

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻 野 和 泉

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 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 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 7 月 15 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 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 21 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）
1～3	7,690,000 6,152,000	一括	1,538,000	48,980	10,341
1	2,540,000				
2	1,930,000				
3	3,220,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市下小出町一丁目
 地 番 26 番 19
 地 目 宅地
 地 積 157.91 平方メートル

- 2 所 在 前橋市下小出町一丁目
 地 番 26 番 20
 地 目 宅地
 地 積 48.62 平方メートル

- 3 所 在 前橋市下小出町一丁目 26 番地 19
 家屋 番号 26 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 36.43 平方メートル
 2 階 61.29 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 43.89 平方メートル
 2 階 約 80.95 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 前橋市下小出町一丁目
 地 番 26 番 19
 地 目 宅地
 地 積 157.91 平方メートル

- 2 所 在 前橋市下小出町一丁目
 地 番 26 番 20
 地 目 宅地
 地 積 48.62 平方メートル

- 3 所 在 前橋市下小出町一丁目 26 番地 19
 家屋 番号 26 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 36.43 平方メートル
 2 階 61.29 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 43.89 平方メートル
 2 階 約 80.95 平方メートル



令和 6 年(ケ)第 59 号
令和 6 年(ヌ)第 14 号
令和 6 年 7 月 17 日受理
令和 6 年 9 月 4 日提出

現況調査報告書

(物件 1 乃至 3)

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

令和 6年(ケ)第 59号
令和 6年(ヌ)第 14号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 前橋市下小出町一丁目 |
| | 地 番 | 26番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 前橋市下小出町一丁目 |
| | 地 番 | 26番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.62平方メートル |
| 3 | 所 在 | 前橋市下小出町一丁目 26番地19 |
| | 家屋 番号 | 26番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.43平方メートル
2階 61.29平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市下小出町一丁目26番地19 外（住居表示未実施）
土地	物件1、2
現況地目	■宅地（物件1、2） □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	
建物	物件3
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（■主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 約43.89平方メートル 2階 約80.95平方メートル
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	
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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 ■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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡 A 相続財産清算人弁 護士)	(令和 6 年 7 月 23 日に電話で聴取した。) 1 物件 3 は、私が空き家として管理しています。

(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

- 1 物件 1 上に物件 3 以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 2 上に登記された建物は存在しない。
- 3 物件 1 上に下記売却対象外動産が存在する。
ア：鋼製物置（約 1. 4 0 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6年7月19日 (金) 10:10-10:20	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項証明書交付申請
令和6年7月19日 (金) 16:10-16:20	■物件所在地	■基礎調査
令和6年7月23日 (火) 16:30-16:35	■前橋地方裁判所 高崎支部	■Bから電話で事情聴取
令和6年8月16日 (金) 10:40-10:55	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査

(特記事項)

