-10:20	前橋地方法務局	■地積測量図, 登記事項要約書, 各交付 ■建物登記調査
令和6年9月20日 10:25-10:35	前橋市役所	■家屋見取図, 土地家屋現況図, 各請求 (後日交付)
令和6年9月20日 10:50-11:05	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, 不在のため連絡文書差し置き
令和6年9月20日 13:55-14:05	執行官室	■Bに照会書を作成・送付
令和6年10月4日 9:50-10:10	物件所在地	■現地 (建物立入) 調査, 写真撮影, Bと面談
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と予想されたので, 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6年10月4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	前橋市上佐鳥町				地番	947番6			
出力縮	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(前橋地方法務局管轄)

令和6年8月7日

東京法務局中野出張所

請求番号：17-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：平成15年5月20日

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	石	境界線	杭	金	金	境界線
コ	コンクリート杭	境界線	ブ	ブ	ブ	境界線
合	合成杭	境界線	鉄	鉄	鉄	境界線
例						

地番 947-6

土地の所在 前橋市上佐鳥町

測量図

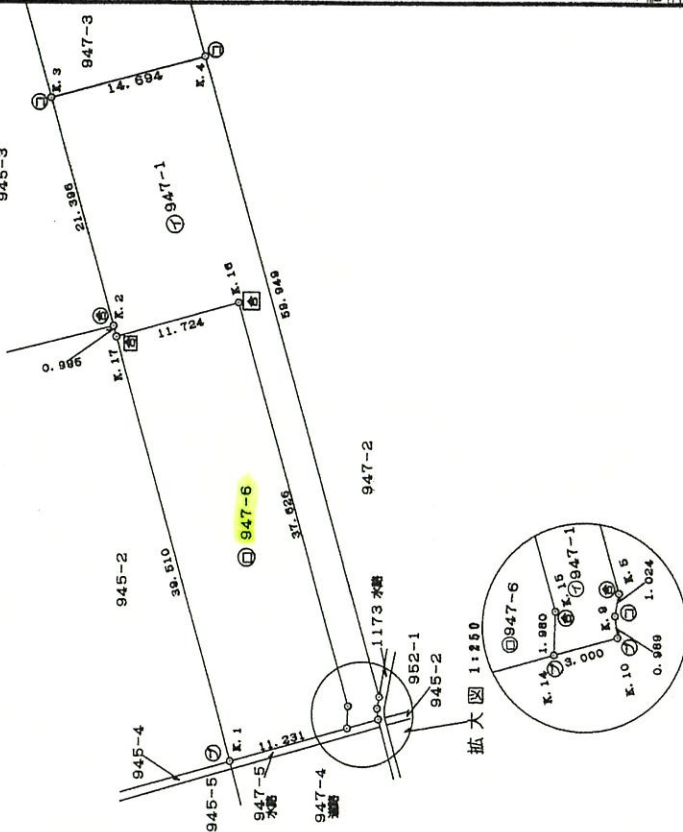
1087060

(座標値は日本測地系)

座標求積表

地名	座標	X	Y	辺長
K.14	()	38896.025	-67402.495	
K.15	()	38895.940	-67400.517	1.980
K.16	()	38906.054	-67364.276	37.626
K.17	()	38917.357	-67367.388	11.724
K.1	()	38906.853	-67405.478	39.510
K.14	()	38896.025	-67402.495	11.231
公積	947-1	930.3125		
総計		465.0074350		
残地		465.305065		
地積		465.30		

公積	947-1	930.3125
総計		465.0074350
残地		465.305065
地積		465.30



作製者

(平成15年5月20日作製)

申請人

縮尺 1/500

平成十五年五月二十日登記

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。

(前橋地方法務局管轄)

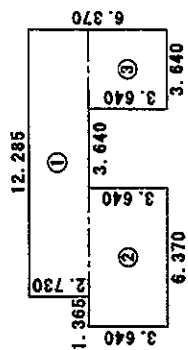
各 階 平 面 図

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号 947-6

建物の所在 前橋市上佐鳥町947番地6

1 階

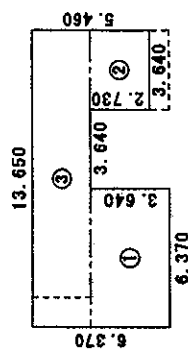


求 積 表

① 12.285 × 2.730 = 33.538050
 ② 6.370 × 3.640 = 23.188800
 ③ 3.640 × 3.640 = 13.248600

