

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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 8 年 2 月 17 日から 令和 8 年 2 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 3 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 8 年 3 月 19 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 8 年 3 月 6 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 3 月 6 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 1 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 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 北群馬郡吉岡町大字大久保 |
| | 地 番 | 5 9 9 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 9 0 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 9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】

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】

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。

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 | 北群馬郡吉岡町大字大久保 |
| | 地 | 番 | 599番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1903平方メートル |



令和7年(ケ)第 68号
令和7年 8月20日受理
令和7年 9月25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	北群馬郡吉岡町大字大久保
	地	番	599番1
	地	目	雑種地
	地	積	1903平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北群馬郡吉岡町大字大久保５９番地１付近（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■雑種地（物件１）
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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Ａ ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している （物置や墓石等の動産が存在する） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	☒ 土地に定着する資材置場、照明設備が存在する。（物件配置図参照）
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]
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）
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)

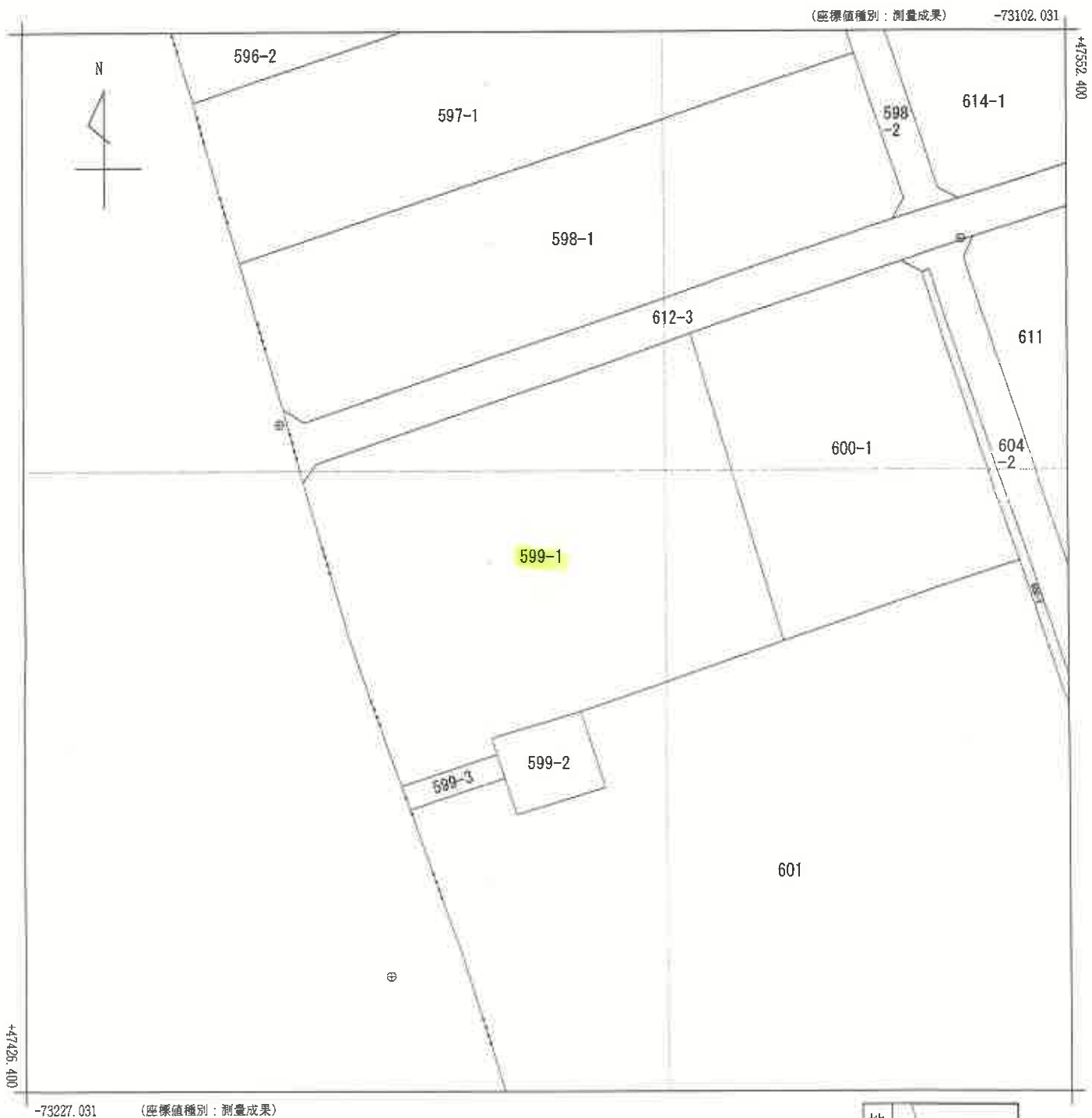
執行官の意見

- 1 前回の担保不動産競売事件（令和元年（ケ）第99号）の記録によれば、所有者Aの亡父Bが石材の仕事をしており、本件土地を資材置場として使用している旨記載されている。
- 2 本件は、亡Bの相続人であるA（Bの長女）を所有者として競売手続が進められている事案である。
- 3 所有者Aに対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したところ、「貸していない」旨記載した回答書を提出した。
- 4 現地調査したところ、物置や墓石等の動産が存在したが、雑草が繁茂していて土地使用の形跡は見受けられなかった。（コンテナ、簡易物置、簡易トイレはいずれも施錠されており、内部を確認できなかった。）
- 5 以上の調査結果から、所有者Aが本件土地を占有しているものと思料する。
- 6 買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

(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8月21日 12:35-12:50	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年8月21日 14:05-14:15	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和7年8月28日 9:55-10:05	前橋地方法務局	■登記事項証明書交付 ■建物登記調査
令和7年9月16日 8:55-9:25	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : -- :		
令和 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9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
(4 枚目)



請求部	所在	北群馬郡吉岡町大字大久保				地番	599番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和4年9月			備付年月日(原図)	令和6年4月			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。

(前橋地方方法務局渋川出張所管轄)

