

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8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11月 4日から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12月 9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11月20日 午前10時00分から 令和 7年11月20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 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富岡市相野田字丸山 |
| | 地 番 | 6 2 3 番 8 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市相野田字丸山 6 2 3 番地 8 0 |
| | 家屋 番号 | 6 2 3 番 8 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 8月12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】

本件所有者相続財産清算人Bが管理占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。

《 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 | 富岡市相野田字丸山 |
| | 地 番 | 6 2 3 番 8 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市相野田字丸山 6 2 3 番地 8 0 |
| | 家屋 番号 | 6 2 3 番 8 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第28号
令和7年6月2日受理
令和7年7月7日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

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 | 富岡市相野田字丸山 |
| | 地 番 | 6 2 3 番 8 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富岡市相野田字丸山 6 2 3 番地 8 0 |
| | 家屋 番号 | 6 2 3 番 8 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県富岡市相野田623番地80（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4.5㎡、写真⑧）がある。		
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動産類を残置した空き家の状態で占有している ☐ 「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	☒ 本件建物の屋根に太陽熱温水器がある（写真①参照）。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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 ☒ 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 (亡A相続財産清算人)	(以下は令和7年6月30日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件建物は令和3年12月ころから空き家です。 2 本件建物内に残置されている動産類については、買受人が廃棄処分してよいと考えています。 3 本件土地にある物置の所有者は亡Aです。 4 本件建物の屋根の上にある太陽熱温水器の所有者は亡Aです。 5 本件土地と隣地との間で境界の争いはありません。 6 亡Aは本件建物内で亡くなっていません。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2 相続財産清算人

本件土地については、所有者のAが令和3年12月4日に亡くなった後、相続人がいなかったことから相続財産法人所有となり（民法951条）、相続財産清算人として弁護士Bが選任されている（民法952条1項）。

相続財産清算人の地位は相続財産法人の代表者と解されている。

3 売却対象範囲

(1) 物置（スチール製、約4.5㎡、写真⑧）

本件土地上にある物置は土地に定着してないことから売却対象外の動産となる。

(2) 太陽熱温水器（写真①参照）

本件建物の屋根にある太陽熱温水器は、建物には附合しないが、主物である本件建物と同一の所有に属し、主物の常用に供されているといえることから、本件建物の従物といえる。よって売却の対象となる。

4 その他

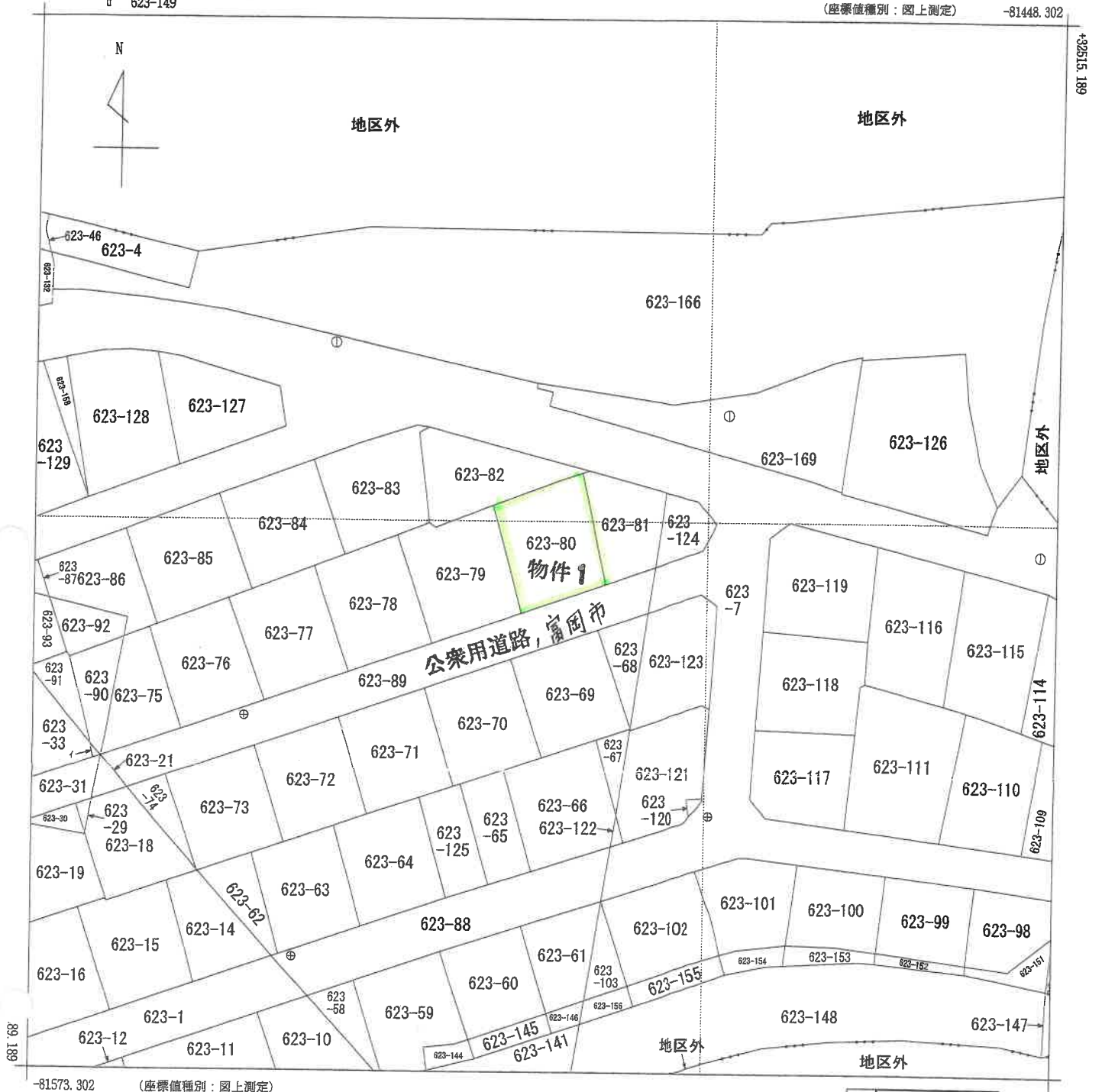
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には本件建物以外の登記建物は存在しなかった。

