

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	1, 100, 000 880, 000	一括	220, 000	21, 425	0
1	640, 000				
2	460, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市富士見町小暮字北新地
地 番 2420番79
地 目 宅地
地 積 249.23平方メートル
- 2 所 在 前橋市富士見町小暮字北新地 2420番地79
家屋 番号 2420番79
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 61.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10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

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 前橋市富士見町小暮字北新地
地 番 2420番79
地 目 宅地
地 積 249.23平方メートル
- 2 所 在 前橋市富士見町小暮字北新地 2420番地79
家屋 番号 2420番79
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 61.27平方メートル



令和6年(ヌ)第22号
令和6年8月2日受理
令和6年9月17日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

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 | 前橋市富士見町小暮字北新地 |
| | 地 番 | 2420番79 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 249.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市富士見町小暮字北新地 2420番地79 |
| | 家屋 番号 | 2420番79 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 61.27平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県前橋市富士見町小暮2420番地79（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	☒ 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3.36㎡、写真⑧）がある。 ☒ 本件土地は雑草や竹林が繁茂しており、立入困難である（写真②⑨参照）。			
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住居（空き家）として使用している ☐ 「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	☒ 天井を貼っていない和室がある（写真④⑤）。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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 ☒ 建物配置図のとおり			

(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)

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 本件建物の占有状況等

(1) 債務者の住所は本件建物ではないことから空き家であることが予測された。現地調査をしたところ、本件建物の敷地は雑草や竹林が繁茂していて歩行困難で、本件建物に人が出入りしているとは思えなかった。

近隣者に確認したところ、本件建物は空き家で人の出入りは全くないとのことであった。

(2) 債務者に立入調査予告の書面を送付したが応答がなく、調査当日も連絡なく現地に来ることはなかった。よって立会権の放棄とみなし、本件建物への立入調査を実施した。

(3) 債務者に照会書を送付したが回答がなく、債務者から陳述をえることができなかった。

(4) 一件記録の資料や現地調査の結果から、第三者が使用している状況は窺えなかったので、2枚目記載のとおり所有者占有と認定した。

3 売却対象範囲

本件土地上に物置（スチール製、約3.36㎡、写真⑧）があるが、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。

4 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には本件建物以外の登記ある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6年8月7日(水) 14:26 - 14:35	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和6年8月7日(水) 14:53 - 14:54	前橋市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 (8月9日受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請 (8月9日受領) ☐
令和6年8月8日(木) 12:32 - 12:42	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 近隣者から聴取 ☐
令和6年8月8日(木) -	執行官室	☒ 債務者宛に事務連絡発送 (切手84円使用) ☐ ☐
令和6年9月4日(水) 9:50 - 10:20	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 ☐ ☐
令和6年9月4日(水) -	執行官室	☒ 債務者へ照会書発送 (切手84円2枚使用。回答なし) ☐ ☐
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。 ☒ 令和6年9月4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。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年9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

(4 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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

富士見町小暮

請求番号：27-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

登記年月日：昭和49年12月16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。

(前橋地方方法務局管轄)