令和7年7月9日

前橋地方方法務局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

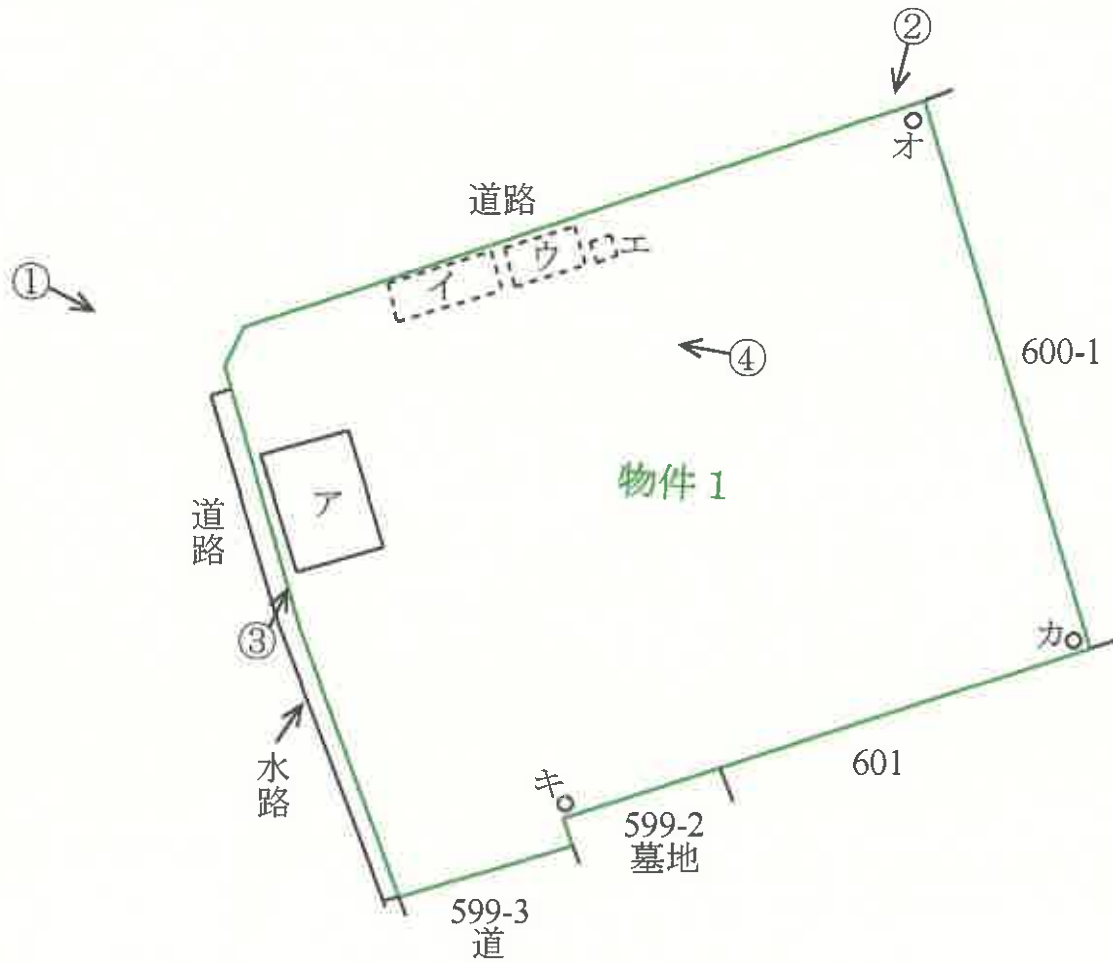
A3をA4に縮小コピー

(5 枚目)

物件配置図



←○写真撮影位置・方向



- ア：資材置場（土地の定着物）
- イ：コンテナ（目的外動産）
- ウ：簡易物置（目的外動産）
- エ：簡易トイレ（目的外動産）
- オ～キ：照明（土地の定着物）



①



②



③



④

武鑑評 第 1003 号
令和7年（ケ）第68号
令和7年9月16日 現地調査
令和7年10月14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

物件1（土地）	金 21,450,000円
---------	---------------

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 地目積	北群馬郡吉岡町大字大久保 599番1 雑種地 1903平方メートル	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)

位 置 ・ 交 通	JR上越線「群馬総社駅」の北西方道路距離約2.6km	
付 近 の 状 況	関越自動車道「駒寄スマートインターチェンジ」の南方約700m付近の関越自動車道の側道沿いで、前橋市との行政境に位置し、工場・事業所・資材置場・農地等が混在している地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — 特定用途制限地域(吉岡地区)に該当する
画 地 条 件	・北側間口約50m、奥行約38m、登記地積1903㎡のやや不整形地である。 ・北側町道に概ね等高にて接面し、西側市道(前橋市の市道)の有効舗装部分に法地及び道路側溝を介して約1m低く接面し、南側道路に概ね等高にて接面している三方路地である。 ・地勢は概ね平坦であるが、地表面の状態は雑草繁茂のため精査できない部分があった(特記事項※1参照)。	
