

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 令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 00 分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 場 所 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	1,860,000 1,488,000	一括	372,000	11,058	3,006
1	1,580,000				
2	280,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市岩神町一丁目
地 番 588 番 13
地 目 宅地
地 積 161.23 平方メートル
- 2 所 在 前橋市岩神町一丁目 588 番地 13
家屋 番号 588 番 13
種 類 事務所 居宅
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋
根平家建
床 面 積 70.24 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 3 月 19 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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

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 前橋市岩神町一丁目
地 番 588 番 13
地 目 宅地
地 積 161.23 平方メートル
- 2 所 在 前橋市岩神町一丁目 588 番地 13
家屋 番号 588 番 13
種 類 事務所 居宅
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋
根平家建
床 面 積 70.24 平方メートル



令和 5 年(ヌ)第 27 号
令和 5 年 9 月 20 日受理
令和 5 年 11 月 2 日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 前橋市岩神町一丁目
地 番 588 番 13
地 目 宅地
地 積 161.23 平方メートル
- 2 所 在 前橋市岩神町一丁目 588 番地 13
家屋 番号 588 番 13
種 類 事務所 居宅
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋
根平家建
床 面 積 70.24 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市岩神町一丁目14番9号		
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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 配置概略図のとおり ☐		
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			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が居宅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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 配置概略図のとおり		

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者)、B(物件2占有者)の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成5年頃	
最初の	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3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
■ B (債務者 A の弟)	(令和 5 年 1 0 月 1 0 日に聴取した。) 1 私は A の弟ですが、物件 2 には 3 0 年くらい前から私が住んでいます。物件 2 の所有者は A ですが、元々親の家だったので、無償で住んでいます。 2 雨漏り、境界争いはありません。
■ A (債務者)	(令和 5 年 1 1 月 1 日に電話で聴取した。) 1 物件 2 には 3 0 年くらい前から B が住んでいます。B から家賃はもらっていません。

(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)

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。
- 2 物件1は公道に面しているが、公道に面している部分は2メートルより少ない。
- 3 物件1の東側水路は暗渠になっており、物件1への進入路となっている。
- 4 物件1上に下記附属工作物が存在する。

イ：木造波板鉄板葺平家建 物置 約8.4平方メートル

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年9月22日 (金) 15:10-15:20	■物件所在地	■基礎調査
令和5年9月27日 (水) 15:20-15:30	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和5年9月29日 (金) 13:35-13:45	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和5年10月10日 (火) 15:45-16:25	■物件所在地	■占有調査 ■立入調査 ■写真撮影
令和5年11月1日 (水) 8:25-8:30	■前橋地方裁判所 太田支部	■Aから電話で事情聴取

(特記事項)

☐ 令和 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、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