合計 69.974450
 床面積 69.97 m²

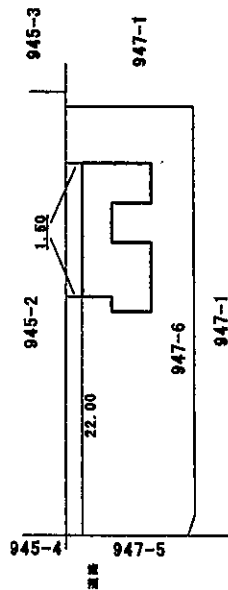
2 階



求 積 表

① 6.370 × 3.640 = 23.188800
 ② 3.640 × 2.730 = 9.937200
 ③ 13.650 × 2.730 = 37.264500

合計 70.388500
 床面積 70.38 m²



作成者

作 年 月 日

平成 22 年 2 月 20 日

縮尺

1 / 250

申請人

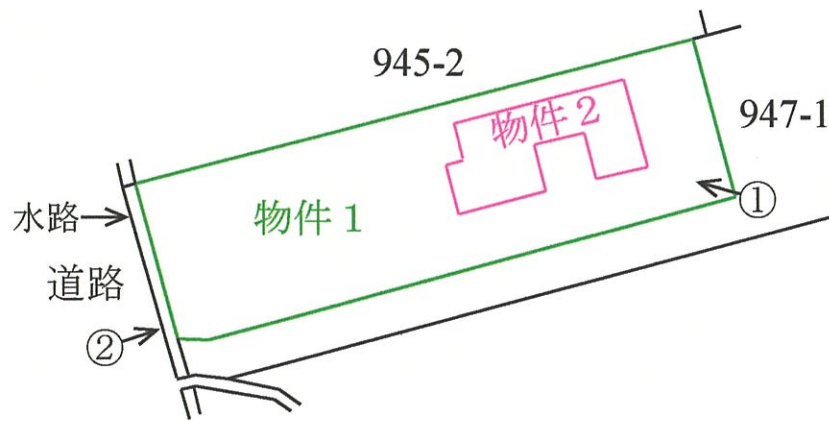
縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図

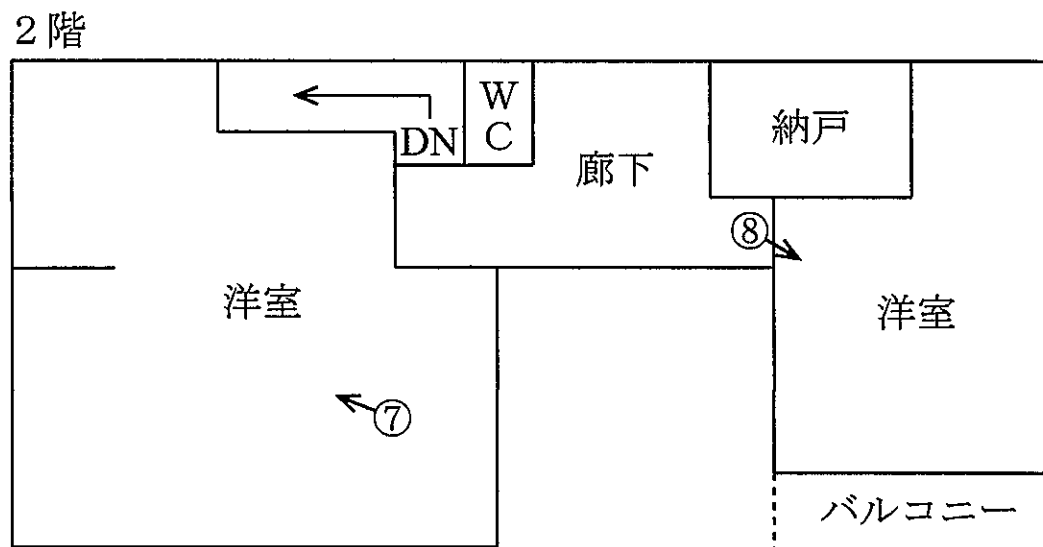
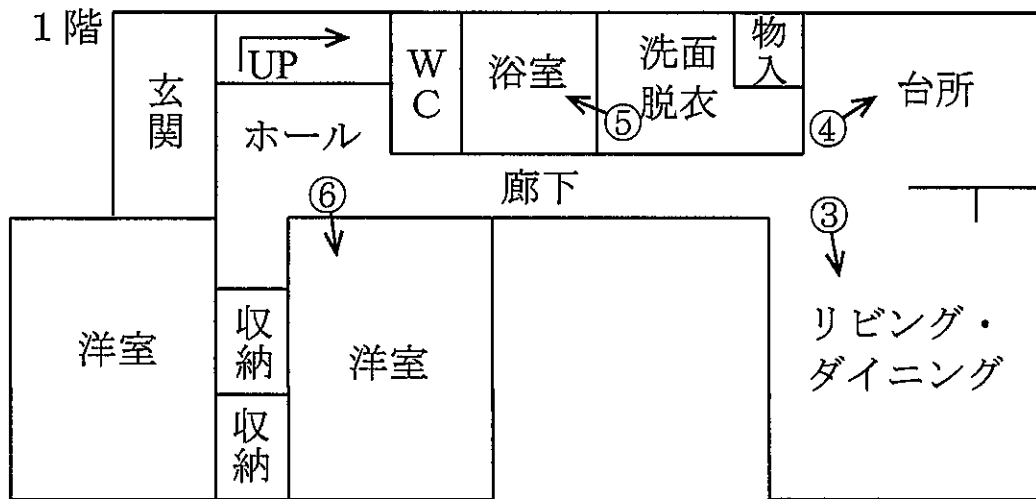