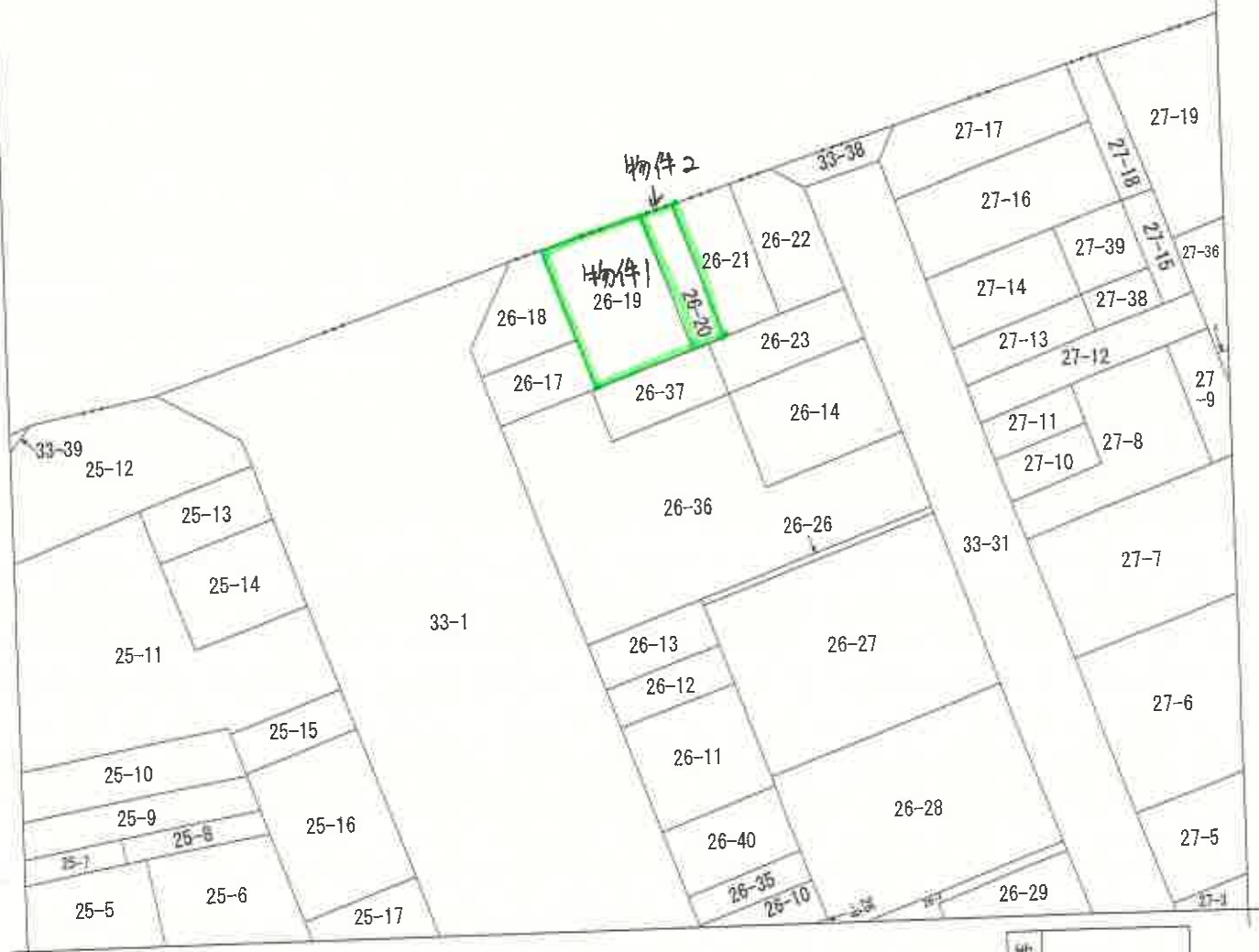
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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6年8月16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)



地帶區見出

下小出町
1丁目

A3をA4に縮小コピー

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5月8日

前橋地方法務局高崎支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成7年12月14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。
(前橋地方事務所管轄)

令和6年5月8日

前橋地方事務所高崎支局

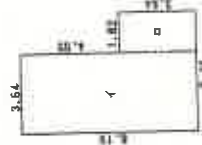
登記官

(7枚目)

各階平面図

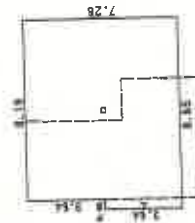
2140249

主建物 1 階



求積表	
イ	$8.19 \times 3.64 = 29.8116$
ロ	$3.64 \times 1.82 = 6.6248$
合計	36.4364
	床面積 36.43m ²

主建物 2 階



求積表	
イ	$8.19 \times 8.19 = 67.0761$
ロ	$3.64 \times 1.82 = 6.6248$
合計	73.7009
	床面積 73.70m ²