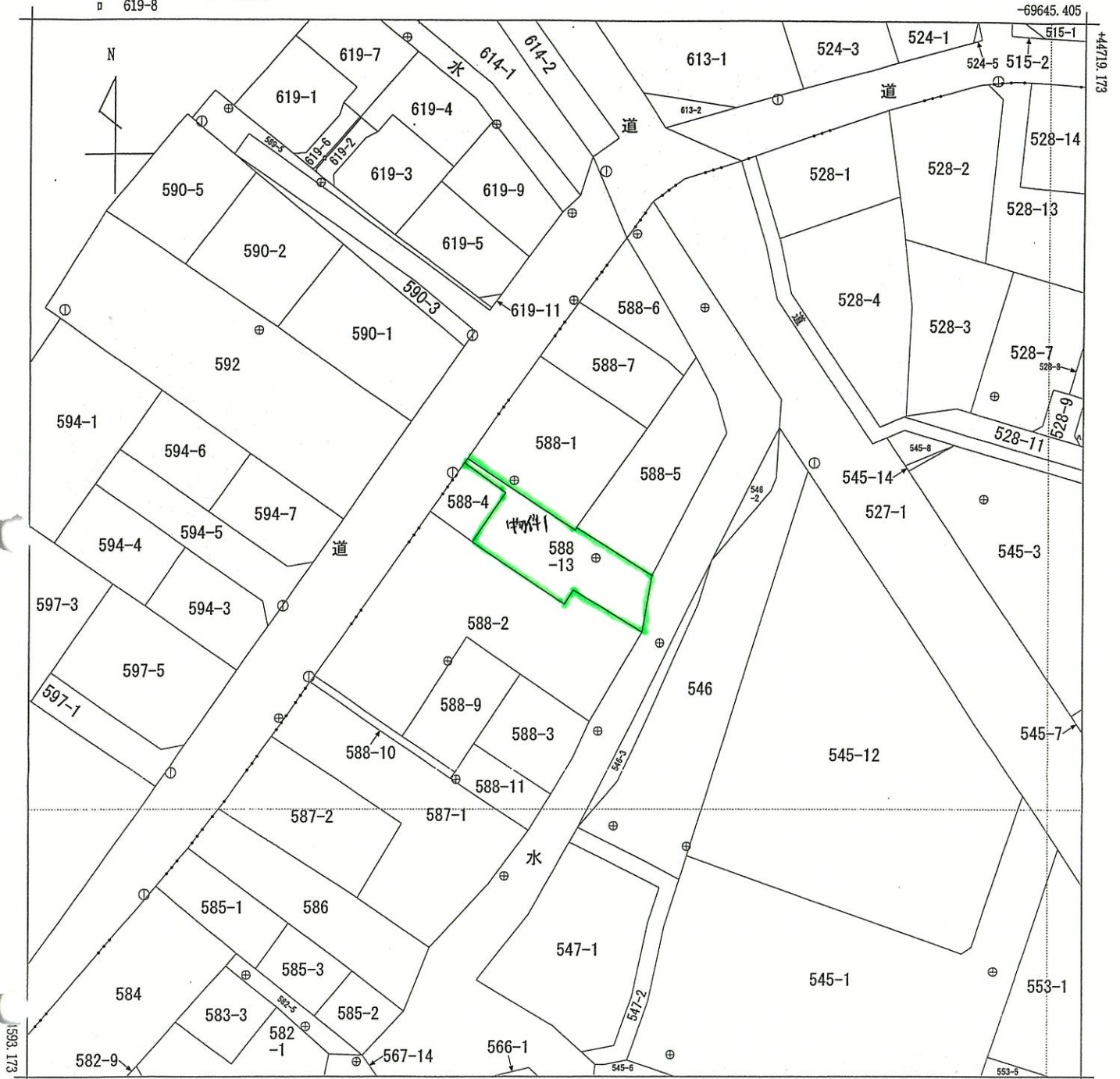
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和5年10月10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
(6枚目)

イ 615-1
ロ 619-8

ハ 528-8



(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。

A3をA4に縮小コピー



請求部	所在	前橋市岩神町一丁目					地番	588番13		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成20年2月29日				備付年月日(原図)	平成20年3月24日			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。

令和5年8月25日
前橋地方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

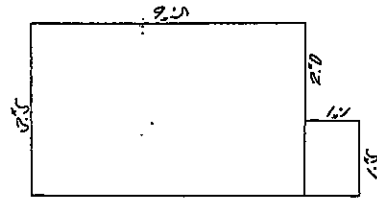
(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

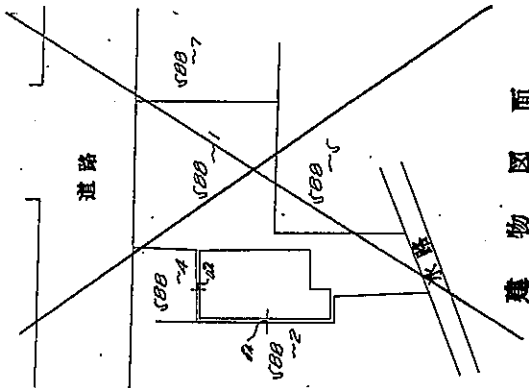
建物平面図

家屋番号	588-12
建物の所在	前橋市岩神町1丁目588-12

2043084



5.5	×	2.5	=	13.75
1.5	×	1.1	=	1.65
床面積				15.40坪



昭和44年8月24日	作製年月日
作製者	申請人

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：平成23年8月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年8月25日

前橋地方広務局

登記官

(9 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号 588番13

建物の所在 前橋市岩神町一丁目588番地13

作成者		平成23年8月22日		縮尺 1/250		申請人		縮尺 1/500	
作成年月日									

(単位: m)