令和6年6月13日

さいたま地方方法務局

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小コピー

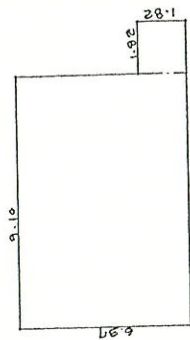
請求番号：27-2

建築物平面図面図面

家屋番号 2420-119

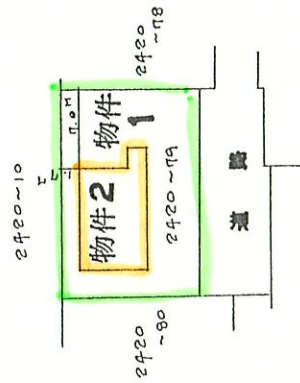
建物の所在 前橋市富士見町小暮
勢多郡富士見町大字小暮字北新地 2420-79

2115460



床面積

6.21	×	9.10	=	57.9670
1.92	×	1.92	=	3.2124
				61.2794 m ²



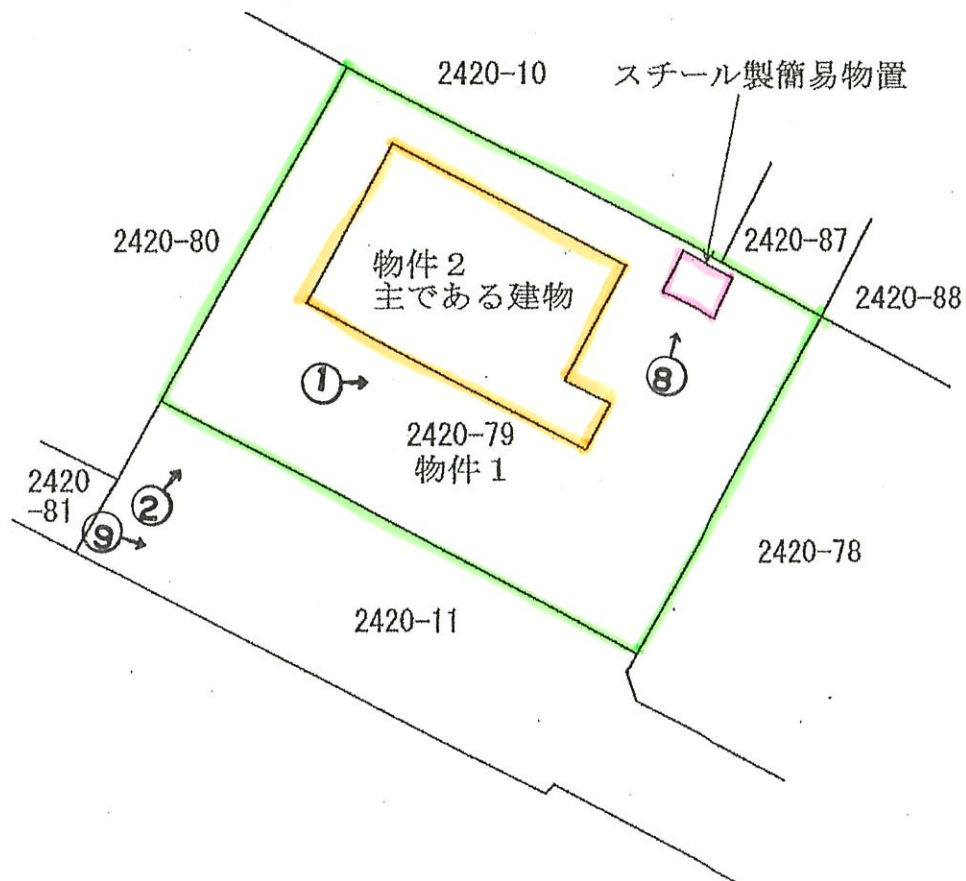
昭和四十九年七月廿三日	製作年月日
製作者	申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(日調通15)

