

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 1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10月28日から 令和 7年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月11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12月 2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11月14日 午前10時00分から 令和 7年11月14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10月 1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）
1～3	2,950,000 2,360,000	一括	590,000	27,459	5,653
1	880,000				
2	260,000				
3	1,810,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市大友町一丁目
 地 番 13番6
 地 目 宅地
 地 積 123.20平方メートル

- 2 所 在 前橋市大友町一丁目
 地 番 13番7
 地 目 宅地
 地 積 36.00平方メートル

- 3 所 在 前橋市大友町一丁目 13番地6
 家屋 番号 13番6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 57.45平方メートル
 2階 35.24平方メートル
 (現況)
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約71平方メートル
 2階 35.24平方メートル



物件明細書

令和 7年 8月19日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 萩野和泉

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3】

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】

隣地（地番13番8）との境界が不明確である。

《 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 前橋市大友町一丁目
 地 番 13 番 6
 地 目 宅地
 地 積 123.20 平方メートル

- 2 所 在 前橋市大友町一丁目
 地 番 13 番 7
 地 目 宅地
 地 積 36.00 平方メートル

- 3 所 在 前橋市大友町一丁目 13 番地 6
 家屋 番号 13 番 6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 57.45 平方メートル
 2 階 35.24 平方メートル
 (現況)
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 71 平方メートル
 2 階 35.24 平方メートル



令和7年(ケ)第 35号
令和7年 5月30日受理
令和7年 6月27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 | 前橋市大友町一丁目 | |
| | 地 番 | 13番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 123.20平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 前橋市大友町一丁目 | |
| | 地 番 | 13番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 36.00平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 前橋市大友町一丁目 13番地6 | |
| | 家屋 番号 | 13番6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.45平方メートル |
| | | 2階 | 35.24平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	前橋市大友町一丁目13番地6		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地（物件1、2）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね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A ☐ 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	■物件2の北東の境界付近に合成杭が存在する。（写真③参照）物件1の西方に存在するブロック塀は隣接地である13番8に存在するものと思われる。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 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：軽量鉄骨造鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約71平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	■建物の一部（給排水設備、庇等）が隣接地（13番8）に越境しているものと思われる。		
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	☐ 概ね建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね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
■ B	1 所有者Aの夫です。本件建物でAと暮らしています。 2 本件建物は、妻Aの親が住んでいたところに私たち夫婦が同居したものです。 3 約三十年くらい前に本件建物の屋根を修繕しました。スレートの上から金属板を貼り付けました。 4 約二十五年くらい前に1階の南の一部を増築し、約二十年くらい前に2階の一部を和室から洋室にリフォームしました。 5 2階の一部で雨漏りした(写真⑨参照)ので、3年くらい前に修理しました。改善されましたが、多少染みてくることがあります。 6 隣接する13番8の土地は、妻Aのいところの子供の所有地です。うちの上水道の給水管は13番8の土地を通っています。排水設備の一部や庇の一部も同土地に越境していると思われます。物件1の西に存在するブロック塀も同土地に存在していると思われます。 7 物件2の土地にある2つの物置はうちのものです。 8 南側隣接地は結婚式場の教会です。目隠しの高い樹木があるため、うちの日当りは良くないです。

(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, 2の登記事項証明書によれば、昭和52年11月5日土地区画整理法による換地処分と記載されている。
- 2 現地調査したところ、物件2の北東の境界付近に合成杭が存在(写真③参照)し、同所に南北に存在するブロック塀は13番8に存在するものと思われる。
- 3 本件建物の一部(給排水設備、庇等)も13番8に越境しているものと思われ、上水道の給水管を引き込み直さなければならないおそれがあるものと思料する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月2日 10:50-11:00	前橋地方法務局	☒ 登記事項要約書交付 ☒ 建物登記調査
令和7年6月2日 11:00-11:25	前橋市役所	☒ 家屋見取図交付請求（後日受領）
令和7年6月3日 10:55-11:05	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影、Bと面談
令和7年6月16日 9:50-10:40	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 : - :		
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7年6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)



(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。

地番 区域見出	大友町1丁目
------------	--------

請 求 部 分	所 在	前橋市大友町一丁目				地 番	13番6				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和52年11月11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。

令和7年4月7日
前橋地方務局

地図整理番号：M33261

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)



1/500



A3をA4に縮小コピー

(7 枚目)

