

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 9日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 渡 邊 泰 成

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10月 6日から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年10月20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11月10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10月23日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月 9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	6,630,000 5,304,000	一括	1,326,000	157,028	0
1	4,650,000				
2	1,320,000				
3	660,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 前橋市富田町
 地 番 1838番3
 地 目 宅地
 地 積 1048.49平方メートル

- 2 所 在 前橋市富田町 1838番地3
 家屋 番号 1838番3の1
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 145.59平方メートル
 2階 40.95平方メートル

- 3 所 在 前橋市富田町 1838番地3
 家屋 番号 1838番3の2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 211.72平方メートル
 2階 40.95平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約332.54平方メートル
 2階 40.95平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等は別紙目録のとおり)

機械器具等目録

所在 前橋市富田町1838番地3

家屋番号1838番3の2 (物件3)

- | | | |
|---|-------|--------|
| 1 | 種類・名称 | 切断機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 2 | 種類・名称 | 研磨機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 3 | 種類・名称 | 集塵機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 4 | 種類・名称 | 穴開け機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 5 | 種類・名称 | 天井クレーン |
| | 個数 | 4基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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1～3】

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2】

本件所有者が占有している。

【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1835番4）との境界が不明確であり、本件土地の一部が市道となっている可能性がある。

本件土地の北側部分の一部と隣地（地番1838番8、1835番4）上に跨ってカーポートが存在する。隣地の占有権限は無権限である。

《 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 前橋市富田町

地 番 1838番3

地 目 宅地

地 積 1048.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市富田町 1838番地3

家屋 番号 1838番3の1

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 145.59平方メートル
2階 40.95平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市富田町 1838番地3

家屋 番号 1838番3の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 211.72平方メートル
2階 40.95平方メートル
(現況)

床 面 積 1階 約332.54平方メートル
2階 40.95平方メートル

所有者 関東ダイヤモンド株式会社

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等は別紙目録のとおり)



機械器具等目録

所在 前橋市富田町1838番地3

家屋番号1838番3の2 (物件3)

- | | | |
|---|-------|--------|
| 1 | 種類・名称 | 切断機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 2 | 種類・名称 | 研磨機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 3 | 種類・名称 | 集塵機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 4 | 種類・名称 | 穴開け機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 5 | 種類・名称 | 天井クレーン |
| | 個数 | 4基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |

令和 7 年(ケ)第 130 号
令和 8 年 2 月 5 日受理
令和 8 年 3 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 印

(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 前橋市富田町

地 番 1838番3

地 目 宅地

地 積 1048.49平方メートル

所有者 A

2 所 在 前橋市富田町 1838番地3

家屋 番号 1838番3の1

種 類 居宅

構 造 木・鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 145.59平方メートル
2階 40.95平方メートル

所有者 A

3 所 在 前橋市富田町 1838番地3

家屋 番号 1838番3の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 211.72平方メートル
2階 40.95平方メートル

所有者 関東ダイヤモンド株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市富田町1838番地3（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 ☒ 建物配置図のとおり ☐		
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1上に下記建物の外に物件3が存在する。		
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 上記の者が居宅として占有している ☐ 「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			
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 ☒ 建物配置図のとおり		

（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）

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県前橋市富田町1838番地3（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 ☒ 建物配置図のとおり ☐		
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1上に下記建物の外に物件2が存在する。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約332.54平方メートル 2階 40.95平方メートル		
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 上記の者が工場として占有している ☐ 「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			
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 ☒ 建物配置図のとおり		