以上

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年6月2日(月) 9:40 - 9:43	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7年6月3日(火) -	執行官室	☒ 相続財産清算人宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和7年6月4日(水) 10:46 - 10:50	富岡市役所 税務課	☒ 家屋平面図交付申請(6月9日郵送で受領) ☒ 土地家屋現況図交付申請(6月9日郵送で受領) ☒ (切手110円使用)
令和7年6月4日(水) 11:14 - 11:24	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和7年6月17日(火) 14:45 - 15:19	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和7年6月18日(水) -	執行官室	☒ 相続財産清算人宛に照会書発送 ☒ (切手110円×2枚使用。6月30日回答書到着。) ☐
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7年6月17日 目的物件は空き家で施錠されていたので、相続財産清算人から借り受けた鍵で解錠して、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17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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	富岡市相野田字丸山				地番	623番80			
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	昭和62年2月			備付年月日(原図)	昭和37年8月9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7年4月14日
前橋地方法務局富岡支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成3年5月28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14日 前橋地方方法務局富岡支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：5-2

(7 枚目)

2000107

各 階 平 面 図

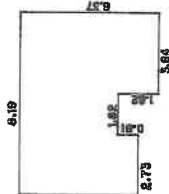
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号 623番80

建物の所在

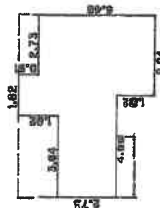
富岡市相野田字丸山623番地80

1 階 平 面 図



求積率表	
5.460 X	2.730 = 14.905800
4.950 X	1.820 = 8.281000
6.370 X	3.640 = 23.186800
合 計	46.373600
床面積	46.37 坪

2 階 平 面 図



求積率表	
2.730 X	3.640 = 9.937200
4.950 X	0.910 = 4.140500
6.370 X	0.910 = 5.786700
5.460 X	2.730 = 14.905800
合 計	34.780200
床面積	34.78 坪