登記年月日：昭和51年10月21日

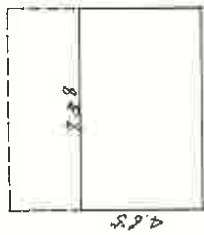
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月7日 前橋地方方法務局

登記官

(8 枚目)

家 屋 番 号	〒54-3-13番6
建 物 の 所 在	前橋市大友町一丁目13番地(前橋市大友町15番地) 前橋市大友町一丁目13番地(前橋市大友町15番地)
2061127	各階平面図

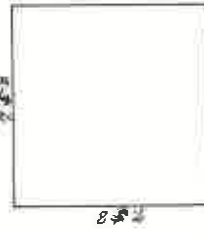
2 階



床面積計算表

7.58m x 4.6m = 35.247m²

1 階



床面積計算表

7.58m x 7.58m = 57.4564m²

建 物 階 平 面 図

建物図面



備 考

土地区画整理法の換地処分により
昭和五十二年四月一日施行

昭和五十二年四月一日施行

日本土地家屋調査士会連合会用紙

縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

(日 測 通 15)

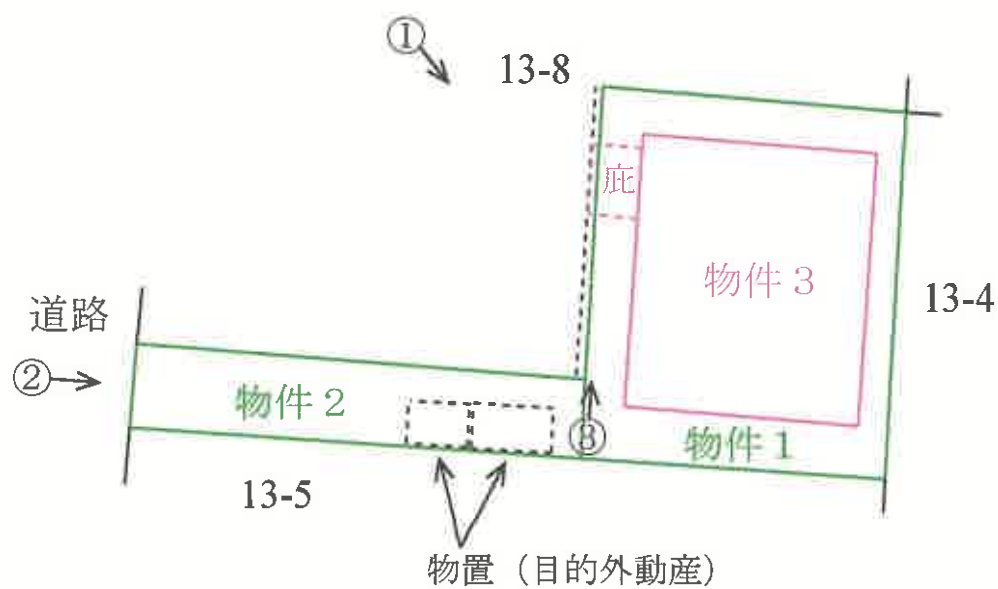
地図整理番号：M33262

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



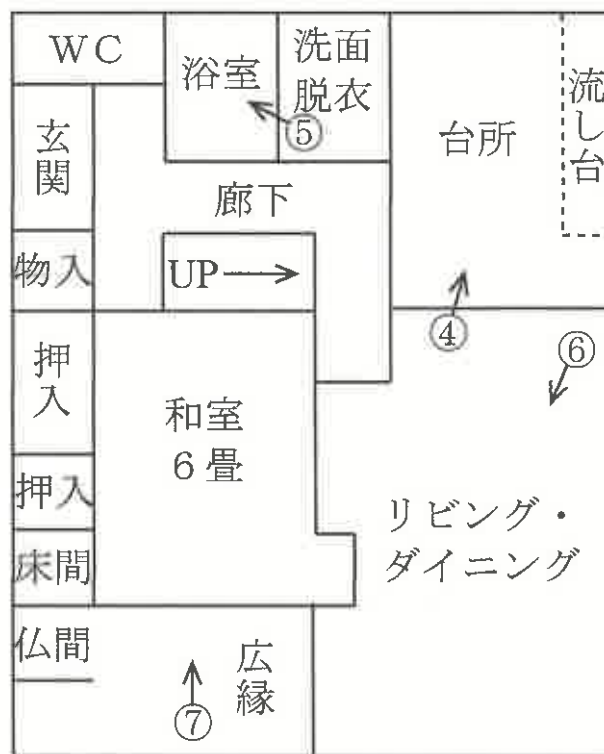
←○写真撮影位置・方向



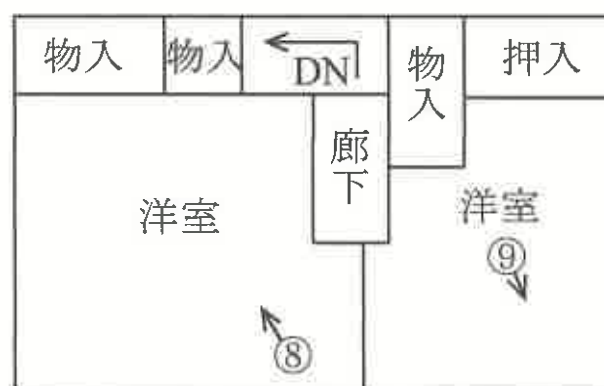
建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階







④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

武鑑評 第 0996 号
令和7年（ケ）第35号
令和7年6月16日 現地調査
令和7年7月22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
武井 清 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,950,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 880,000円
物件2（土地）	金 260,000円
物件3（建物）	金 1,810,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 積	前橋市大友町一丁目 13番6 宅地 123.20平方メートル	同左
2	所在地 地目 積	前橋市大友町一丁目 13番7 宅地 36.00平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	前橋市大友町一丁目 13番地6 13番6 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 57.45平方メートル 2階 35.24平方メートル	構造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 床面積 1階 約71平方メートル 2階 35.24平方メートル その他の項目同左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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	JR上越線「新前橋駅」の北東方道路距離約1.6km	