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
 （3枚目）

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件3の敷地部分		
占有者	☒ 債務者会社 (物件3所有者会社) ☐		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人 (☒ A (物件1、2所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和47年8月30日 (登記記録上)		
最初の契約日	平成 年 月 日		
契約等期間	平成 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(4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
■ A (物件1、2所有者)	(令和8年2月26日に聴取した。) 1 物件2には、私と妻が居住しています。 2 物件2の室内で猫を1匹飼っています。 3 物件2の2階の屋根は、1月に防水工事をしたばかりです。 4 物件3では、債務者会社が工場をやっています。 5 物件3の中にある機械は価値がないので、買った人が処分してほしいです。 6 物件2の北側にあるカーポートは、一部物件1に掛かっていますが、大部分は隣地（地番1838番8、地番1835番4）上にあります。以前からそこにカーポートがあり、前記隣地の所有者と賃貸借契約は結んでいません。事実上その土地を使用しています。 7 物件1にある看板は債務者会社の所有です。看板部分の土地は、債務者会社が無償で使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 物件1上に物件2及び3以外に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1の北側部分の一部と隣地（地番1838番8、1835番4）上に跨ってカーポートが存在する。隣地の占有権原は無権原である。
- 3 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。
- 4 物件1上に看板が存在する。前記看板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。
- 5 債務者会社は平成29年12月13日に解散しており、本件では特別代理人が選任されている。
- 6 工場抵当法2条の機械器具類は、16枚目の機械器具等目録のとおりである。

（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）

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月12日 (木) 9:40-9:50	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和8年2月16日 (月) 13:30-13:40	■物件所在地	■基礎調査
令和8年2月16日 (月) 16:00-16:10	■前橋市役所	■間取図交付申請
令和8年2月26日 (木) 13:45-14:40	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(特記事項)

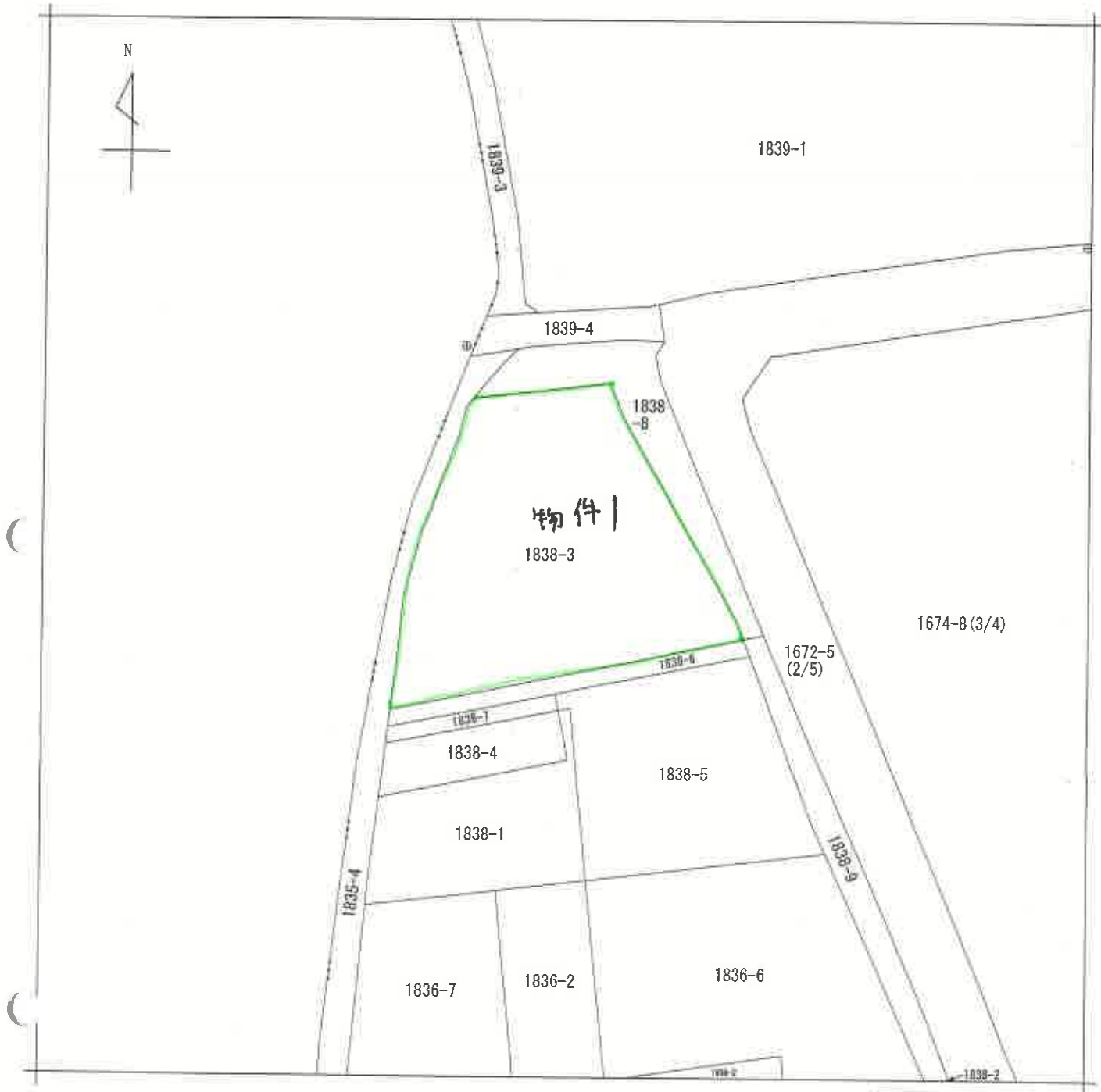
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合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8年2月26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
(7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略略を記載した図面です。