建 物 図 面



作 製 者

作 年 月 日

平成 3 年 5 月 25 日

縮尺

1 / 250

申 請 人

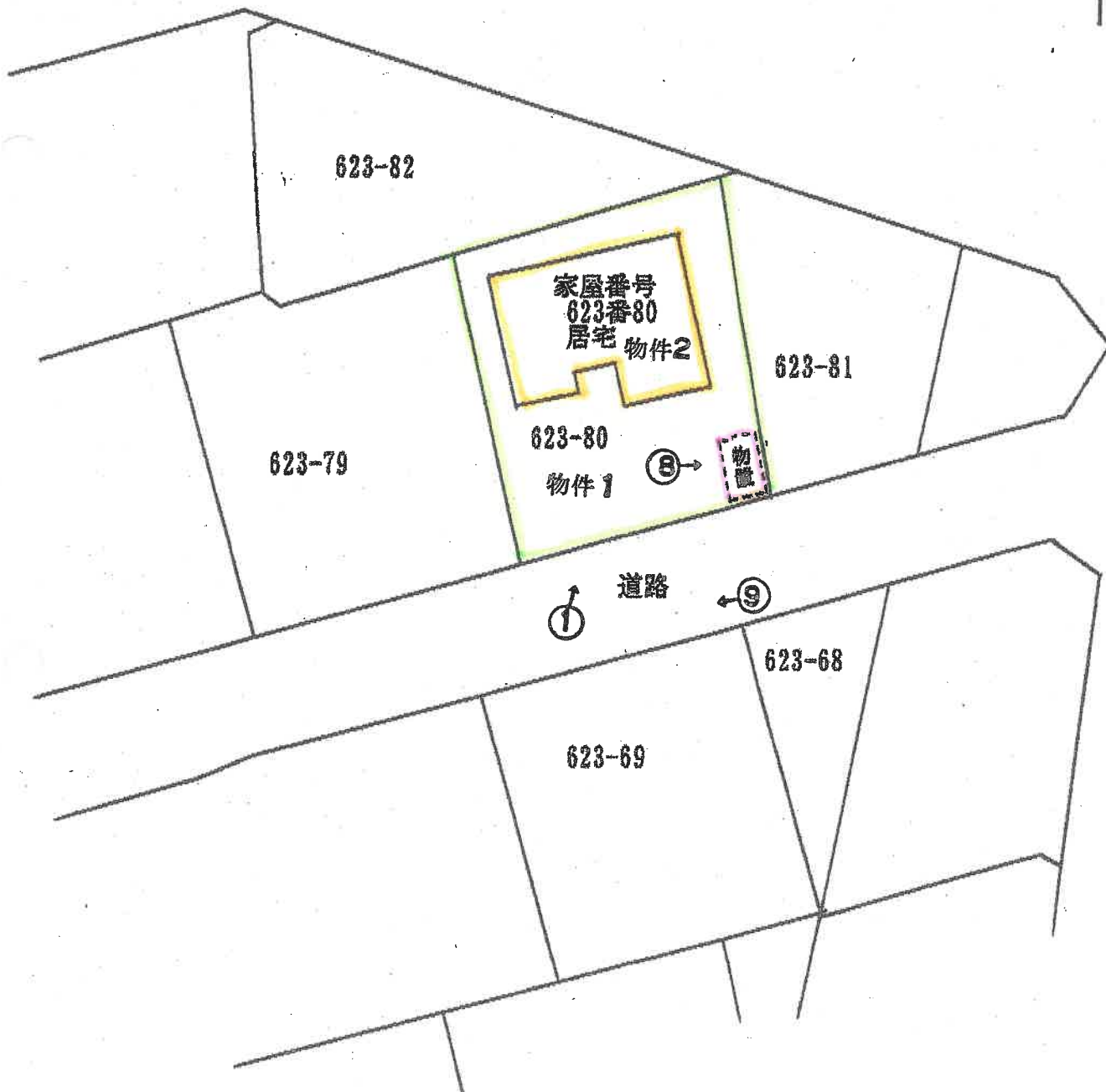
縮尺

1 / 500

(群馬土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

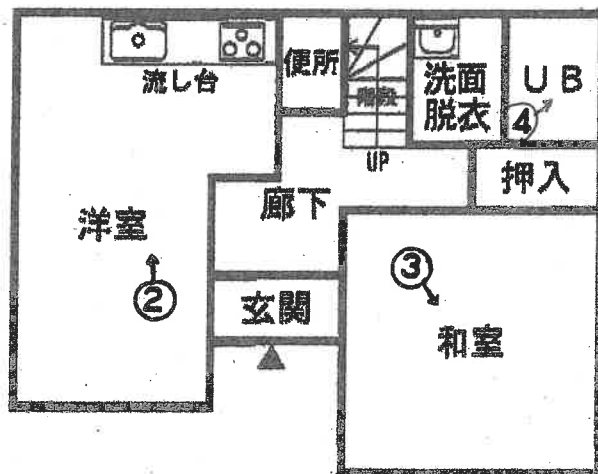
縮尺1/250



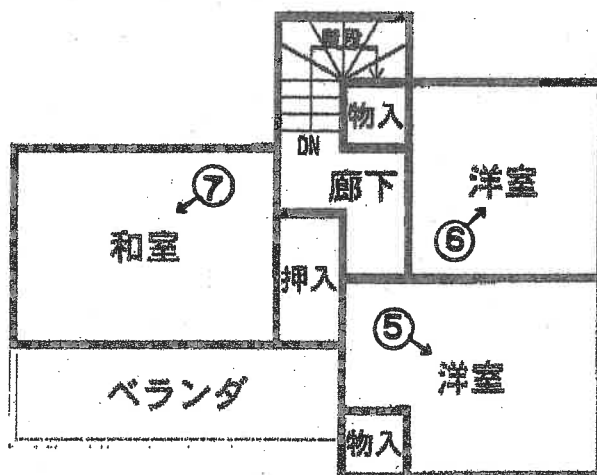
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

1 階



2 階





太陽熱温水器

① 外観



② 1階洋室



③ 1階和室



④ 1 階U B



⑤ 2 階洋室



⑥ 2 階洋室



⑦ 2階和室



⑧物置



本件建物

⑨道路

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 10 日 評 価
評価書番号 第 石評 3651 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 1,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 530,000 円
物件 2 (建物)	金 670,000 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	富岡市相野田字丸山 6 2 3 番 8 0 宅地 148.83 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	富岡市相野田字丸山 6 2 3 番地 8 0 6 2 3 番 8 0 居宅 木造スレート葺2階建 1階 46.37 m ² 2階 34.78 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	上信電鉄線「上州福島」駅の北方・道路距離約5.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は富岡市北部の相野田に所在し、戸建住宅を中心とする丘陵地勢の住宅団地として形成されている山間の住宅地域である。小中学校が比較的近いが一定数の空き家や空き地も見受けられる。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	都市計画区域外 指定なし - - - -
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	148.83 m ² 間口約 10.8 m、奥行約 13.5 m 長方形地 中間画地 周辺は北西向き微傾斜地勢、画地内はほぼ平坦地。
接面道路の状況	南東側幅員約4.8m舗装市道（市道1292号線・認定幅員4.0m）に0～約0.5m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. 本件土地の南東端に目的外動産であるスチール製物置（約4.5m²）が存する。	

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3年4月12日 新築
	経過年数 経済的残存耐用年数	約 34 年 耐用年数満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 吹付リシン ビニールクロス、京壁等 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 ベランダ等
