

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 8年 9月 1日から 令和 8年 9月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月15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 8年10月 6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 8年 9月18日 午前10時00分から 令和 8年 9月18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 8年 4月22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 前橋市茂木町
地 番 452番1
地 目 畑
地 積 804平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 前橋市茂木町
地 番 453番2
地 目 宅地
地 積 755.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月18日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻野和泉

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、下記売却対象外の建物のために法定地上権が成立する。

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 96.05平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

別紙建物配置概略図記載の件外建物イの敷地部分

Bが占有している。同人の占有権限は不明である。

別紙建物配置概略図記載の件外建物ロの敷地部分

C相続人が占有している。同人の占有権限は不明である。

別紙建物配置概略図記載の件外建物ニ及びホの敷地部分



占有者及び占有権限は不明である。

その余の部分

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

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

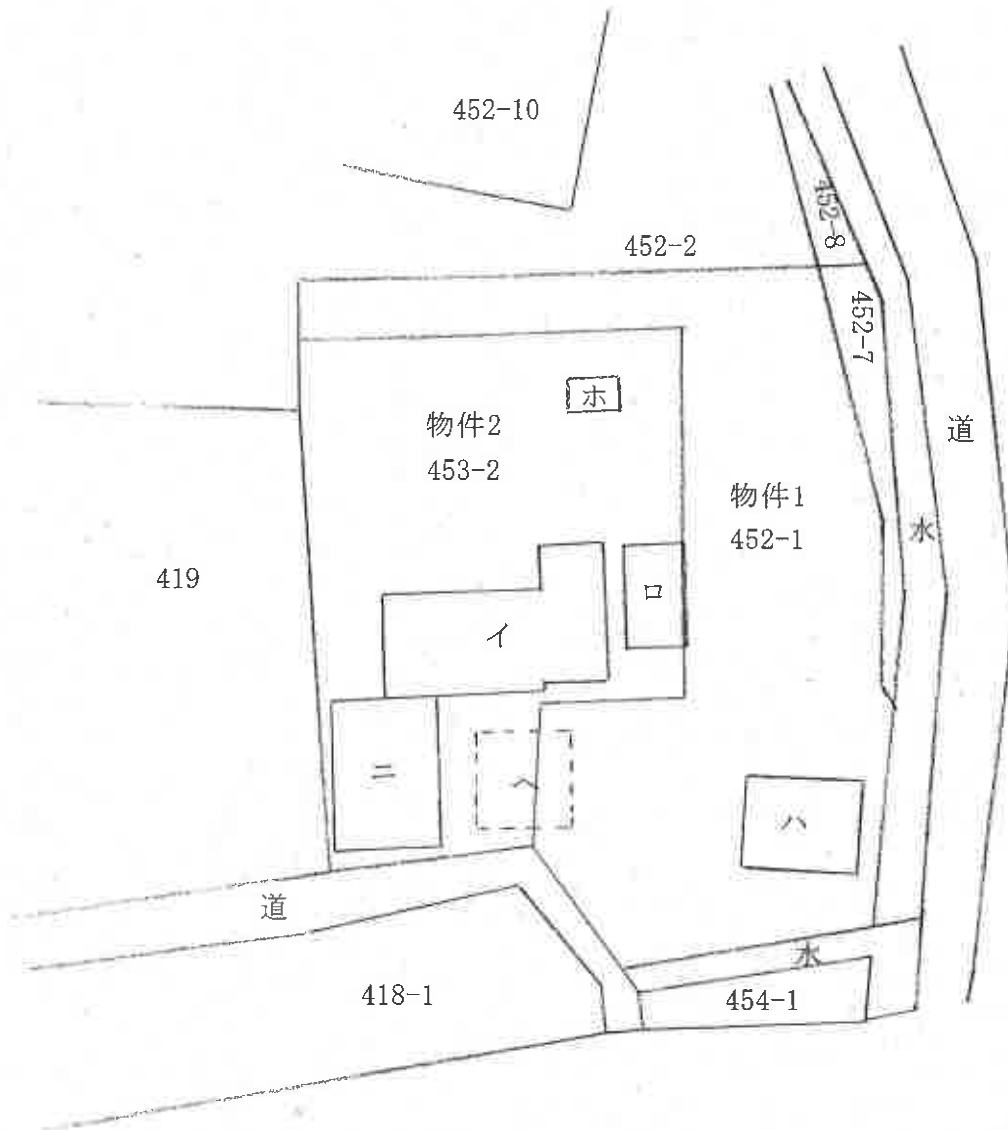
- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 前橋市茂木町 |
| | 地 | 番 | 452番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 804平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 前橋市茂木町 |
| | 地 | 番 | 453番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 755.39平方メートル |