接面道路の状況	北側…認定幅員約3.8～4.3m舗装町道(建築基準法42条1項1号の道路である蓋然性が高い)。 西側…認定幅員約6.6～7.6m舗装市道(建築基準法42条1項1号の道路)(特記事項※2参照) 南側…幅員約2.8m未舗装道路(町道として認定されておらず、建築基準法上の道路ではない)。	
土地の利用状況等	本件土地所有者が雑草繁茂の状態で占有しているが、土地の定着物、売却対象外の動産が存在する(特記事項※3参照)。	
供 給 処 理 施 設	水 道 なし(特記事項※4参照) ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (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、通常の費用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 目視可能な地表面部分については地下埋設物の存在を示す端緒はなかったが、詳細については不明である。 ※2 有効舗装部分と本件土地の間にはガードレール、法地、開渠側溝があり、現状において西側市道からの出入りはできない状態である。 ※3 土地の定着物及び売却対象外の動産は下記の通りであり（附属資料物件配置図参照）、また多くの石材（墓石、稲荷、灯籠等）、廃タイヤ、ドラム缶等が残置され、土砂の堆積も見られた。また隣接土地（600番1）との境界付近に積まれた石材の一部が崩れている。 （土地の定着物） ア…資材置場（単管パイプ造 約50㎡）※ ※焼却炉、小型コンボ、石材等が残置されている。 オ～キ…照明（土地の定着物） （売却対象外の動産） イ…コンテナ（約16㎡） ウ…簡易物置（約10㎡） エ…簡易トイレ（約1㎡） ※4 最寄施設管は東方約35m付近の町道に敷設されている。当該施設管から引込む場合には施主負担となるが、具体的事項については吉岡町役場上下水道課に問い合わせることが必要である。 ・ 南側隣接土地（599番2）は墓地である。 ・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地には水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の届出はない。土壌汚染の有無については不明であるが、厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格（物件1）