床面積（現況）	1階 2階 延	46.37 m ² 34.78 m ² 81.15 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	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を動産類を残置した空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	本建物の屋根に太陽熱温水器が存し、建物の従物と考えられることから売却対象として建物価格に含める。	

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)

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	11,800	1.02	148.83	0.90	1,612,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 富岡 (県) -3

番号 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
1 12,000 円/㎡ × 98.3 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 = 11,800 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 : 画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1 : 1.02 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。なお、再調達原価には建物の従物の価値も含めた。

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)	162,000	81.15	0.030	394,000

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%) ^ { 34 / (34 + 0) } × (1 - 0.00) = 0.030

観察減価 : 経年相応と査定

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	1,612,000	0.45	法定地上権	725,000
土地利用権等価格（合計）				725,000

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	1,612,000	-725,000	-	1.00	0.60	530,000
2	394,000	+725,000	-	1.00	0.60	670,000
一括価格（合計）						1,200,000

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 調 査 : 富岡 (県) - 3
所 在 : 富岡市藤木字原 1 0 8 5 番
価 格 : 12,000 円/㎡
位 置 : 上信電鉄線「東富岡」駅の北東方道路距離約 4.7 k m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 727 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北 4.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外 、 用途指定なし
(建蔽率 - % 、 容積率 - %)