付 近 の 状 況	国道17号高架（前橋陸橋）の北側背後に位置する混在地域であり、結婚式場、駐車場、事業所等が混在する中に戸建住宅も見られる地域である。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% － －
画 地 条 件	物件1・2は一体として、西側間口約2.5m、奥行約25m、合計登記地積159.20㎡（物件1：123.20㎡、物件2：36.00㎡）の旗竿状の不整形地で、西側市道に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側…幅員約8m舗装市道（建築基準法42条1項1号）。	
土地の利用状況等	物件1・2は一体として物件3の建物敷地の用に供されている。物件3建物の物件1・2土地に対する土地利用権原は所有権である（法定地上権が成立するものと判断した）。なお建物の配置状態は附属資料建物配置図の通りである（特記事項※1参照）。	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり（特記事項※2参照） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（特記事項※3参照） （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出来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	※1 物件1と隣接土地（13番8）との境界が判然としないが、現認可能な境界杭の位置や関係人の陳述に照らして、境界付近に設置されているブロック塀は隣接土地（13番8）上にあるものと思われる（現況調査報告書、附属資料建物配置図参照）。その場合、当該ブロック塀の控壁が僅	

特 記 事 項
(続 き)

かに物件1土地に越境している可能性がある。境界の正確な位置については測量を行うことを要する。

※2 西側市道に敷設されている施設管から隣接土地（13番8）を經由して物件1土地に引き込まれている模様である（現況調査報告書参照）。

※3 排水設備は物件1と隣接土地（13番8）に跨っているものと思われ、隣接土地（13番8）を經由して西側市道に敷設されている施設管に接続しているものと思われる（現況調査報告書参照）。

・物件2上に売却対象外の動産たる物置（附属資料建物配置図における符号ア・イ）が存在する。

・洪水浸水想定区域（想定最大0.5m以上3.0m未満、一部0m以上0.5m未満）に該当する。

・隣接土地（13番4、13番5）は結婚式場であり、13番5に存する樹木は高く、本件土地への日照を遮っており、また、13番4上の樹木の枝葉が上空で物件1土地に越境している。

・土壤汚染の可能性について調査した結果、本件土地については土壤汚染対策法に基づく区域指定はなく、また水質汚濁防止法及び下水道法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない。土壤汚染の有無について厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壤汚染状況調査を実施することが必要である。