A3をA4に縮小コピー

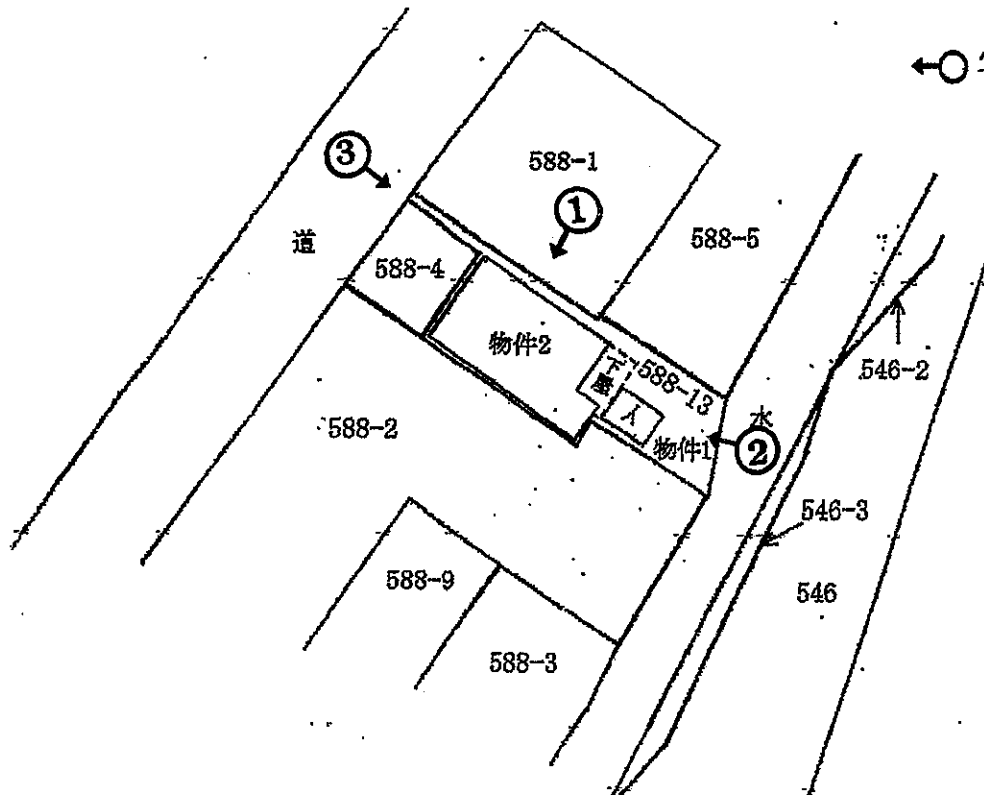
(群馬土地家屋調査士会)

請求番号：5-1

(2/2)