地 域 の 概 要 : 一般住宅も見られる県道背後の農家住宅地域

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

富岡市役所 白図

1 : 10,000

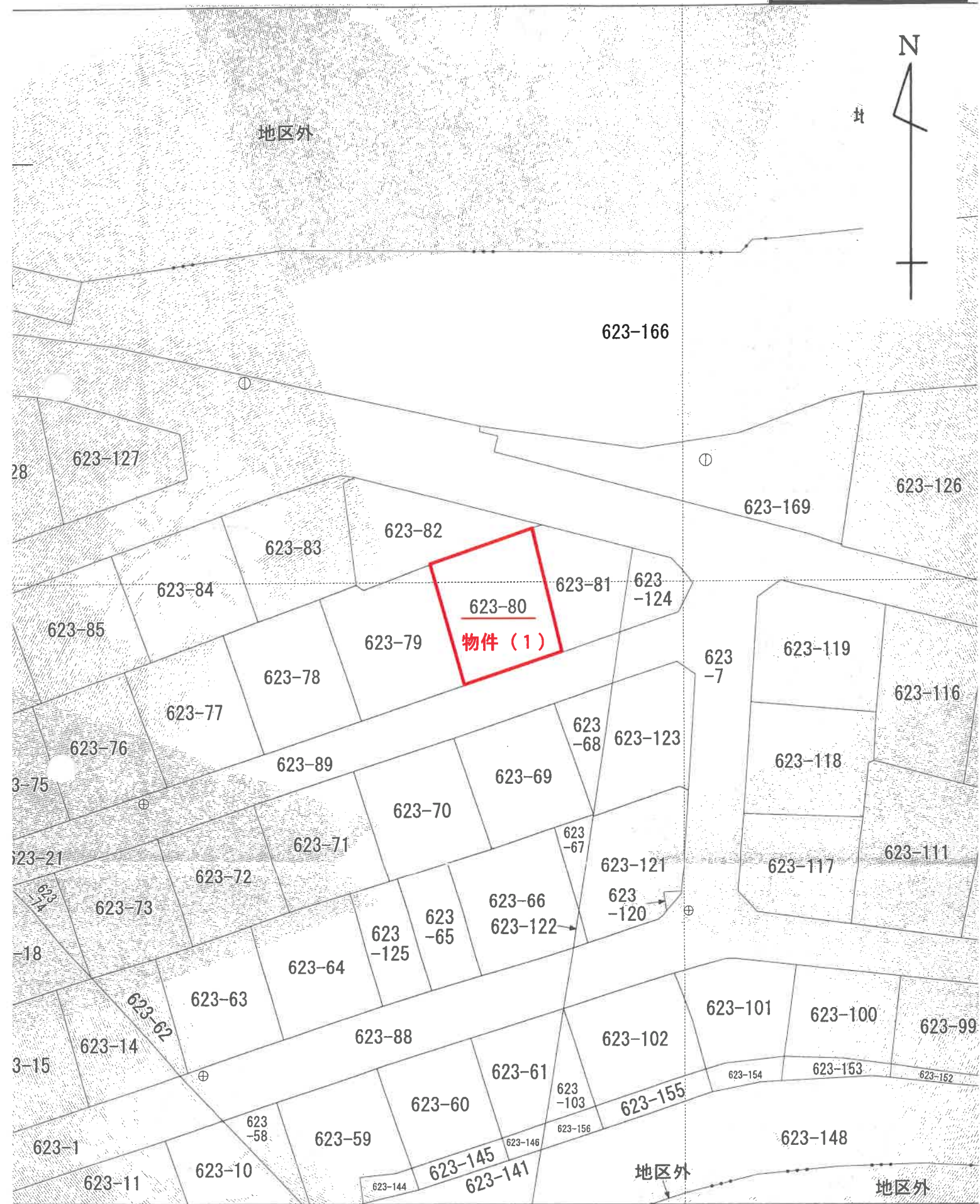


評価対象不動産



1 : 5 0 0

1 : 5 0 0



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14日 前橋地方法務局富岡支局 登記官

登記官

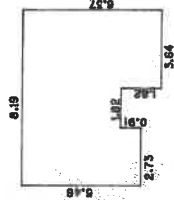
建物図面図面図面

2000107

家屋番号	623番80
建物の所在	富岡市相野田字丸山623番地80

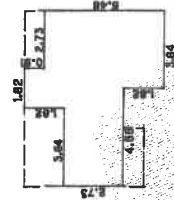
各階平面図

1 階平面図



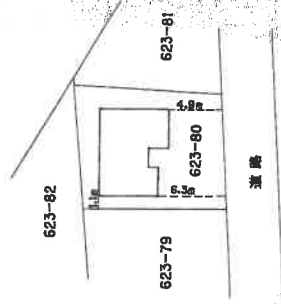
求積表
5.460 X 2.730 = 14.905800
4.950 X 1.820 = 8.989000
6.370 X 3.640 = 23.186800
合計
46.373600
46.37 ㎡

2 階平面図



求積表
2.730 X 1.840 = 9.937200
4.950 X 0.910 = 4.504500
5.370 X 0.910 = 5.786700
5.460 X 2.730 = 14.905800
合計
34.780200
34.78 ㎡

建物図面



物件（2）

作製者	縮尺	申請人	縮尺
平成 3 年 5 月 25 日	1/250		1/500

(群馬土地家屋調査士会)