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 : 昭和51年10月15日新築（登記記載） 経 過 年 数 : 約 49 年 経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : ビニールクロス・合板・塗壁等 天 井 : ビニールクロス・敷目板・石膏ボード等 床 : フローリング・畳等 設 備 : 電気・給排水等 そ の 他 : ー
床面積（現況）	1階 約71㎡、2階 35.24㎡、延 約106.24㎡
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り : （附属資料「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	建物所有者が居宅として使用して占有している（現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	・関係人の陳述によれば約30年前に屋根を改修し、約25年前に1階南側を増築し、約20年前に2階の一部をリフォームしたとのことである（現況調査報告書参照）。 ・本件建物の底が僅かに隣接土地（13番8）に越境している可能性がある（附属資料建物配置図参照）。 ・天井が破損してい箇所や、天井のビニールクロスが歪んでいる箇所がある（関係人の陳述によれば、雨漏りは補修したが、多少染みてくることがあるとのことである）。また基礎コンクリートの一部が剥落して鉄筋の見える箇所がある。 ・設備については動作確認ができないため、その使用可能性については不明である。

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・2）

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	61,500	0.54	123.20	0.80	3,270,000円
2	61,500	0.54	36.00	0.80	960,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県)-35

公示価格等 61,000円/㎡ 時点修正 ×100.8/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/100.0 標準画地価格 = 61,500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 : ±0% (格差なし)

◇ 地域格差 : ±0% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲46% (物件1・2一体…規模小、不整形地、方位、周辺利用
状態、供給処理関係等)

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	130,000	106.24	0.05	690,000円

ウ 現価率

(物件3 主である建物)

経済的耐用年数をほぼ満了しており、専ら観察減価法を採用して現価率を上記のとおり査定した。

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	3,270,000	0.55	法定地上権	1,800,000円
2	960,000	0.55	法定地上権	530,000円

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、その割合を上記のとおり査定した。

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	3,270,000	-1,800,000	-	1.0	0.6	880,000円
2	960,000	-530,000	-	1.0	0.6	260,000円
3	690,000	+2,330,000	-	1.0	0.6	1,810,000円
一括価格 (合計)						2,950,000円