(別紙)

建物配置概略図

配置概略図



1/500

- イ：件外建物 家屋番号453番2 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 88.42㎡ (公課証明書記載面積)
- ロ：件外未登記建物 木造瓦葺平家建 物置 33.05㎡ (公課証明書記載面積)
- ハ：件外未登記建物 木造瓦葺2階建 居宅 96.05㎡ (公課証明書記載面積)
- ニ：件外未登記建物 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約70㎡ (概測)
- ホ：件外未登記建物 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約7.5㎡ (概測)
- へ：カーポート 約42㎡ (概測)

回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

令和7年7月30日

前橋地方裁判所民事部
書記官 荻野和泉様

前橋市農業委員会
会長

令和7年7月14日付け照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった件（事件番号：令和7年（又）第10号）につき、下記のとおり調査結果を回答します。

1. 現地調査日	令和7年7月23日						
2. 土地の表示と現況地目	所在	地番	登記簿地目	面積(m ²)	土地所有者		現況地目
					氏名	住所	
	前橋市茂木町	452番1	畑	804	[Redacted]		非農地
3. 転用許可等の有無とその内容	許可年月日		許可条項	転用目的	許可等を受けた者の氏名・住所		
	平成28年9月16日		4条	一般住宅 (804m ² の内177m ²)	[Redacted]		
	無	該当に○	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 許可を得る必要がない案件である。				
4. 県からの指示事項	該当に○	原状回復命令を行わない					
		近く原状回復命令を行う					
5. 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、他の使用貸借及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項	無	有	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所及び氏名	
6. その他参考	都市計画法関係				農振法関係		その他
	線引都市計画		非線引都市計画		農振地域内		
	市街化区域	市街化調整区域	用途地域	用途地域外	農用地区域内	農用地区域外	農振地域外
7. 買受適格証明書の要否	要（5条） ※一部転用しており、農地に戻すことが難しいことから5条のみ。						

令和 7 年(又)第 10 号
令和 7 年 7 月 15 日受理
令和 7 年 9 月 24 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 | 前橋市茂木町 |
| | 地 | 番 | 452番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 804平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 前橋市茂木町 |
| | 地 | 番 | 453番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 755.39平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	群馬県前橋市茂木町452番1 (住居表示未実施)										
土地	物件 1										
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件)										
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置概略図のとおり <input type="checkbox"/>										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が一部目的外建物の敷地として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が一部雑木が繁茂した更地として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 公衆用道路として使用されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 上記更地について、第三者の占有を示す徴憑は認められなかったので上記のとおり認定した。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1は登記記録上畑であるが、前橋市農業委員会の回答書 (農地等の現況に係わる調査結果) によれば、一部農地法4条による許可 (転用目的一般住宅、804平方メートルの内177平方メートル) を受けており、農地に戻すことが難しいことから、農地法5条の許可のみ必要とのことである。										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号							
保管開始日	平成	年	月	日							
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	前橋市茂木町452番地1
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階+2階 96.05平方メートル (公課証明書上)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成29年 (公課証明書上) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市茂木町453番2 (住居表示未実施)
土地	物件 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置概略図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が一部目的外建物の敷地として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が一部雑木が繁茂した更地として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 公衆用道路として使用されている <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
(4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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 件外建物イ、ロ、ニ、ホの敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (イの敷地部分)、C相続人 (ロの敷地部分)、不明 (ニ、ホの敷地部分)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
□関係人(())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	不明
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
(5枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況(物件 2 関係)

イ	所 在	前橋市茂木町453番地2
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 453番2
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	88.42平方メートル(公課証明書上)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
ロ	所 在	前橋市茂木町453番地2
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積(概略)	33.05平方メートル(公課証明書上)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C相続人) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)		
ニ	所 在	前橋市茂木町453番地2
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約70平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
ホ	所 在	前橋市茂木町453番地2
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約7.5平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