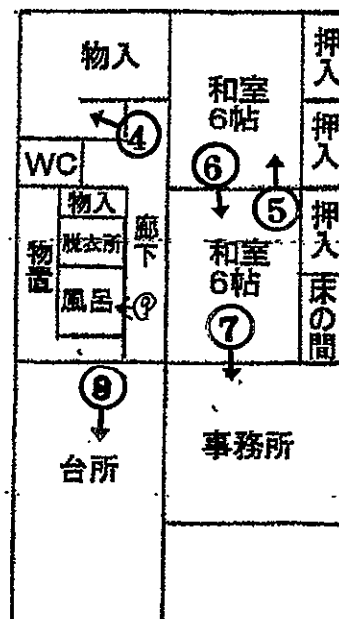
建物配置概略図
建物間取概略図

配置概略図



イ：木造波板鉄板葺平家建 物置 約8.4m²

間取概略図



1/150

1

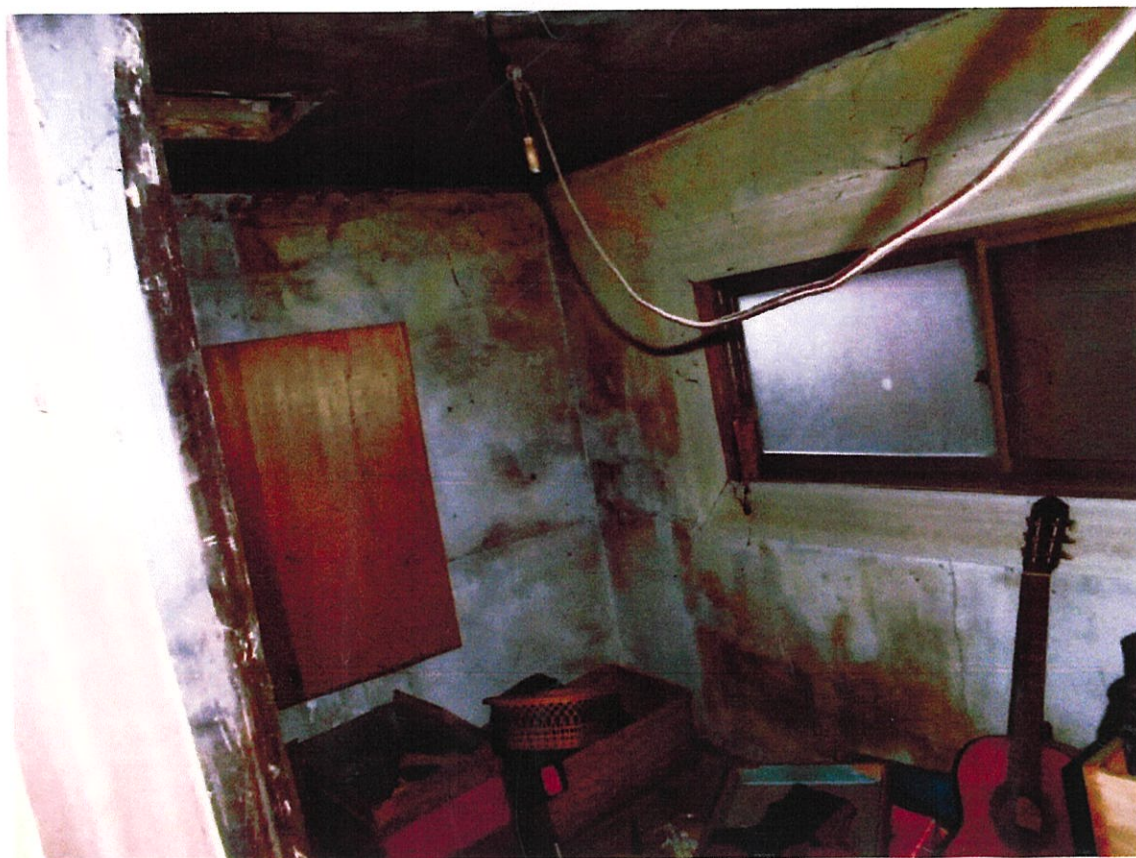


2

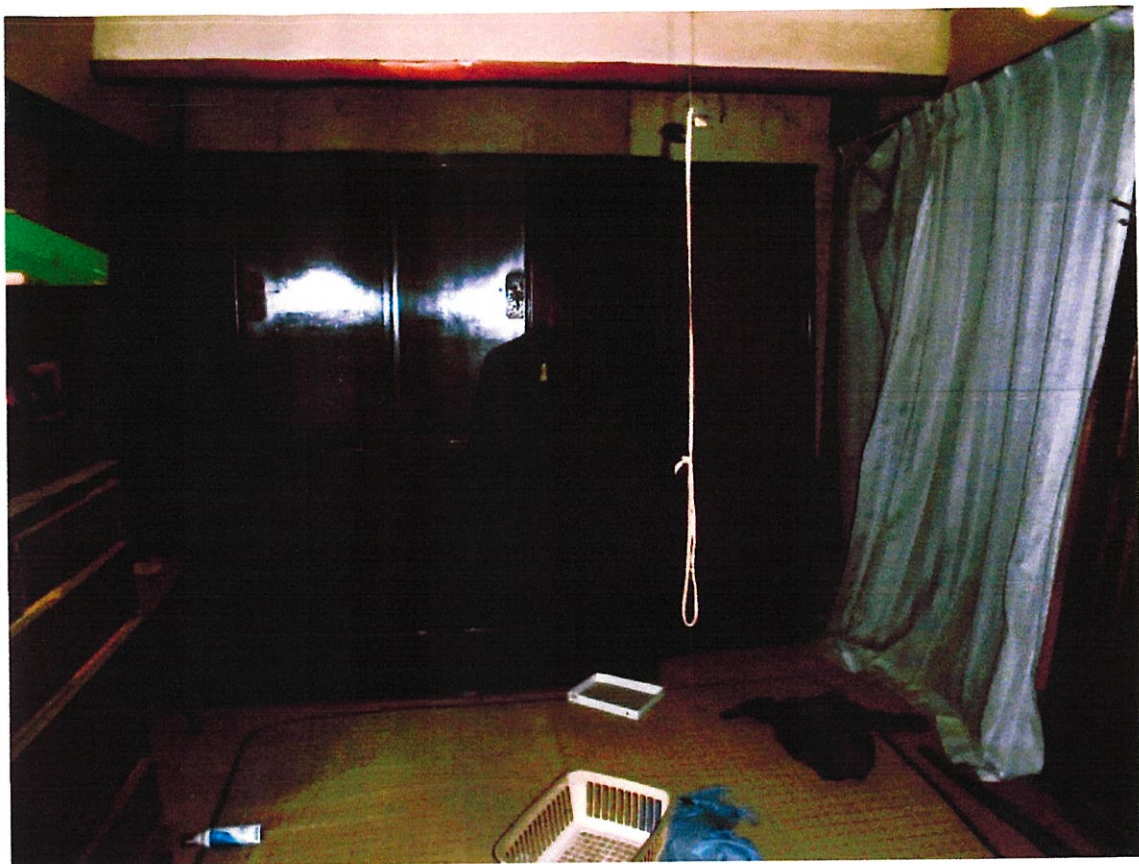




23



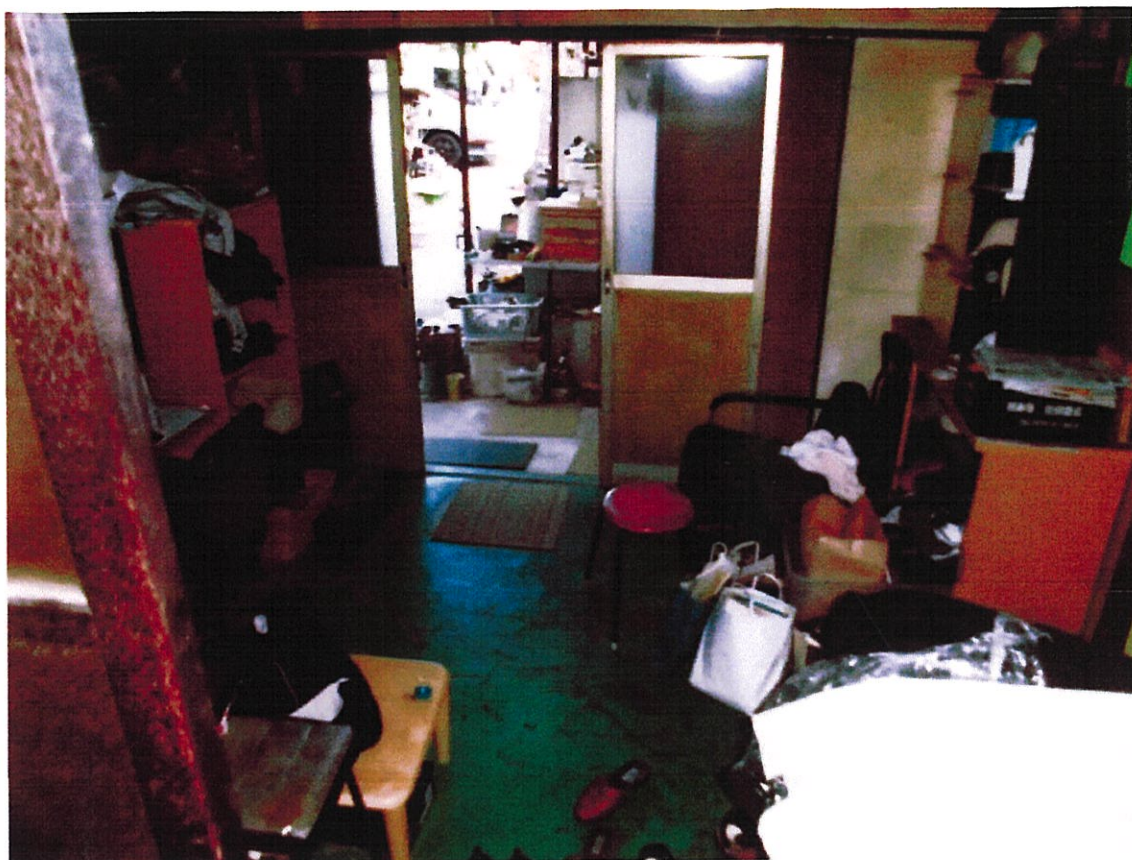
24



12



13



7



8



9

求 意 見 書

石 川 直 美 殿

令和 6年 8月 2日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 焦

陽 子

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 6年 8月 2日
評価人

石川直美

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市岩神町一丁目
地 番 588番13
地 目 宅地
地 積 161.23平方メートル
- 2 所 在 前橋市岩神町一丁目 588番地13
家屋 番号 588番13
種 類 事務所 居宅
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋
根平家建
床 面 積 70.24平方メートル

(別紙)

[illegible]

鑑 評 第 5-25 号
令和 5 年 (又) 第 27 号
令和 5 年 10 月 10 日 現地調査
令和 5 年 11 月 6 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