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





①



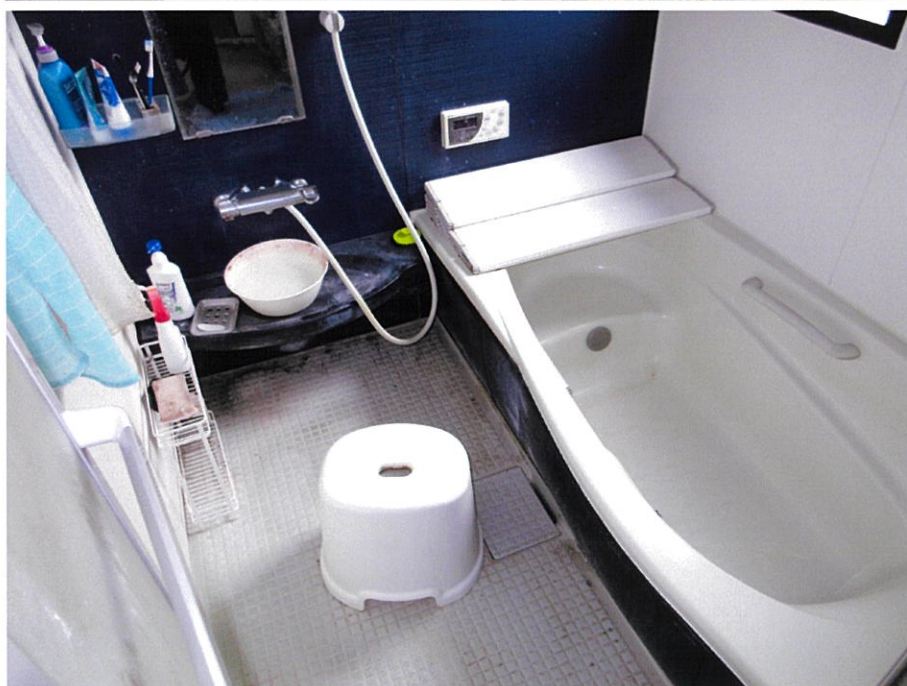
②



③



④



⑤



令和6年（ケ）第102号
令和6年10月4日現地調査
令和6年10月24日評価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一括価格	
金 12,540,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,830,000円
物件2（建物）	金 5,710,000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	所在地目地積	前橋市上佐鳥町 947番6 宅地 465.00㎡	同 左
2	所在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市上佐鳥町947番地6 947番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 69.97㎡ 2階 70.38㎡ 延 140.35㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	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	JR両毛線「前橋」駅の南方・道路距離約4.0km	
付 近 の 状 況	県道沿いに、一般住宅、事業所、店舗、農地等が混在する地域。農地が多く介在し、建物の連たん度は低い。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
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 用途地域の指定はない 70% 200% — —
画 地 条 件	西側約11mが幅員約25mの両側歩道付舗装県道に概ね等高に接面する、奥行約40m、規模465.00㎡のほぼ長方形地である。敷地内は概ね平坦。	
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約25mの両側歩道付舗装県道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は物件2建物の敷地として利用されているが、最先抵当権設定時土地建物の所有者が異なることから法定地上権は成立せず、使用借権が存するものと判断した。周辺には一般住宅、農地等が存する。	
供給処理施設	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	・ 本件土地は市街化調整区域内に存するが、平成21年8月に都市計画法第34条第14号の許可を得ており、物件2建物について適法に建築されていることを確認した。 ・ 現況は南側の幅約3mの通路を利用しているが、当該通路は東側土地のためのいわゆる敷地延長で、件外土地となるため買受人は注意を要する。 ・ 土壌汚染に関する事項について、昭和41年、同60年の住宅地図では利用用途の記載がなく、平成17年の住宅地図では農地の記載があり、土壌汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。 ・ 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「前橋市0344遺跡」に指定されており、新築工事又は建替えを行う際に文化財保護法第93条に基づいた届出が必要である。買受人は前橋市と協議し、指導があれば従わなければならない。	