執行官の意見

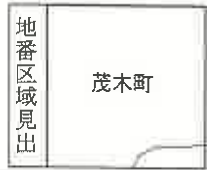
- 1 物件1上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件2上に目的外建物イ以外に登記された建物は存在しない。
- 3 物件2上にB、C及び所有者不明の件外建物が存在する。前記建物の物件2の占有権原について、Aに照会書を送付したが、期限までに回答書が返送されてこないので、占有権原は不明である。Aは物件1、2をCから相続により取得しているので、Cは既に亡くなっていると思われる。
- 4 物件1及び2上に跨って、へ：カーポート（約42平方メートル）が存在するが、前記回答書を送付されてこないので、所有者は不明である。前記カーポートは土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。

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7月16日 (水) 16:10-16:20	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年7月18日 (金) 11:10-11:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年7月30日 (水) 14:50-15:00	■前橋市役所	■地籍図 ■固定資産公課証明書交付申請
令和7年8月1日 (金) 9:45-10:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和7年9月1日 (月)	■当庁	■A宛照会書送付 (回答書未着)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年8月1日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9枚目)



(座標値種別：図上測定)
 (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。



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市茂木町			地番	453番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和56年6月18日		補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月13日
 前橋地方務局

請求番号：15-1
 (1/1)

登記官

(10枚目)

登記年月日：昭和62年8月28日

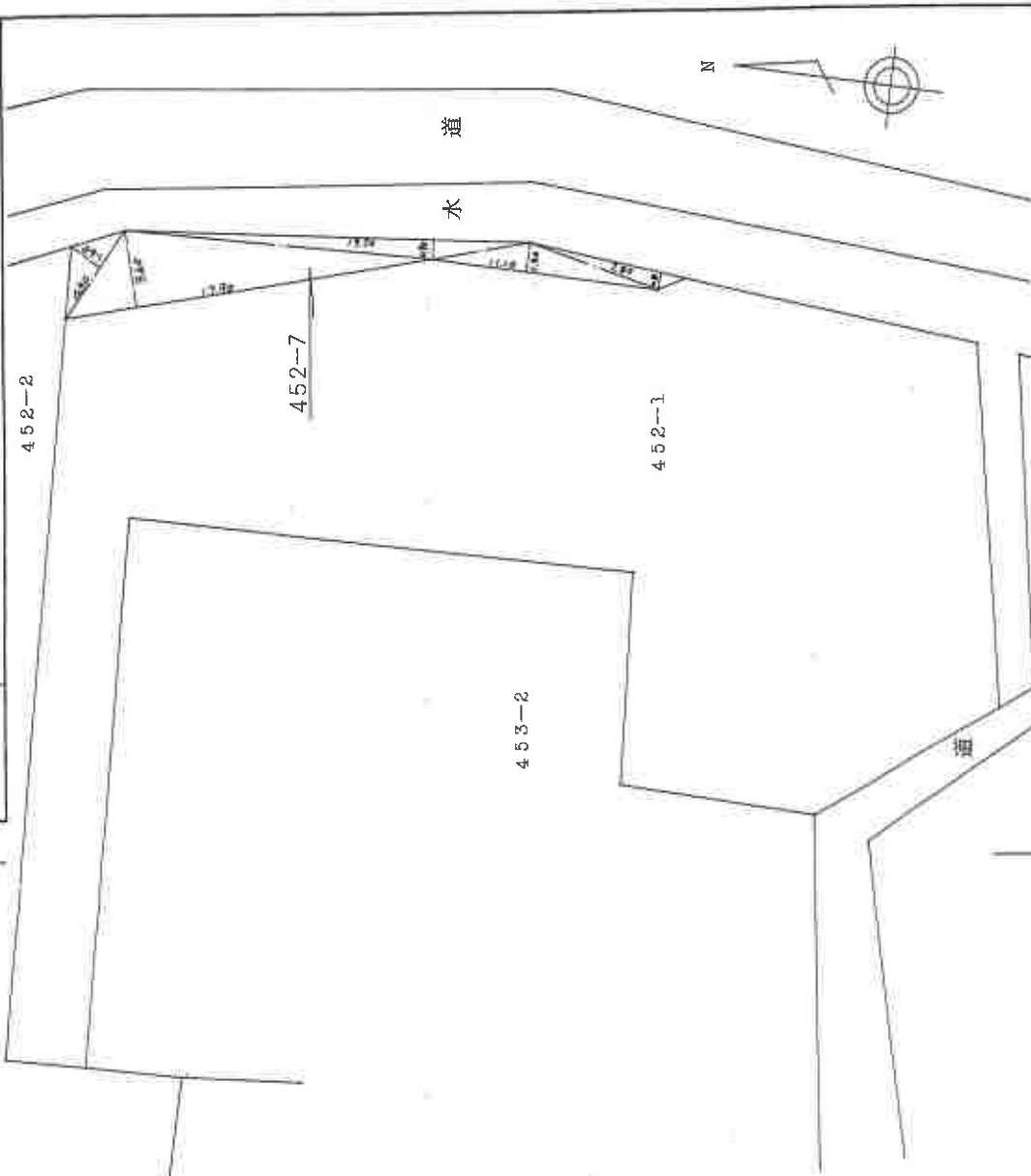
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月13日 前橋地方方法務局 登記官