ウ 占有減価修正： 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。

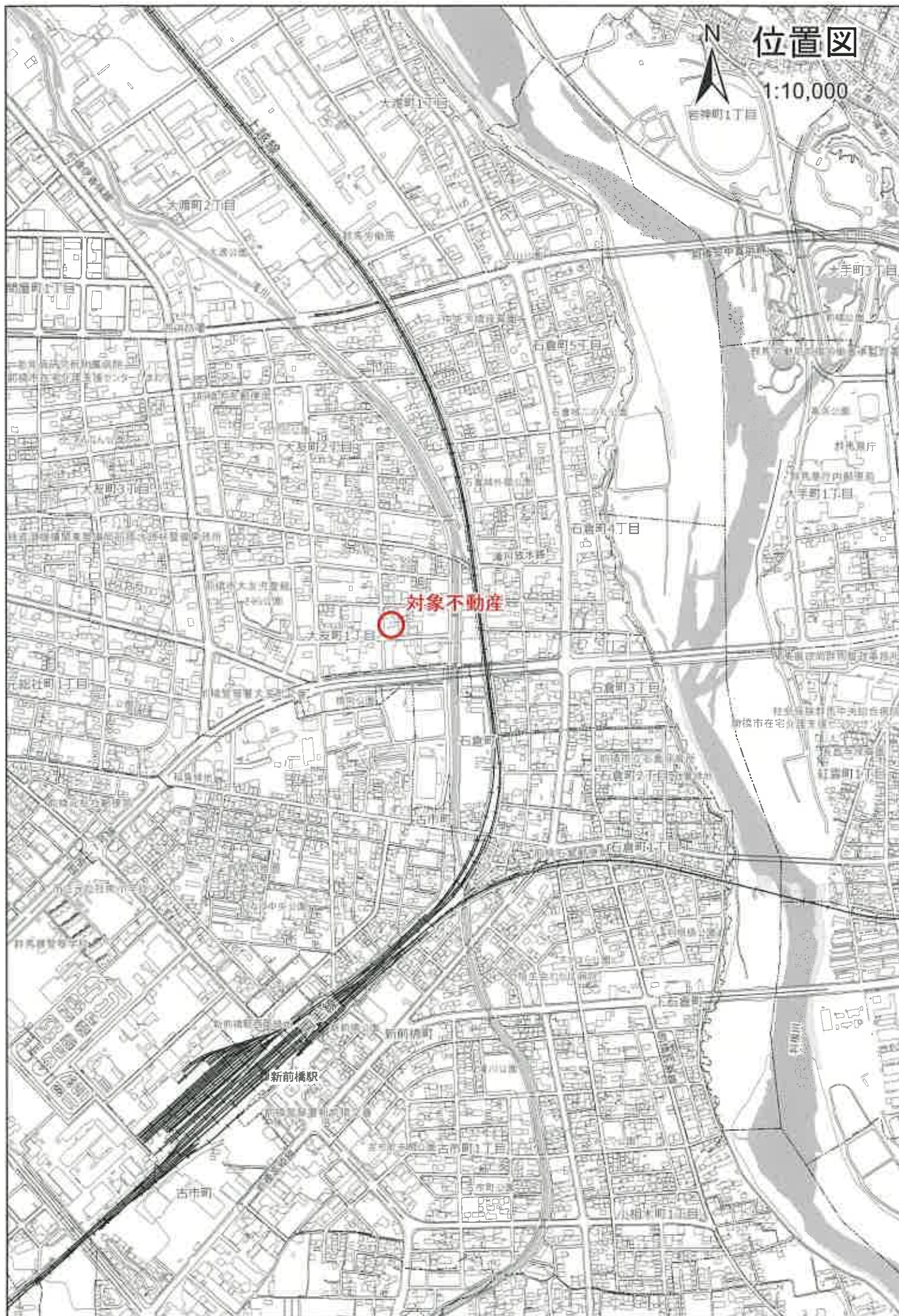
第6 参考価格資料

地価調査価格 (前橋(県)-35)
所 在 : 前橋市大友町二丁目10番33
価 格 : 61,000円/㎡
位 置 : JR上越線「新前橋駅」の北東方道路距離約1.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 233㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域・第1種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅にアパートも見られる区画整然とした住宅地域

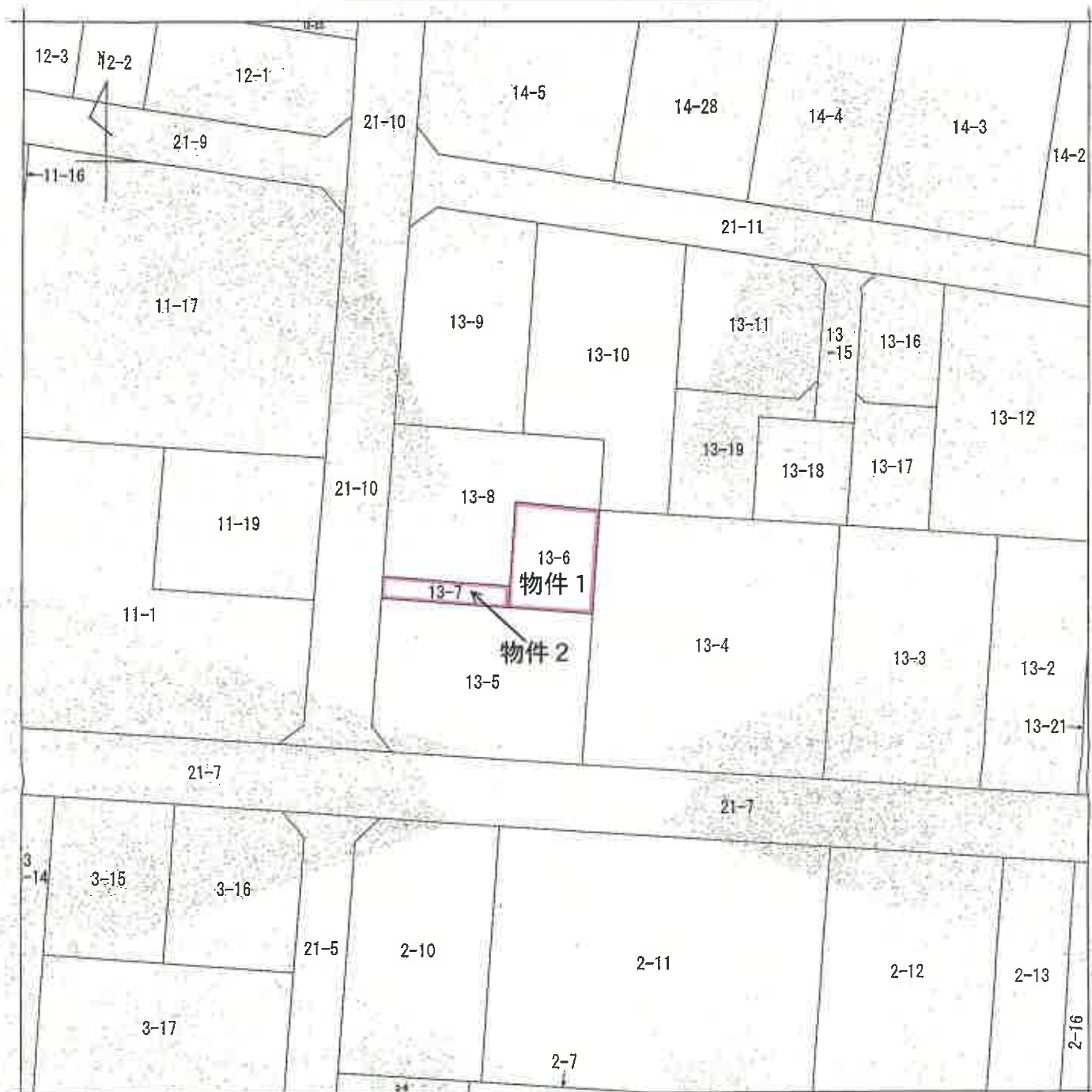
第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



