

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月28日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

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24日から 令和 7年 7月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 8日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月29日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 7月10日 午前10時00分から 令和 7年 7月10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28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	3,110,000 2,488,000	一括	622,000	70,007	0
1	1,500,000				
2	1,610,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤岡市本郷字山根 |
| | 地 番 | 9 0 3 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市本郷字山根 9 0 3 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 9 0 3 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 5 5 平方メートル
2 階 4 6 . 1 7 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 4月15日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

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

【物件番号1, 2】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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」をご覧ください。
- 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 | 藤岡市本郷字山根 |
| | 地 番 | 9 0 3 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市本郷字山根 9 0 3 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 9 0 3 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 5 5 平方メートル
2 階 4 6 . 1 7 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 2 月 18 日受理
令和 7 年 3 月 21 日提出

現況調査報告書

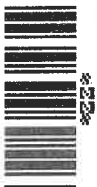
前橋地方裁判所高崎支部

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 | 藤岡市本郷字山根 |
| | 地 番 | 9 0 3 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤岡市本郷字山根 9 0 3 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 9 0 3 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 5 5 平方メートル
2 階 4 6 . 1 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県藤岡市本郷903番地41 (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			
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 ☐ 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 ☒ 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)

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2の壁紙の一部に動物が引っかいたと思われる損傷が数か所見られ、動物臭も感じられた。
- 3 物件2内部の障子が破損している。
- 4 物件2の床の傾きについて計測器で測定したところ、床に僅かながら傾きが見られた。また、床の一部に損傷している箇所が見られた。
- 5 物件1上に売却対象外動産であるスチール製物置(約3.6平方メートル)が存在する。前記物置は土地に定着しておらず、容易に搬出できるので、動産と認定した。
- 6 物件2の内部には生活している痕跡が見られず、第三者が占有している徴憑も見られなかったの
で、占有については2枚目のとおり認定した。
- 7 物件2について、占有に関する照会書をAの現在の住民票上の住所宛に送付したが、期限を過ぎ
ても回答書は送付されてこない。

(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)

(調査経過用)

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2月19日 (水)	■当庁	■A宛占有に関する照会書送付 (回答書未着)
令和7年2月21日 (金) 10:10-10:20	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和7年2月26日 (水) 11:00-11:10	■物件所在地	■基礎調査
令和7年3月5日 (水) 10:55-11:15	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(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7年3月5日

目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わせ、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7年3月5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)

登記年月日：平成11年10月4日

これは図面に記号されている内容を証明した図面である。
(新潟県地方建設局高野支庁管理課)
令和7年1月7日 東京法務局

登記号

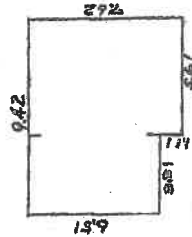
(6枚目)

A3をA4に縮小コピー

各階平面図

2342392

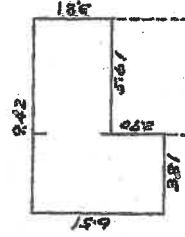
1 階



床面積

3.81×5.61=24.8031
5.61×7.62=42.7482
計 67.5513㎡

2 階



床面積

3.81×5.61=24.8031
5.61×3.81=21.3741
計 46.1772㎡

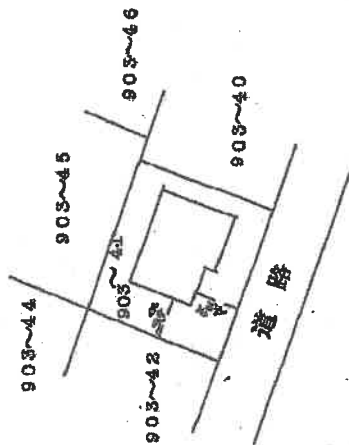
建物図面

1

1 階

家屋番号 903~41

建物の所在 藤岡市本郷字山根



作製者

平成元年9月30日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(群馬県住宅供給公社)

地図登録番号：H83091

平成元年拾月四日

土地建物位置関係図

縮尺1/250

←○写真撮影位置・方向



物置 (売却対象外動産)