(11枚目)

地積測

地番 452-7(2)-1
土地の所在 群馬県前橋市茂木町
勢多郡天間町大字茂木字津小路

1277261



縮尺 1/250

452-7 求積

4.90	×	1.60	=	7.84
17.90	×	3.60	=	64.44
19.70	×	0.90	=	17.73
11.10	×	1.30	=	14.43
7.80	×	0.80	=	6.24
計				110.68
1/2				55.34
地積				55.34
地積				55.34

申請人
昭和62年6月13日(作製)

作製者

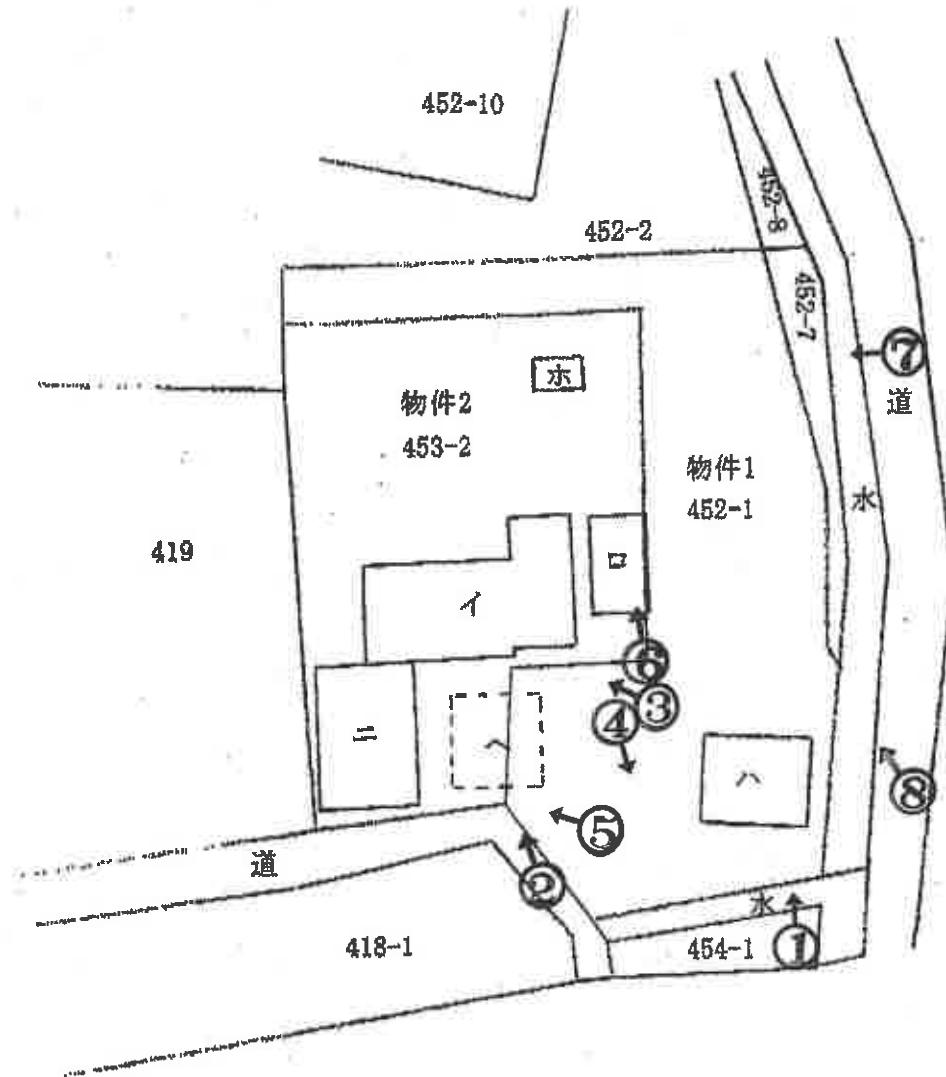
A3をA4に縮小コピー

(群馬土地家屋調査士会用品)

請求番号：15-2

配置概略図

←○写真撮影位置・方向



1/500

- イ：件外建物 家屋番号453番2 木造瓦葺メッキ鋼板葺2階建 居宅 88.42㎡ (公課証明書記載面積)
- ロ：件外未登記建物 木造瓦葺平家建 物置 33.05㎡ (公課証明書記載面積)
- ハ：件外未登記建物 木造瓦葺2階建 居宅 96.05㎡ (公課証明書記載面積)
- ニ：件外未登記建物 木造瓦葺メッキ鋼板葺平家建 物置 約70㎡ (概測)
- ホ：件外未登記建物 木造瓦葺メッキ鋼板葺平家建 物置 約7.5㎡ (概測)
- ヘ：カーポート 約42㎡ (概測)



1



2



3



4

5



6



(15枚目)



7



8

(16枚目)

鑑 評 第 7-20 号
令和 7 年 (又) 第 10 号
令和 7 年 8 月 1 日 現地調査
令和 7 年 9 月 29 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 5,320,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,100,000 円
物件2 (土地)	金	3,220,000 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, 2の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地番 地目 地積	前橋市茂木町 452番1 畑 804m ²	現況地目：宅地
2	所在地 地番 地目 地積	前橋市茂木町 453番2 宅地 755.39m ²	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 , 2）

位置・交通	上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の 南方・道路距離 約900m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅、共同住宅等と空地等が混在している混在住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 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	1,559.39㎡ 間口約 40.0m 、奥行約 44.0m ほぼ整形地 二方路 —