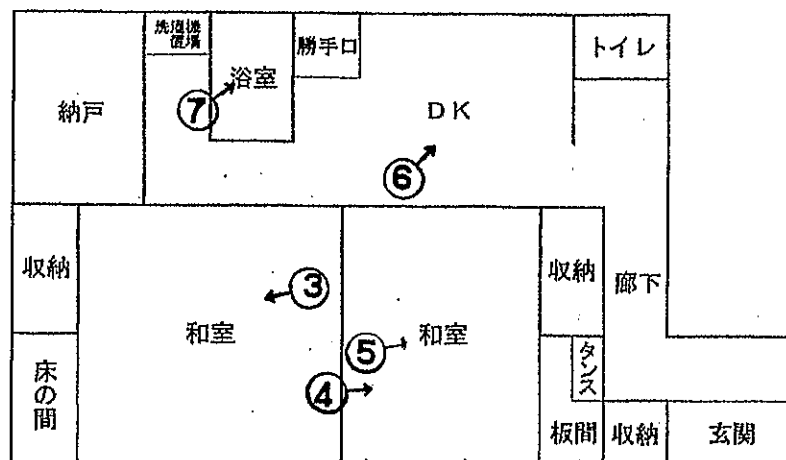
建物配置図



←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件2 主である建物 S=1/100





① 外観



本件建物

②敷地駐車場
部分



③和室



④和室



⑤上記和室天井



⑥DK



⑦浴室



⑧物置



本件土地

⑨道路

求 意 見 書

原 孝 幸 殿

令和 7年 2月 3日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から3日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 2 月 4 日
評価人

原 孝 幸

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市富士見町小暮字北新地
地 番 2420番79
地 目 宅地
地 積 249.23平方メートル
- 2 所 在 前橋市富士見町小暮字北新地 2420番地79
家屋 番号 2420番79
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 61.27平方メートル

(別紙)

[illegible]

令和6年（ヌ）第22号
令和6年9月4日現地調査
令和6年9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 1,830,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,070,000円
物件2（建物）	金 760,000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 番 地 目 地 積	前橋市富士見町小暮字北新地 2420番79 宅地 249.23㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市富士見町小暮字北新地 2420番地79 2420番79 居宅 木造瓦葺平家建 61.27㎡	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」駅の北東方・道路距離約11.1km	
付 近 の 状 況	一般住宅、農地等の混在する住宅地域。地勢は全体的に南向き緩傾斜地。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	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 70% 200% — 特定用途制限地域（田園居住地区）
画 地 条 件	南西側約18mが幅員約6mの舗装市道に等高から約0.6m高く 接面する奥行約13m、規模249.23㎡の長方形地である。敷地 内は概ね平坦であるが、最大約0.7mの敷地内段差があり、南 側部分が低くなっている。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅員約6mの舗装市道 (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おり、物件1の 全体に法定地上権が成立するものと判断した。周辺には一般 住宅等が存する。	
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、通常の費用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	・本件土地の北側隣接地である地番2420番87は個人所有の共有地である。登記地目が公衆用道路で建築基準法第42条第1項第3号道路に該当するが、現況は竹藪となっており道路の形態をなしていない。 ・敷地内段差や道路高低差、建物配置の状況から、現況敷地内には車両1台分しか駐車スペースがない。 ・本件土地は雑草や竹林が繁茂しており、立ち入りが困難である。 ・別添建物配置図のとおり本件土地上にスチール製簡易物置（約3.36㎡）が存する。 ・土壤汚染に関する事項について、昭和56年、平成3年、同13年の住宅地図では一般住宅の記載があり、土壤汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。 ・マッピングぐんまによれば本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

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）：昭和49年11月29日新築 経 過 年 数 ： 約50年 経済的残存耐用年数 ： 耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 木造平家建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： サイディング 内 壁 ： ビニールクロスほか 天 井 ： 化粧石膏ボードほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	61.27㎡
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	下位
保守管理の状態	1階東側和室天井材が取り外されて野地板が剥き出しになっており、ダイニング天井の化粧石膏ボードについても一部剥がれて断熱材が剥き出しになっている箇所があった。廊下天井には雨漏りが原因と思われる染みがあり、床のぬけかかっている箇所が複数見られる等、保守管理の状態が著しく劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居（空き家）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	標準面地価格 (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	14,000	0.95	249.23	0.9	2,980,000

ア 標準面地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 前橋-21

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準面地価格
 $20,200 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 143 = 14,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 道路事情、供給処理施設の状況、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 道路幅員、道路の連続性、敷地内段差等を検討して、-5%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	130,000	61.27	0.01	80,000

ウ 現 価 率

現価率のみ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	2,980,000	0.40	法定地上権	1,190,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	2,980,000	-1,190,000	—	1.00	0.60	1,070,000
2	80,000	+1,190,000	1.00	1.00	0.60	760,000
一 括 価 格 (合 計)						1,830,000