目的土地の更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 (円) ア×イ×ウ×エ
1	30,300	0.62	1,903.00	1.00	35,750,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 吉岡-3

公示価格等 36,200円/㎡ 時点修正 ×100.6/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/120.0 標準画地価格 = 30,300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 : +20% (街路、接近、環境、行政的条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲38% [規模、形状、三方路、供給処理施設の状態、地表面
精査不能箇所あり、利用状態（定着物含む）等]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : なし

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	更地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	35,750,000	- 負担利用権なし	0円

イ 土地利用権等割合 : 控除すべき負担利用権はないものと判断した。

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	35,750,000	-0	-	1.0	0.6	21,450,000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。

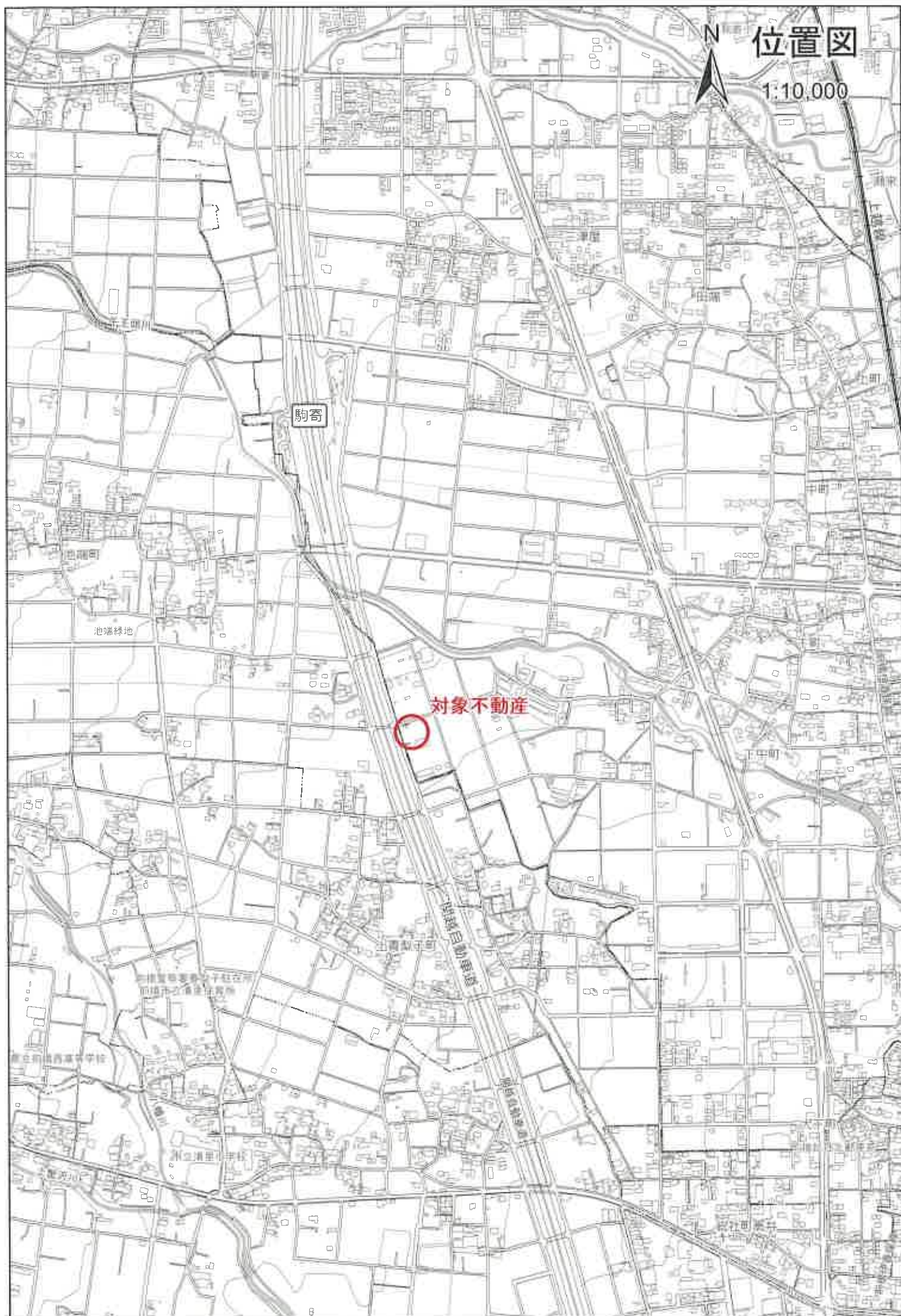
第6 参考価格資料

地価公示価格 (吉岡-3)
所在 : 北群馬郡吉岡町大字大久保字辺玉2210番6
価格 : 36,200円/㎡
位置 : JR上越線「群馬総社駅」の北西方道路距離約3.3km
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 217㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接面街路 : 北5.1m町道
用途指定等 : 非線引都市計画区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域