接面道路	東側幅員約6.5mの舗装市道(認定幅員6.7m)の舗装市道(42条1項1号道路)に1.5m~2.0m高く、南~南西側幅員約2.0~3.8mの未舗装認定外道路(法定外)にほぼ等高に接している。※南・南西側道路の幅員は現況が無い為、公図幅を採用。間口は等高に接している南~南西を採用。	

※次項へ続く

<p>土地の利用 状 況 等</p>	<p><物件1について> ・土地所有者が一部目的外建物の敷地として使用し、占有している。 ・土地所有者が一部雑木が繁茂した更地として使用し、占有している。 ・上記更地について、第三者の占有を示す徴憑は認められなかった ので上記のとおり認定した。 ・物件1は登記記録上畑(元々農振地域外の白地)であるが、前橋市 農業委員会の回答書(農地等の現況に係わる調査結果)によれば、 一部農地法4条による許可(H28.9.16 転用目的:一般住宅、804㎡ の内、177㎡)を受けており、農地に戻すことが難しいことから、 農地法5条の許可のみ必要とのことである。</p> <p><目的外建物の概況(配置概略図上のハ)> 所在:前橋市茂木町452番地1 家屋番号:ない(未登記) 種類:居宅 構造:木造瓦葺2階建 床面積:1階+2階 96.05㎡(公課証明書上) 所有者:土地所有者、その他の者(D) 建築時期:平成29年(公課証明書上) 建築者:不明</p> <p>・この他、物件1の北側に建物らしき存在が見受けられる。</p> <p><物件2について> ・その他の者が一部目的外建物の敷地として使用し、占有してい る。 ・土地所有者が一部雑木が繁茂した更地として使用し、占有してい る。</p> <p>・物件2の件外建物イ、ロ、ニ、ホの敷地部分はB(イの敷地部 分)、C相続人(ロの敷地部分)、不明(ニ、ホの敷地部分)に よって占有されている。占有権原、占有開始時期は不明。</p> <p><目的外建物の概況(配置概略図上のイ)> 所在:前橋市茂木町453番地2 家屋番号:453番2 種類:居宅 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 (登記簿上では平家建であるが公課証明書上では2階建) 床面積:88.42㎡(公課証明書上) 所有者:その他の者(B) 建築時期:不明 建築者:不明</p> <p><目的外建物の概況(配置概略図上のロ)> 所在:前橋市茂木町453番地2 家屋番号:ない(未登記) 種類:物置 構造:木造瓦葺平家建 床面積:33.05㎡(公課証明書上) 所有者:その他の者(C相続人) 建築時期:不明 建築者:不明</p>
------------------------	---