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

地価公示価格（前橋-21）

所 在：前橋市富士見町小暮字土井1952番10

価 格：20,200円／㎡

位 置：JR両毛線「前橋」駅から道路距離で約8.3km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：331㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側4.5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、用途地域の指定はない
（建ぺい率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農地も多く見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



(座標値種別: 図上測定)

-64756.969

+52823.449

N

地区外

COPY

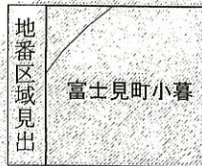
-52897.449

-64881.969

(座標値種別: 図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」



請求部	所在	前橋市富士見町小暮字北新地				地番	2420番79			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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6月13日

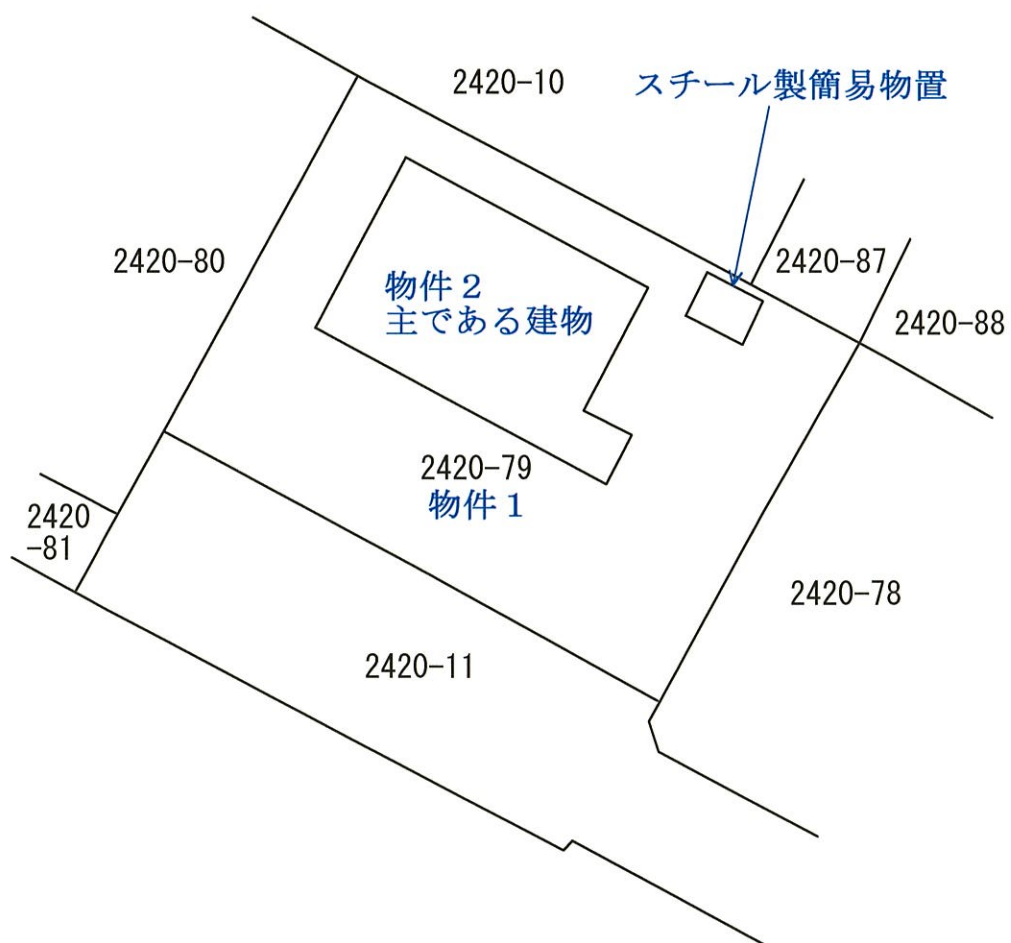
さいたま地方法務局

登記官

請求番号: 27-1

(1/1)

建物配置図



物件 2 主である建物 S=1/100