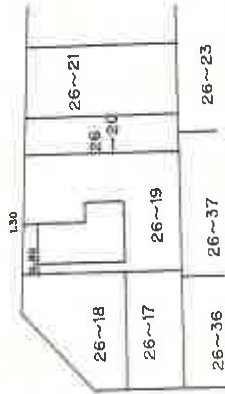
建物平面図

家屋番号 26~19

建物の所在 前橋市下小出町一丁目 26~19



道路



平成 七年 五月 四日

作製者

作製年月日 平成 7 年 12 月 12 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小コピー

請求番号：20-2

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置・方向

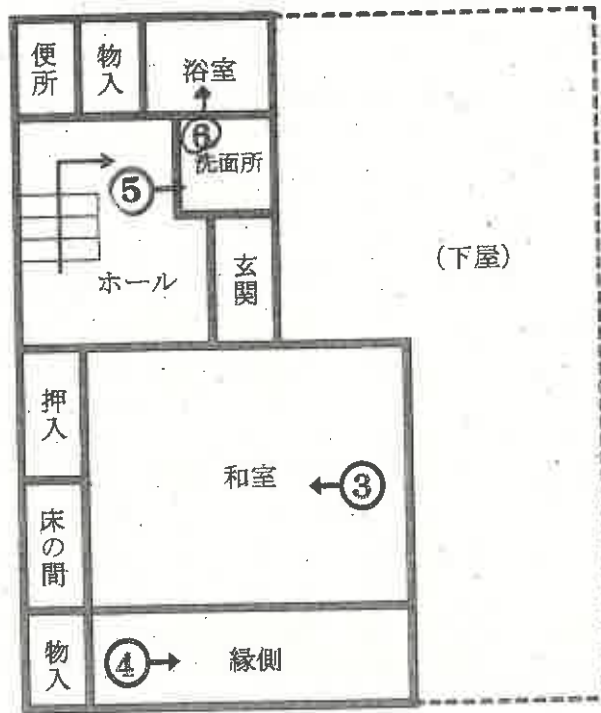
S=1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図

←○ 写真撮影位置・方向







3



4



5



6



7



8



9



10

令和 6 年 (ケ) 第 59 号
令和 6 年 8 月 16 日 現 地 調 査
令和 6 年 9 月 4 日 評 価
評価書番号 第 3707-1 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第1 評価額

一括価格		
金 7,690,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 2,540,000 円
物件2	(土地)	金 1,930,000 円
物件3	(建物)	金 3,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3 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 地番 地目 地積	前橋市下小出町一丁目 26番19 宅地 157.91 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	前橋市下小出町一丁目 26番20 宅地 48.62 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市下小出町一丁目 26番地19 26番19 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 36.43 m ² 2階 61.29 m ²	約 43.89 m ² 約 80.95 m ²
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1～2）

位置・交通	J R 両毛線前橋駅の北西方道路距離約3.2 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	併用住宅、一般住宅、アパート等が混在する郊外の混在住宅地域。周辺街路の状態は優る、中心地・主要施設等への接近性は普通。地勢はほぼ平坦で起伏はない。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % — 前橋市景観条例 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 ハザードマップ該当なし			
画 地 条 件	地 積： 間口・奥行： 形 状： 接道状況： そ の 他：	206.53 m ² 北西 側間口約 14 m、奥行約 14～15 m ほぼ正方形地 中間画地 画地内はほぼ平坦、画地東側はアスファルト舗装、建物の下屋部分はタイル舗装されている。			
接面道路の状況	北西側幅員約12.0m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）にほぼ等高～約0.2m高く接面する中間画地。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	物件1 物件2	157.91 m ² 48.62 m ²	物件3建物敷地 庭の一部	土地所有者 土地所有者	法定地上権 所有権
供給処理施設	目的外建物		なし		
	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、目的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、目的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	最先担保権設定時に物件3建物は存在し、所有者は同一であるので物件1土地全体に法定地上権が成立する。 次のとおり動産が所在している。 動産ア …… 物件1北西側 鋼製 物置 約1.40㎡ 上記は売却対象外であるので、買受人は留意する必要がある。 画地東側及び南側に庭木及び庭石が所在している。庭木の一部は東側及び南側隣接地へ越境している部分も見られる。買受人は留意する必要がある。 画地東側、南側及び西側境界付近にフェンスが、画地北西側境界付近にコンクリートブロックによる塀が設置されているが、調査時における目視では崩壊の危険性・修繕の必要性は認められない。 本件土地に周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 土壤汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると区画整理により宅地化された土地であったと思料される。よって、土壤汚染の端緒は確認できなかった。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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46年6月15日 新築 経過年数： 約 25 年以上 経済的残存耐用年数： 約 0 年（ほぼ満了している。）
仕様	構造： 木造 屋根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁： 吹付タイル、サイディング 等 内壁： クロス、京壁、板張 等 天井： 敷目板、クロス 等 床： 畳、クッションフロア、フローリング 等 設備： 電気、都市ガス、衛生 等 その他：
床面積（現況）	1階 約 43.89 m ² 増築あり 2階 約 80.95 m ² 延 約 124.84 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間取り： 6 K（別添「間取図」参照）
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家として使用している。
特記事項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格又は建付地価格（物件1～2）