903-45

②→

903-42

家屋番号
903番41
居宅

903-41

下屋

903-40

道路

①↑

903-38

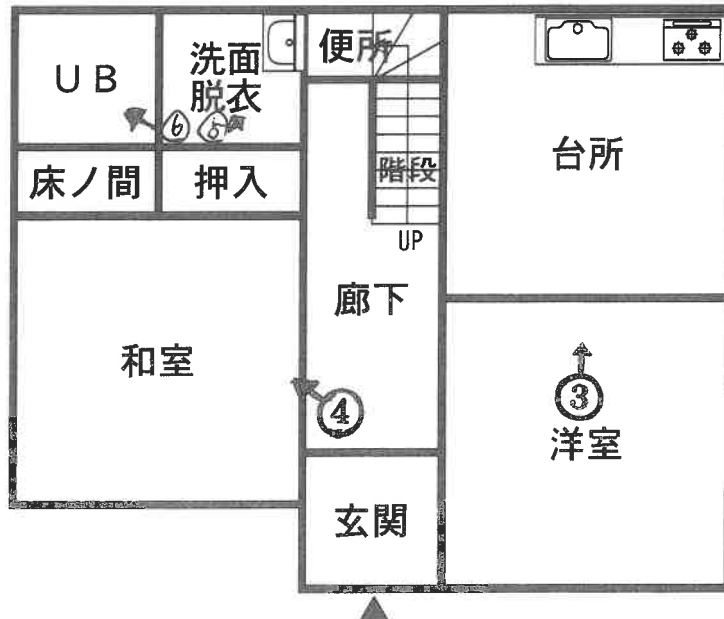
903-39

(7 枚目)

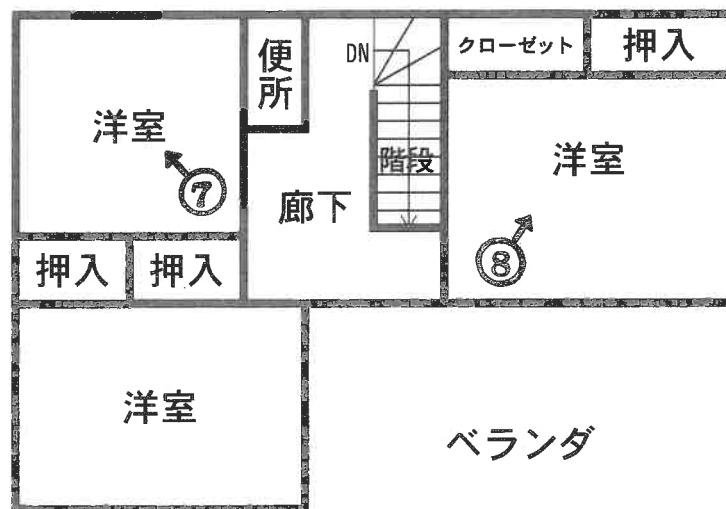
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1 階



2 階



1



2





3



4



5



6



7



8

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 3 月 5 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 27 日 評 価
評価書番号 第 石評 3645 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石 田 寛 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,110,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,500,000 円
物件2 (建物)	金 1,610,000 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 地番 地目 地積	藤岡市本郷字山根 9 0 3 番 4 1 宅地 209.20 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	藤岡市本郷字山根 9 0 3 番地 4 1 9 0 3 番 4 1 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1階 67.55 m ² 2階 46.17 m ²	同左
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）

位置・交通	J R 八高線「群馬藤岡」駅の南方・道路距離約 2.9 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は藤岡市本郷に所在し、公営集合住宅及び戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に特段の変動が見られないことから今後とも概ね現状維持傾向にて推移するものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 70 % 200 % － －
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	209.20 m ² 間口約 15.5 m、奥行約 14 m 長方形地 中間画地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側幅員約5.9m舗装市道（市道7197号線・認定幅員5.9m・建築基準法第42条1項1号道路）に0m～約0.4m高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地上に物件2の建物を所有し占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 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、通常のコストで敷地内への引き込み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、敷地内に引き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は不明な場合をいう。	
特記事項	1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 2. 土壌汚染の可能性について調査したところ、土壌汚染対策法の規定による要措置区域若しくは形質変更時届出区域の指定の事実はなく有害物質特定施設の届出もない。よって土壌汚染の端緒は確認できなかった。 3. 物件2の北側に売却対象外動産のスチール製物置（約3.6m²）が存在する。 4. 本件土地は下記の一部として開発許可を受けている。 許可番号：925号 許可年月日：昭和55年12月23日 用途：公営住宅4棟80戸、専用住宅41戸（一般分譲住宅） 面積：21,392m²	