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	建築年月日（登記記載）：平成22年2月19日新築 経 過 年 数 ： 約15年 経済的残存耐用年数 ： 約15年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： サイディングほか 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： ビニールクロスほか 床 ： フローリングほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延140.35㎡
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	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	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	特にない

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	33,600	0.90	465.00	0.9	12,660,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 前橋(県)5-12

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 = 33,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 周辺状況等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 奥行長大等を検討して、-10%と査定した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	140.35	0.42	8,250,000

ウ 現 価 率

経過年数約15年、経済的残存耐用年数約15年、残価率5%とした定額法(現価率0.53)と観察減価法(管理状況を勘案のうえ-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.53 \times (1 - 0.20) = 0.42$$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	12,660,000	0.10	使用借権	1,270,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、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	12,660,000	-1,270,000	—	1.00	0.60	6,830,000
2	8,250,000	+1,270,000	1.00	1.00	0.60	5,710,000
一 括 価 格 (合 計)						12,540,000

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 : 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

地価調査価格（前橋（県）5-12）

所 在：前橋市亀里町338番3

価 格：38,600円／㎡

位 置：JR両毛線「前橋」駅から道路距離で約5.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側22m県道

用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途地域の指定はない
（建ぺい率70%、容積率200%）

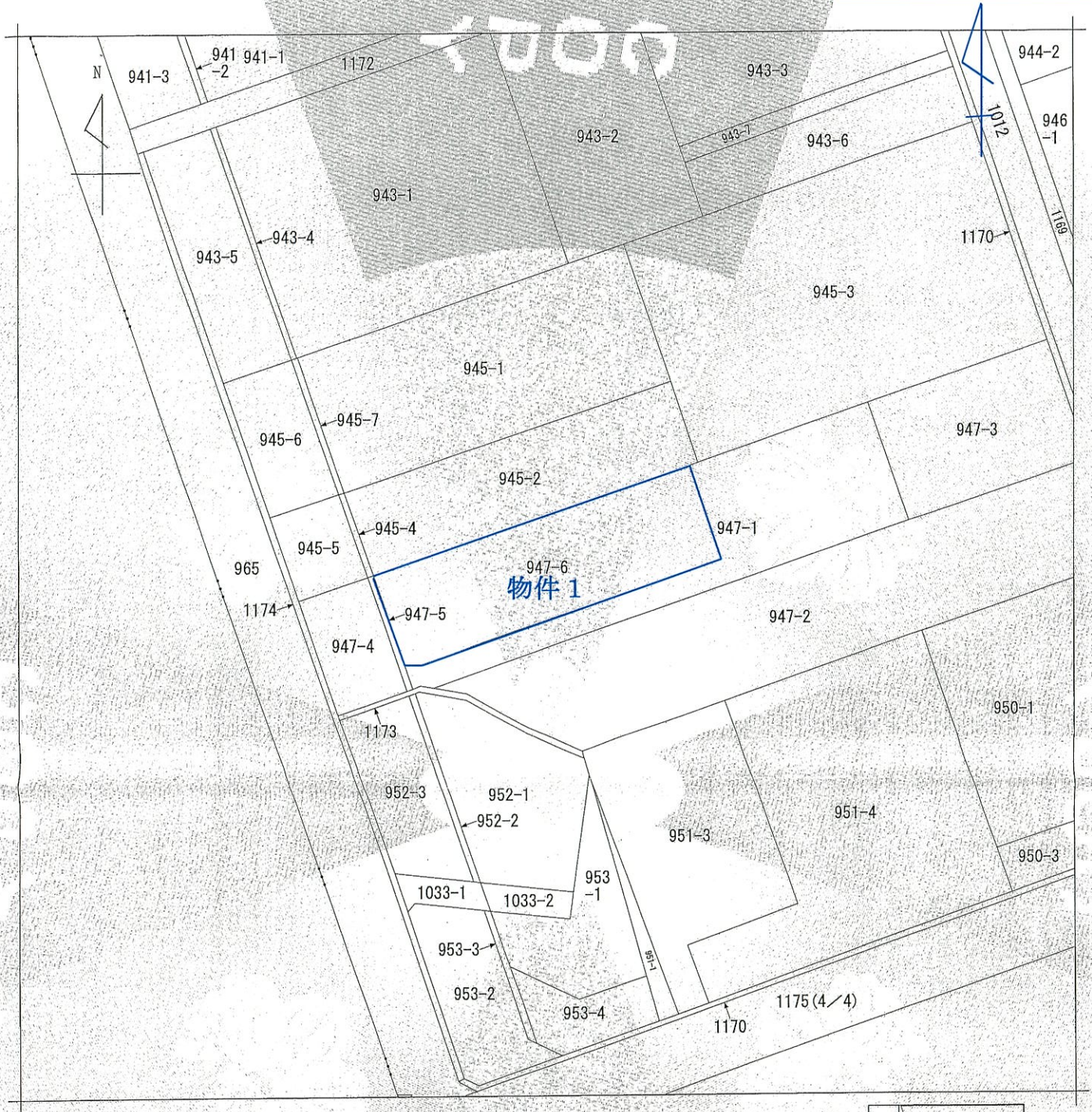
地 域 の 概 要：店舗、併用住宅等のほか農地が介在する調区内路線商業地
域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