目的土地の更地価格又は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	更地価格又は建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			利用状況	㎡		
1	65,600	1.01	物件3建物敷地	157.91	0.90	9,416,000
2	65,600	1.01	庭の一部	48.62	1.00	3,221,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県) -10

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $66,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/96 = 65,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位南向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

1～2 : 1.01 方位北西向き、庭木等含む

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物敷地部分について、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3）

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
3 (主)	155,000	124.84	0.010	194,000

ウ 現価率（減価修正）

物件番号

耐用年数に基づく方法

観察減価法

現価率

(定額法)

(定率法)

3 (主) : $[1 - \{(1 - 5.0\%) \times \{25/(25+0)\}\} + (5.0\%)^{\{25/(25+0)\}}] / 2 \times (1 - 0.80) = 0.010$

観察減価

管理の状態、内部の損傷の状態等を考慮して上記の通り査定

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	物件3建物敷地 9,416,000	0.55 法定地上権	5,179,000
2	庭の一部 3,221,000	0.00 所有権	0
土地利用権等価格 (合計)			5,179,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合をそれぞれ査定した。

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	9,416,000	-5,179,000		1.00	0.60	2,540,000
2	3,221,000	0		1.00	0.60	1,930,000
3	194,000	+5,179,000	-	1.00	0.60	3,220,000
一括価格 (合計)						7,690,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価調査価格	： 前橋 (県) - 10
所 在	： 前橋市若宮町4丁目518番10外 (若宮町4-28-18)
価 格	： 66,100 円/㎡
位 置	： J R 両毛線前橋駅の北方道路距離約3.1 k m
価 格 時 点	： 令和5年7月1日
地 積	： 200 ㎡
供給処理施設	： 水道、ガス、下水
接 面 街 路	： 南 4.0 m 市道
用 途 指 定 等	： 市街化区域 、 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地 域 の 概 要	： 一般住宅が多く河川に近い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取図