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）	平成元年9月22日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 35 年 約 5 年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付タイル、サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス、桎目合板等 畳、フローリング、クッションフロア、タイル等 電気設備、衛生設備、給排水設備等 ベランダ、下屋等
床面積（現況）	1階 2階 延	67.55 m ² 46.17 m ² 113.72 m ²
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2 階 居宅 執行官現況調査報告書参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き家として使用している。	
特 記 事 項	1. 本建物の壁紙の一部に動物が引っ掻いたと思われる損傷が数か所見られ、動物臭も感じられた。 2. 本建物の障子が破損している。 3. 本建物内の各部屋床について計測器で測定したところ、床に僅かながら傾きが見られた。また、床の一部に損傷している箇所が見られた。 4. 上記1ないし3は建物の評価において減価要因として反映させた。	

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	23,500	1.03	209.20	0.90	4,557,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 藤岡 -10

番号 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 27,900 円/㎡ × 99.9 / 100 × 100 / 103 × 100 / 115 = 23,500 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1 : 1.03 方位、庭木等含む

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	建物等価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	170,000	113.72	0.033	638,000

ウ 現価率 (減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法 (定率法) 観察減価法 現価率
残価率 経過 経過 残存
2 (主) : $(3.0\%)^{\frac{35}{35+5}} \times (1 - 0.30) = 0.033$

観察減価 : 保守管理の状態及び現況を考慮して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	4,557,000	0.45	法定地上権	2,051,000
土地利用権等価格（合計）				2,051,000

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45%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	4,557,000	-2,051,000	-	1.00	0.60	1,500,000
2	638,000	+2,051,000	-	1.00	0.60	1,610,000
一括価格（合計）						3,110,000

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 : 藤岡 - 10
所 在 : 藤岡市本郷字塚原 3 5 3 番 4
価 格 : 27,900 円/m²
位 置 : J R 八高線「群馬藤岡」駅の南方道路距離約 2.3 k m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 237 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東 5.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 、 第1種低層住居専用地域
(建蔽率 40 % 、 容積率 80 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上

位置図
藤岡市役所 白図
1 : 10,000



評価対象不動産

公 図 写

1 : 5 0 0



登記年月日：平成1年10月4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。

(前橋地方支務局高崎支局管轄)

令和7年1月7日

東京支務局

登記官

A 3 を A 4 に縮小

平成 元年 拾月 四日

物件 (2)

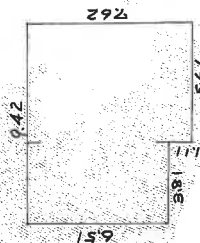
建築物図面

家屋番号	903~41
建物の所在	藤岡市本郷字山根91

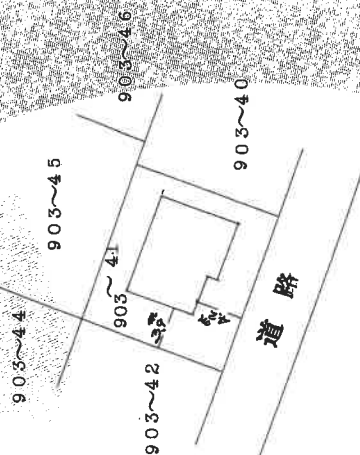
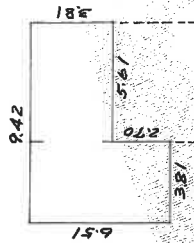
各階平面図

2342392

1 階



2 階



作製者

作製年

平成 元年 9 月 30 日

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(群馬県住宅供給公社)