A3をA4に縮小コピー

請 求 部 分	所 在 前橋市富田町				地 番 1838番3		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和46年3月20日			備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 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12月10日
前橋地方法務局

請求番号：25-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

登記年月日：昭和52年7月11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12月10日 前橋地方方法務局

登記官

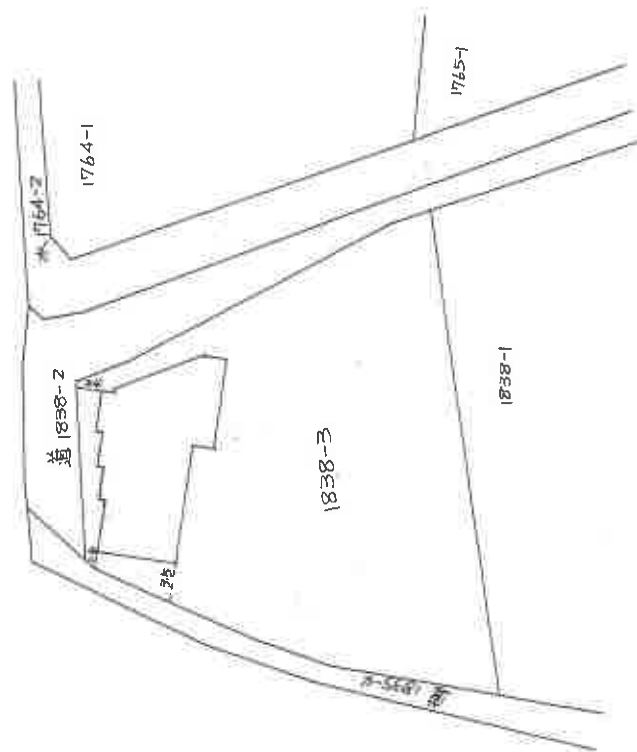
(9枚目)

建築物図面

家屋番号	1838-3-1
建物の所在	前橋市富田町 1838番地3

2192084

1,809sq1s



昭和52年	4月	30日
作製年	月	日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

A3をA4に縮小コピー

(日調連 13)

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12月10日 前橋地方法務局

前橋地方法務局

交貨品 包

(10枚目)