-

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 直美 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,100,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,630,000 円
物件2 (建物)	金 470,000 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	前橋市岩神町一丁目 588番13 宅地 161.23㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市岩神町一丁目588番地13 588番13 事務所 居宅 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼 板葺・陸屋根平家建 70.24㎡	同左
番号	特記事項		
	特に無		

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 両毛線 「前橋」 駅の 北西方・道路距離 約3.3 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	一般住宅、社宅等が混在する住宅地域。	
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 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	161.23㎡ 間口約0.6m、奥行約26.0m 不整形地 中間画地 —
接面道路	北西側幅員約8.0m (認定幅員7.8～8.1m) の舗装市道 (42条1項1号道路) にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件2を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	無※ガス供給区域内であるが、前面道路に本管は無い
	(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。	

※特記事項は次項

特記事項	・ 物件1上に物件2以外に登録された建物は存在しない。 ・ 物件1は公道に面しているが、公道に面している部分は2メートルより少ない。 ・ 現況において、間口は2m以下の為、再建築等は不可である。（前橋市役所建築指導課） ・ 物件1の東側水路は暗渠になっており、物件1への進入路となっている。 ・ 前橋市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。対象地は居住誘導区域、都市機能誘導区域のどちらにも属していない為、届出を要する。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課） ・ 洪水浸水想定区域（想定最大）（国土地理院洪水ハザードマップ確認）において想定浸水3.0～5.0m未満の区域に該当する。また、家屋倒壊等氾濫想定区域内（河岸侵食）にも存している。（前橋市役所都市計画課による前橋市都市計画情報で確認） ・ 588番1、同番2、4、5は個人所有の宅地。
-------------	---

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23年1月1日 新築
		昭和38年1月8日 一部取毀
		昭和38年10月5日 変更、増築
	経 過 年 数：	約 76 年
	経済的残存耐用年数：	約 0 年
仕 様	構造：木・コンクリートブロック造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外壁：金属板、ブロック等 内壁：板貼り等 天井：ジプトーン、板貼り等 床：畳、板等 設備：水道設備、電気設備等 その他：—	
床面積(現況)	70.24㎡	
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：事務所 居宅 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
	占 有 範 囲	全部
	占 有 権 原	現況調査報告書のとおり
	占 有 開 始 時 期	平成5年頃
	貸 主	所有者
	借 主	占有者
附 属 物 件	・物件1上に下記附属工作物が存在する。 イ：木造波板鉄板葺平家建 物置 約8.4㎡	
特 記 事 項	・新築年月日については登記されていない為、公課証明書記載の年月日を採用した。	

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/㎡)	個 別 格 差	地積 (㎡)	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	59,300	0.81	161.23	0.90	6,970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示 （前橋-7）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,800 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 102 \div 59,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和5年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 西+2%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 北西、不整形、間口狭 -19%

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、建物の価格を求めた。

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＝エ
2	120,000	70.24	0.05	421,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって、現価率を5%と査定した。

※附属工作物イ（物置 約8.4㎡）の経済的価値は0と判断する。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	6,970,000	場所的利益	0.10	697,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判断し、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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	6,970,000	- 697,000	-	0.70	0.60	-	2,630,000
2	421,000	+ 697,000	-	0.70	0.60	-	470,000
一括価格(合計)							3,100,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 洪水浸水想定区域(想定浸水3.0m～5.0m)、家屋倒壊等氾濫想定区域に存していること、建物の再建築が困難なこと、占有者が存すること等による市場性の減価を▲30%とする