※次項へ続く

<p>土地の利用 状 況 等</p>	<p><目的外建物の概況（配置概略図上のニ）> 所在：前橋市茂木町453番地2 家屋番号：ない（未登記） 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約70㎡（概測） 所有者：不明 建築時期：不明 建築者：不明</p> <p><目的外建物の概況（配置概略図上のホ）> 所在：前橋市茂木町453番地2 家屋番号：ない（未登記） 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約7.5㎡（概測） 所有者：不明 建築時期：不明 建築者：不明</p>	
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道</p>	<p>有※特記事項参照</p>
	<p>下水道</p>	<p>有※特記事項参照</p>
	<p>都市ガス</p>	<p>無</p>
	<p>(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。</p>	

※特記事項は次項

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 1 上に未登記建物と一部屋根と骨組が確認される建物らしき物が存在する。 ・ 物件 2 上に目的外建物イ以外に登記された建物は存在しない。 ・ 物件 2 上に B、C 及び所有者不明の件外建物が存在する。前記建物の物件 2 の占有権原について、A に照会書を送付したが、期限までに回答書が返送されてこないのので、占有権原は不明である。A は物件 1、2 を C から相続により取得しているので、C は既に亡くなっていると思われる。 ・ 物件 1 及び 2 上に跨って、へ：カーポート（約 42㎡）が存在するが、前記回答書が送付されてこないのので、所有者は不明である。前記カーポートは土地に強固に付着しているので、土地の定着物と認定した。 ・ 物件 1 は公課証明書によると、177㎡は宅地で、627㎡は畑となっているが、畑部分に建物らしき物が存在していると思料される。 ・ 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。物件 1、2 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、住宅や誘導施設の開発・建築行為を行う場合は届出を要する。 ・ 物件 1（登記地目：畑）は大正用水土地改良区受益地外であり、賦課金、滞納金も無い。（大正用水土地改良区にて確認） <p><上水道について> 物件 2（453番2）上の目的外建物は北西方にある 75mm 本管から、南に向かって 25mm の引込管を通り、他人の土地を介して共有管 13mm で引込済みであり、物件 1（452番1）上の目的外建物は東方の本管 75mm から 20mm で引込済みである。</p> <p><下水道について> 物件 2（453番2）上の目的外建物は南本管 400mm から 150mm で取付済みであり、物件 1（452番1）上の目的外建物は東側本管 400mm から 150mm で取付済みである。物件 2 まで公道を通っているか否かの詳細は不明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 419番は個人所有の宅地、452番2は個人所有の畑、452番7は旧勢多郡大胡町所有の公衆用道路。
-------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件1，2）

目的土地の土地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,500	0.65	804.00	0.90	10,583,000
2	22,500	0.65	755.39	0.90	9,943,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価調査（前橋（県）-28）

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 \approx 22,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査価格等の価格時点(令和7年7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 東 2%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 南、二方路、一部地目畑が介在する、規模大  -35%

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。

※定着物(配置概略図上のへ：カーポート約42㎡)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、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

物件 番号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア 円	種類	イ	ア×イ=ウ 円
1	10,583,000	法定地上権	0.45	4,762,350
2	9,943,000	場所的利益	0.10	994,300

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1は法定地上権と判断し、その割合を45%、物件2は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

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算		占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他の 控除減価	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
	(1①オ)	(円)	(2①ウ)					
	ア	イ	ウ					
1	10,583,000	-	4,762,350	-	0.60	0.60	-	2,100,000
2	9,943,000	-	994,300	-	0.60	0.60	-	3,220,000
一括価格(合計)								5,320,000

ウ占有減価修正：無

エ市場性修正：物件1,2とも目的外建物が存しており、市場性が劣る。この為の減価を▲40%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 地価調査価格（前橋（県）-28）