位置図

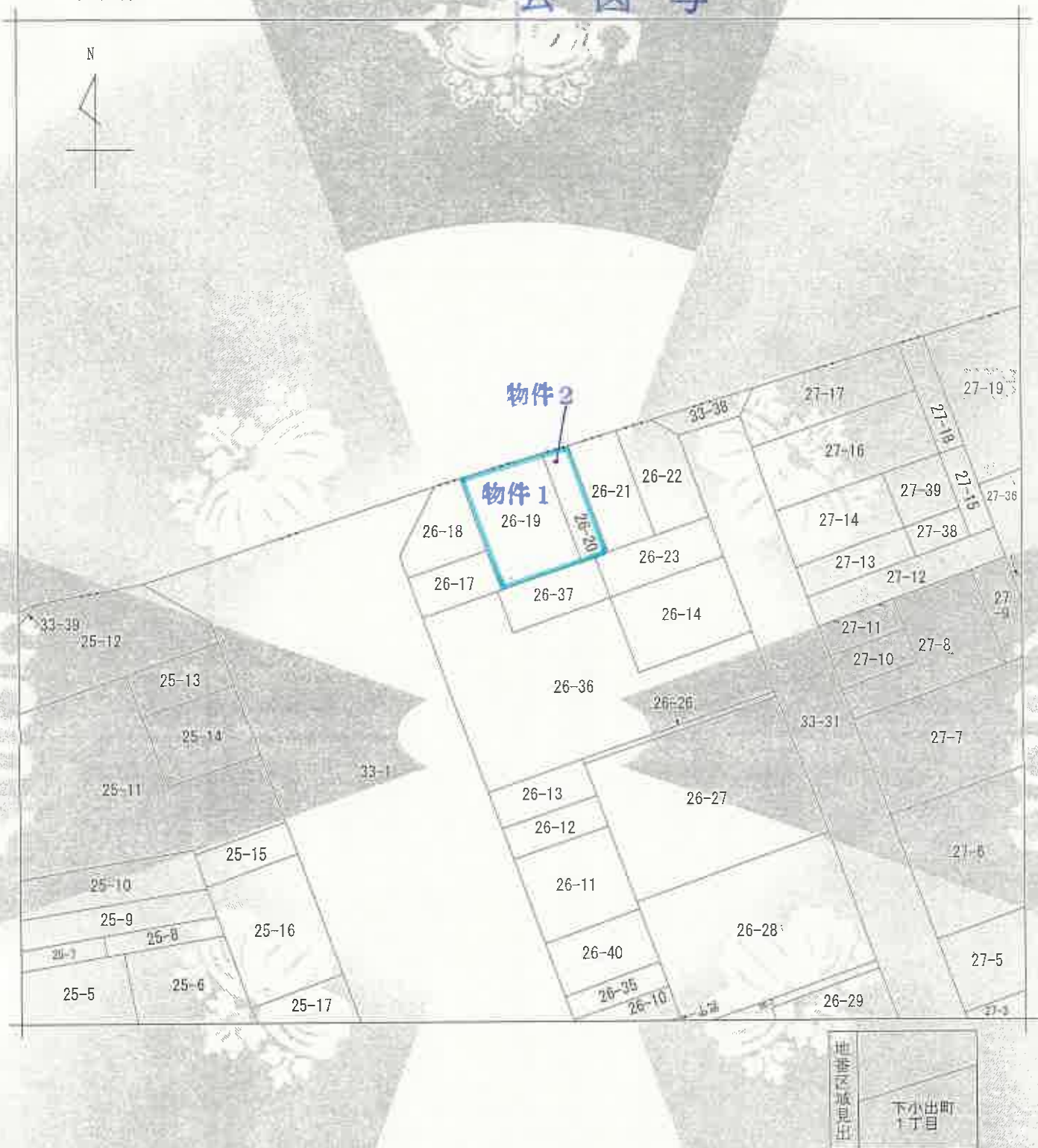


S=1:25,000

対象物件



(標) = 1.0

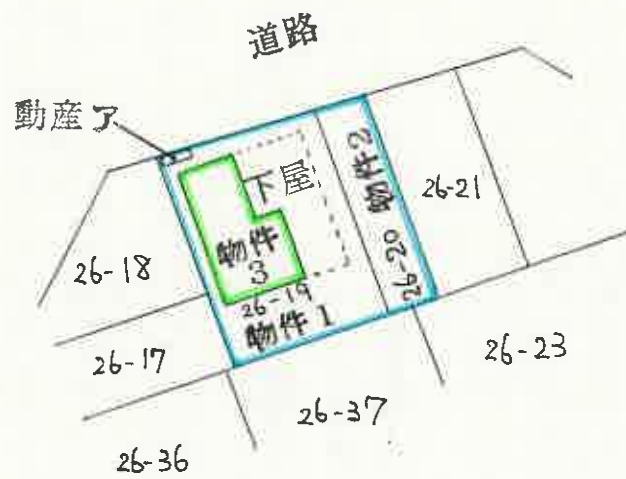


A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:500



当該図面は現地概測等に基づき作成した
ものであり、実測図ではありません。

間 取 図