オ 競売市場修正 : 第2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。

カ その他の控除減価 : 無

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（前橋-7）

所 在： 前橋市昭和町1丁目220番1「昭和町1-10-7」

価 格： 61,800 円／㎡

位 置： J R 両毛線 「前橋」駅の 北西方・道路距離 約2.5 k m

価 格 時 点： 令和5年1月1日

地 積： 280 ㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 西側4.3m市道

用 途 指 定 等： 市街化区域 （建ぺい率 60% 容積率 200%）
第一種住居地域

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

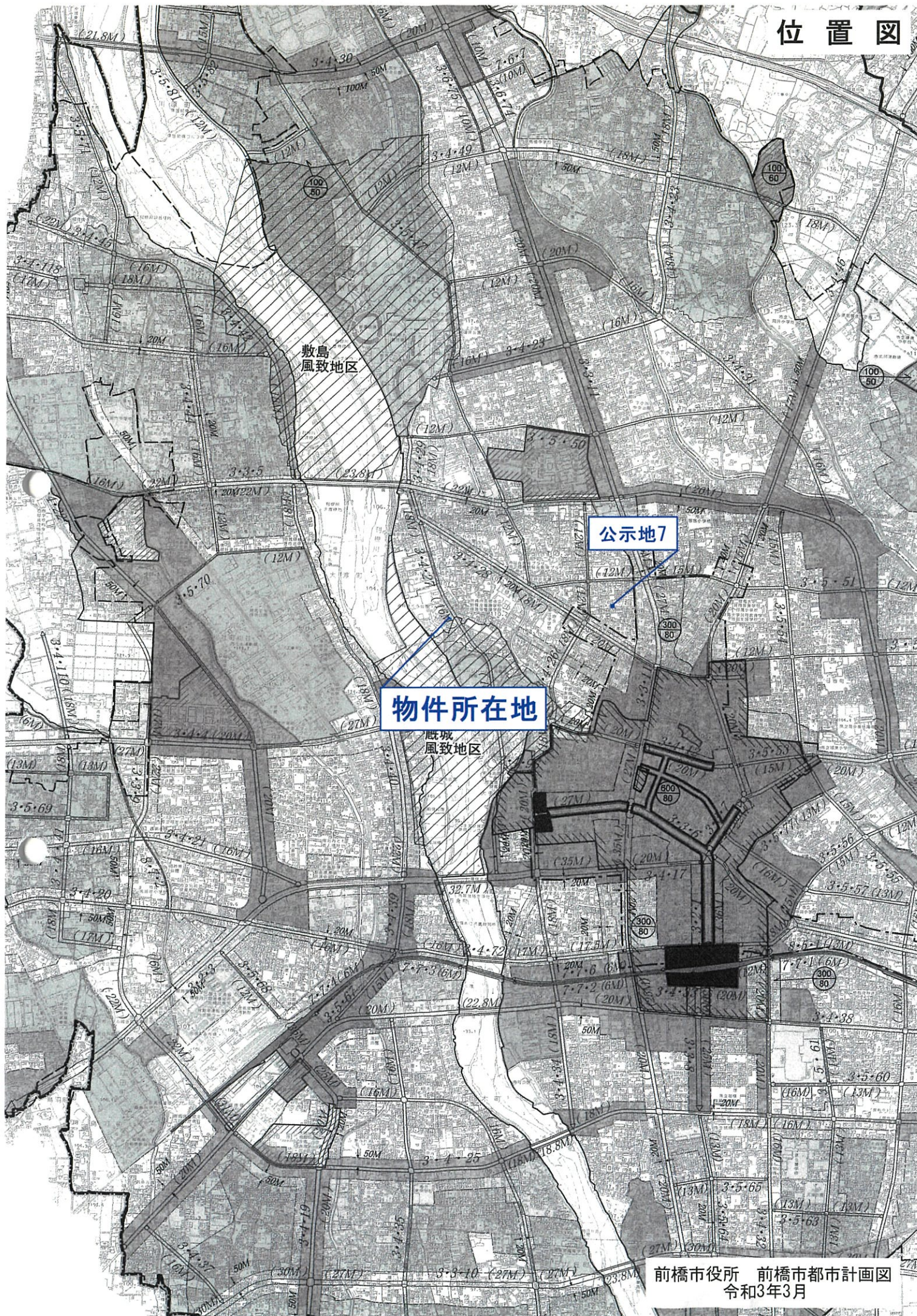
第7 附属資料

1 位置図

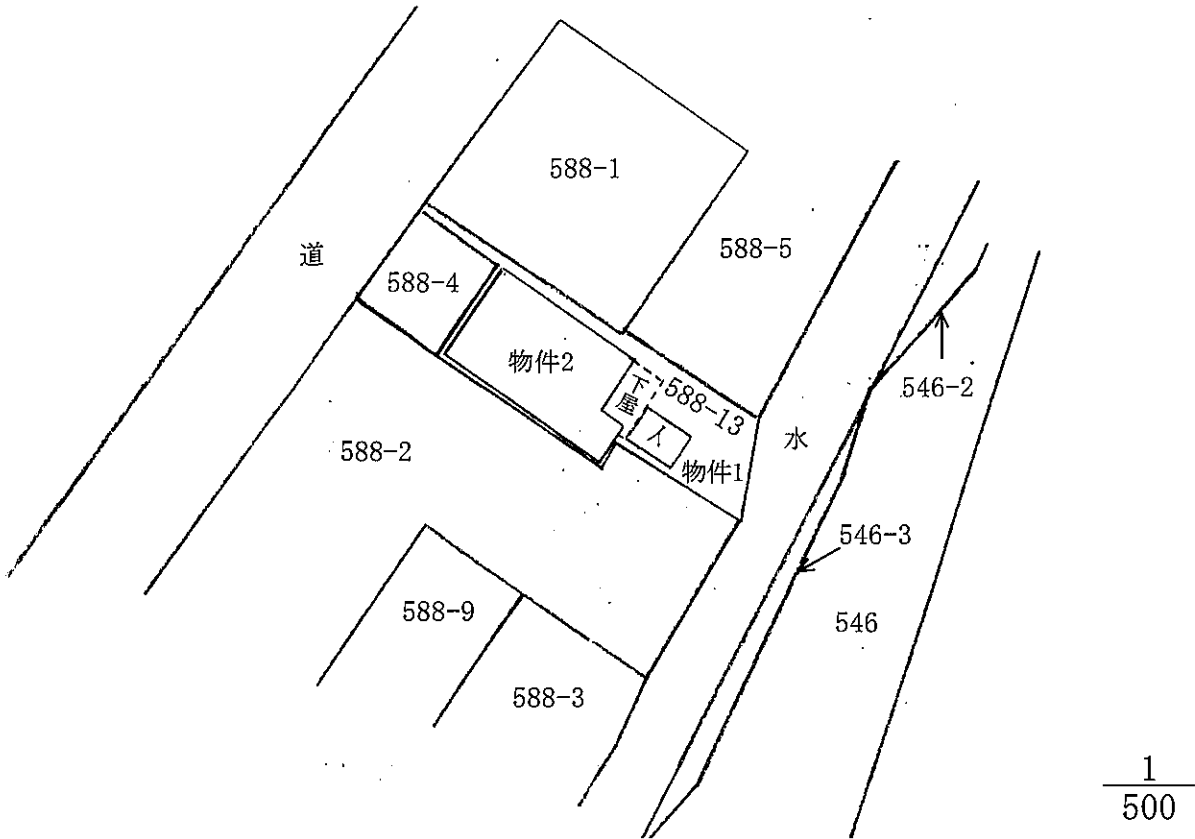
2 建物配置概略図・間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図

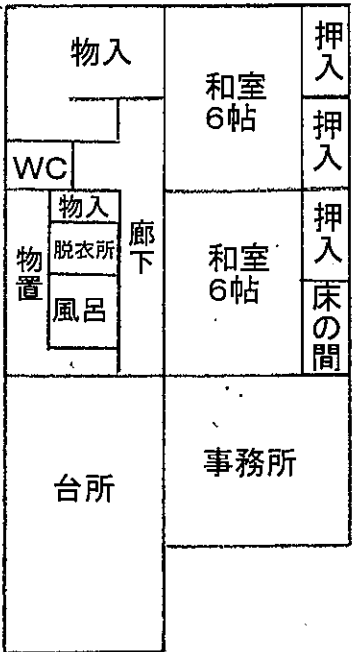


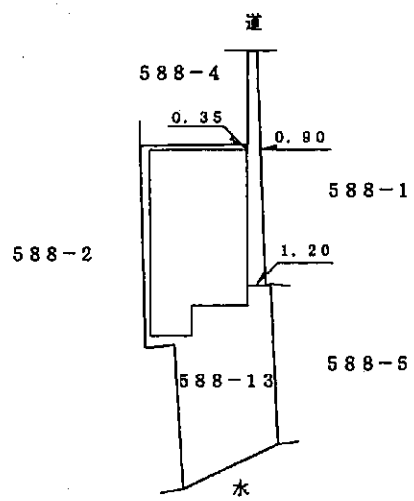
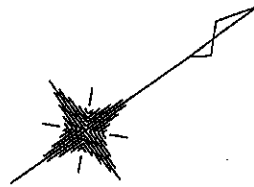
配置概略図



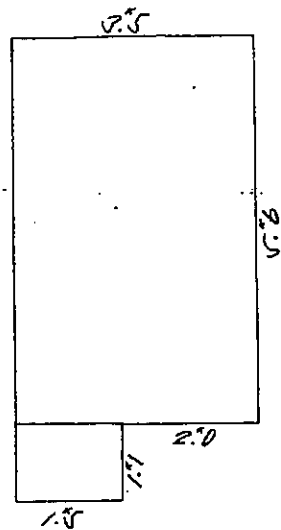
イ：木造波板鉄板葺平家建 物置 約8.4㎡

間取概略図





(單位: m)



5.6	x	2.5	=	19.60
1.5	x	1.1	=	1.65
床面積				<u>21.25坪</u>