(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。

地番区域見出

大友町1丁目

請求部	所在	前橋市大友町一丁目		地番	13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
作成年月日	昭和52年11月11日			備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図

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4月7日
前橋地方法務局

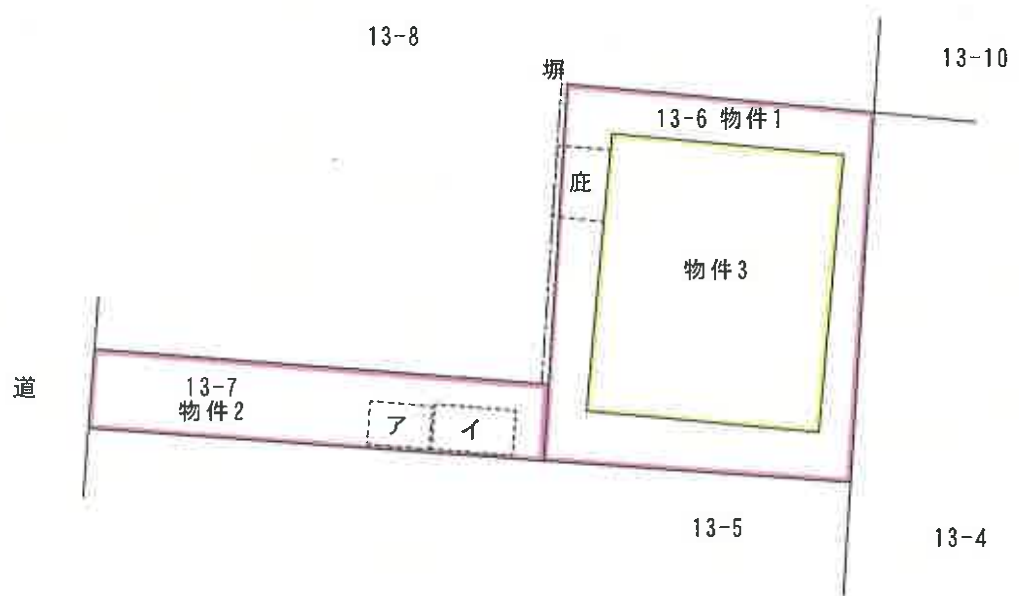
地図整理番号：M33261
(1/1)

登記官

建物配置図



s = 1/250



符号ア…物置（売却対象外の動産）

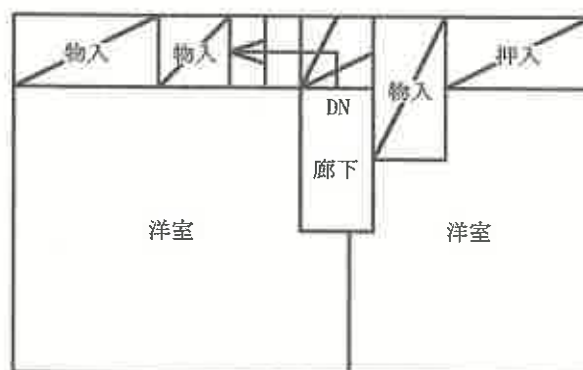
符号イ…物置（売却対象外の動産）

間取図

物件 3



1階



2階