所 在： 前橋市茂木町392番3

価 格： 23,000 円／㎡

位 置： 上毛電気鉄道上毛線「大胡」駅の南西方・道路距離 約950m

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 160 ㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 東側4m市道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域（建ぺい率 60% 容積率 200%）
第一種住居地域

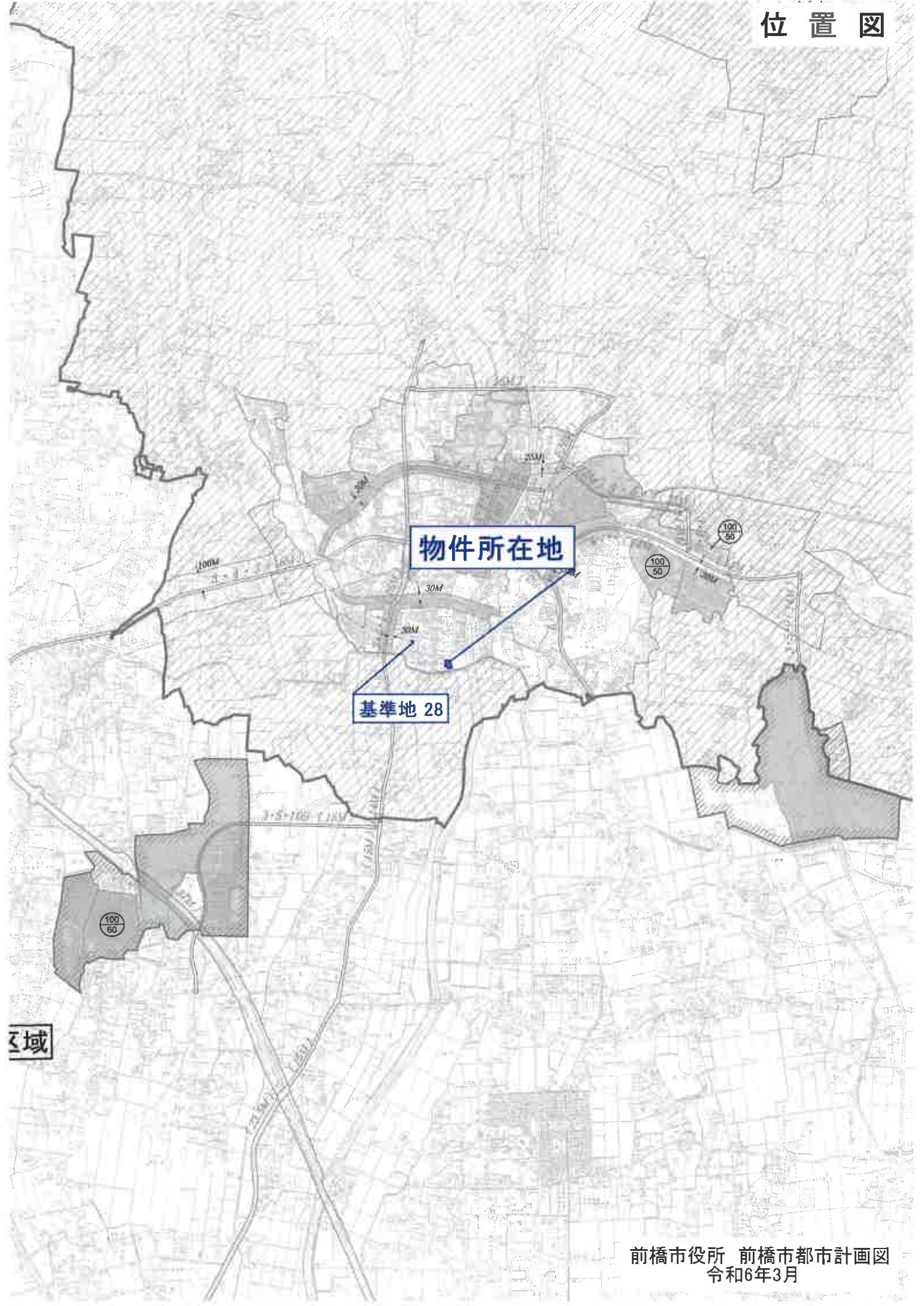
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図