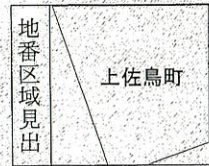
以 上





(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。

「本図面は原本の A 3 版を A 4 版に縮小コピーしたものである。」



請求部	所在	前橋市上佐鳥町				地番	947番6			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)		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。

(前橋地方法律局管轄)

令和6年8月7日

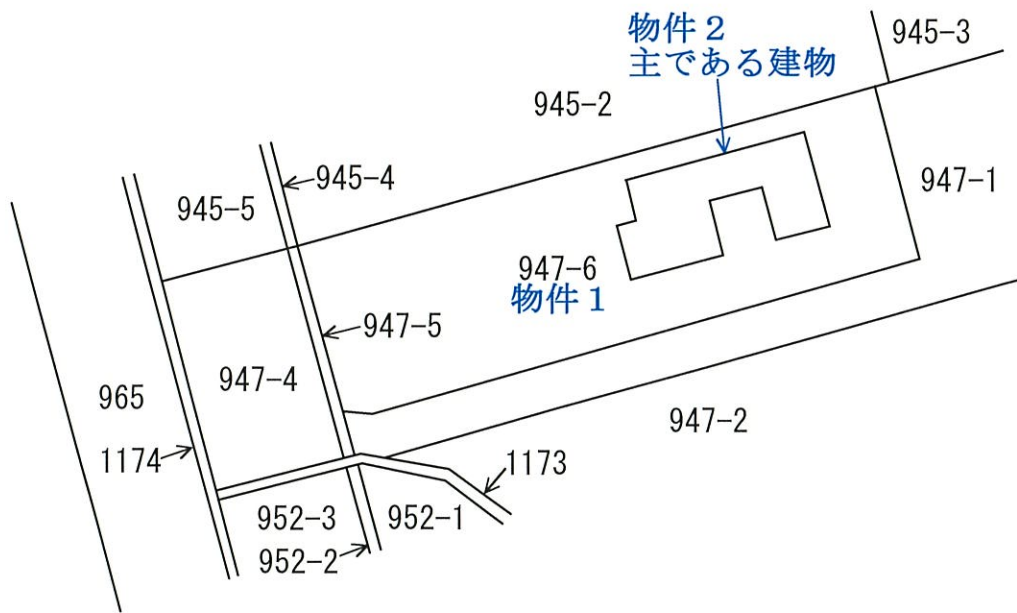
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100