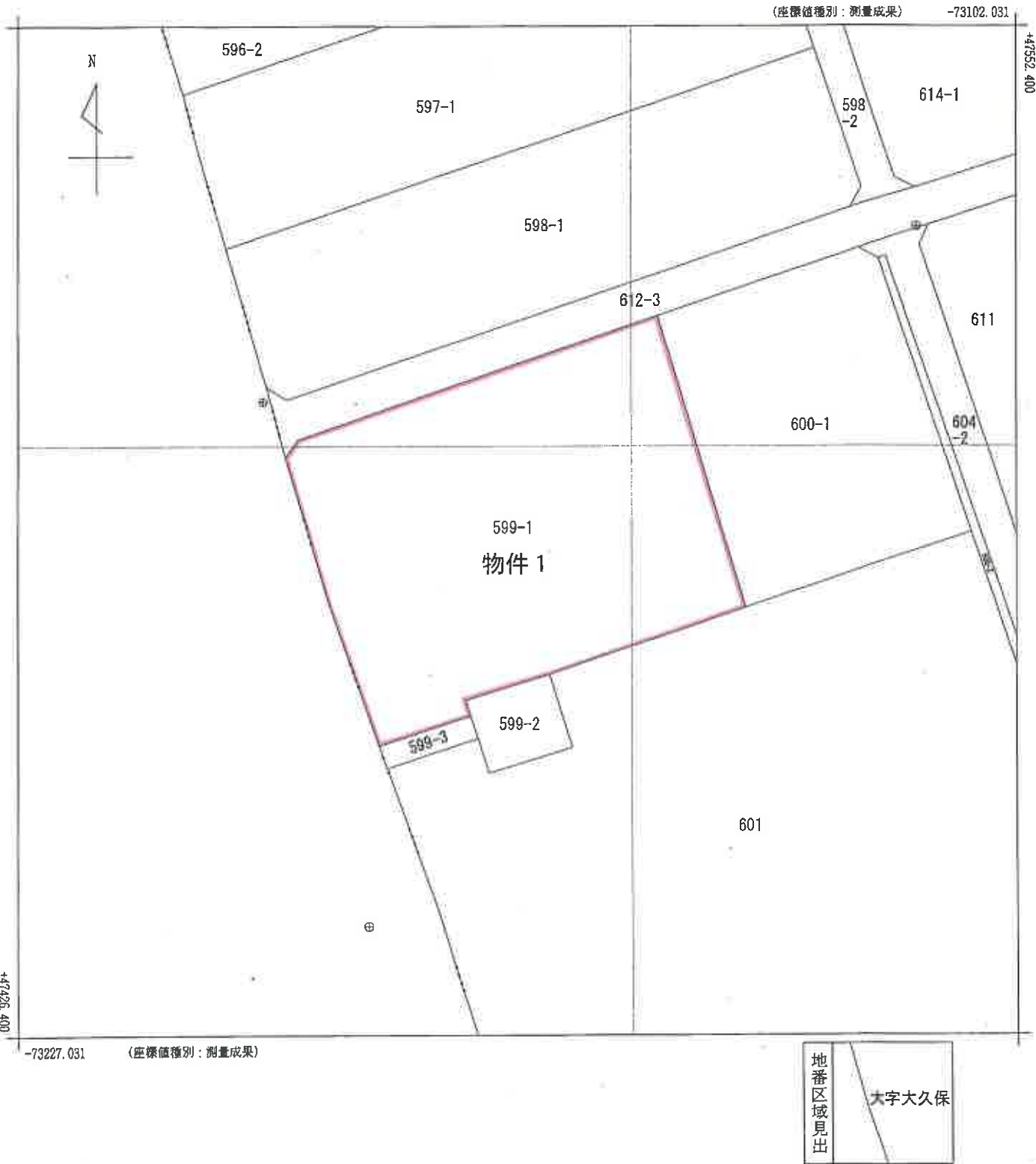
第7 附属資料

位置図
公図写
物件配置図

以 上



公図写（A 3 を A 4 に縮小コピー）

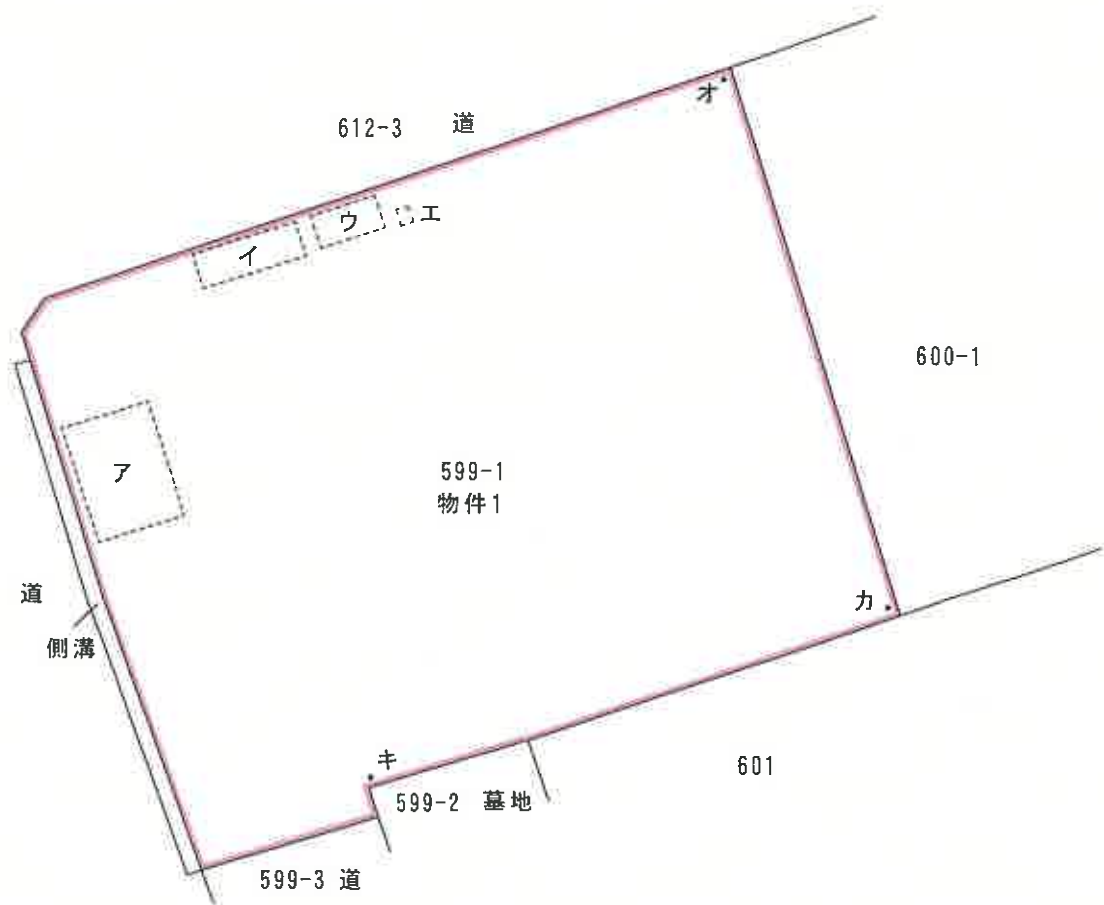


請求部	所在	北群馬郡吉岡町大字大久保				地番	599番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和4年9月				備付年月日(原図)	令和6年4月		補記事項		

物件配置図



s = 1/500



- ア…資材置場（土地の定着物）
- イ…コンテナ（売却対象外の動産）
- ウ…簡易物置（売却対象外の動産）
- エ…簡易トイレ（売却対象外の動産）
- オ～キ…照明（土地の定着物）