位置図

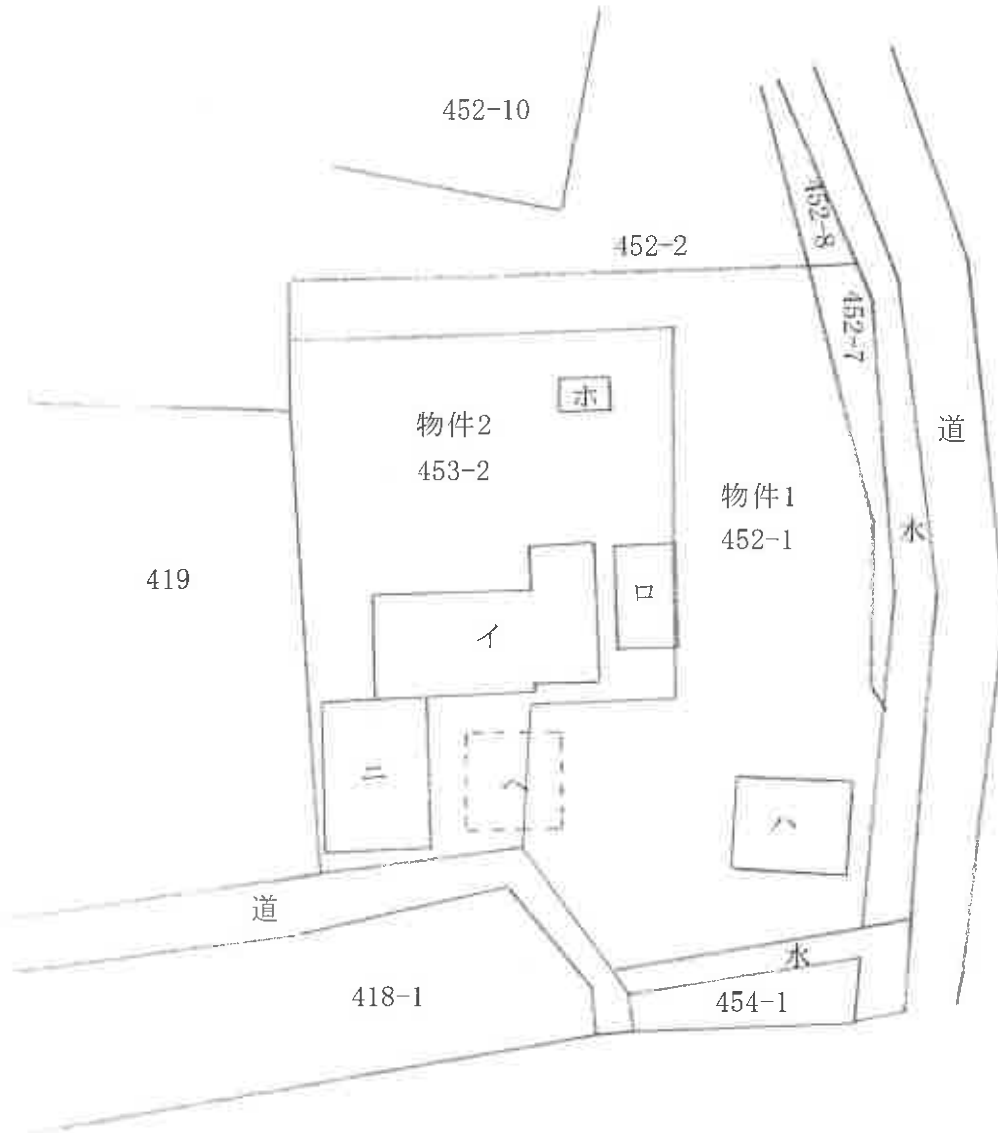


物件所在地

基準地 28

区域

配置概略図



1/500

- イ：件外建物 家屋番号453番2 木造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 居宅 88.42㎡ (公課証明書記載面積)
- ロ：件外未登記建物 木造 瓦葺平家建 物置 33.05㎡ (公課証明書記載面積)
- ハ：件外未登記建物 木造 瓦葺2階建 居宅 96.05㎡ (公課証明書記載面積)
- ニ：件外未登記建物 木造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約70㎡ (概測)
- ホ：件外未登記建物 木造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約7.5㎡ (概測)
- へ：カーポート 約42㎡ (概測)