請求番号: 25-3

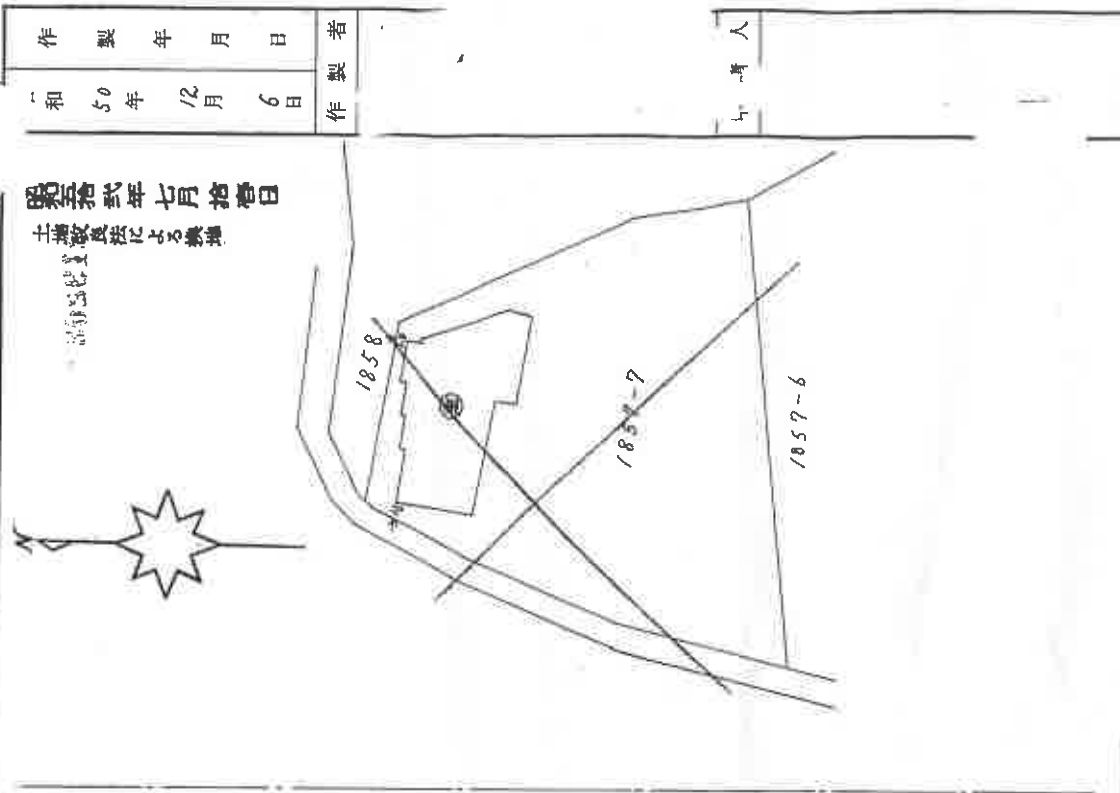
A3をA4に縮小コピー

日 請 連 15)

[illegible]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

各建階物平面圖



昭和五拾貳年七月拾壹日

土地改良法による換地

作 製 年 月 日

一 和 50 年 12 月 6 日

作者

人 事 記

田、人、手、車

2.5.2.8

登記年月日：昭和52年7月11日

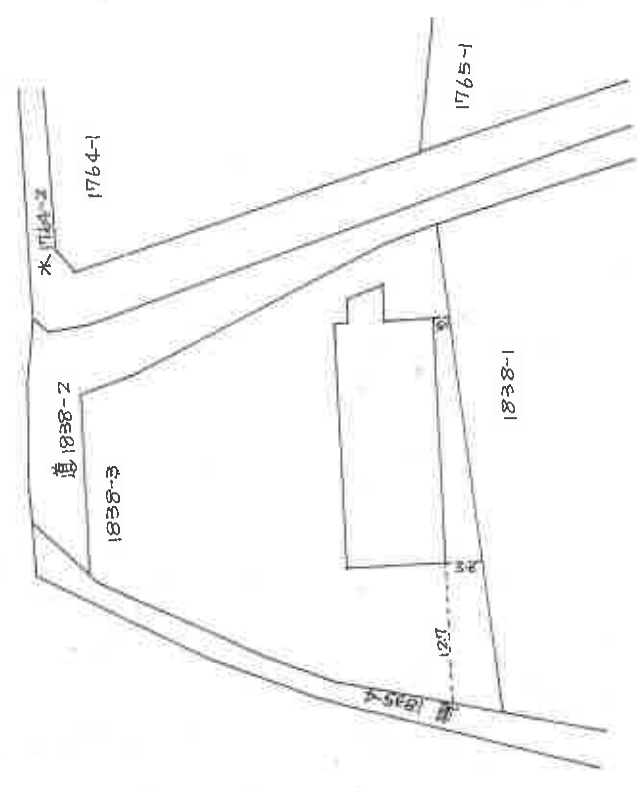
建築物図面

家屋番号	1838-3-2
建物の所在	前橋市富田町1838番地3

2192086

製作年月日	昭和52年4月30日
製作者	土地家屋調査士

0.6(5.11)



A3をA4に縮小コピー

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

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12月10日 前橋地方方法務局

登記官

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12月10日 前橋地方支務局

登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小コピー

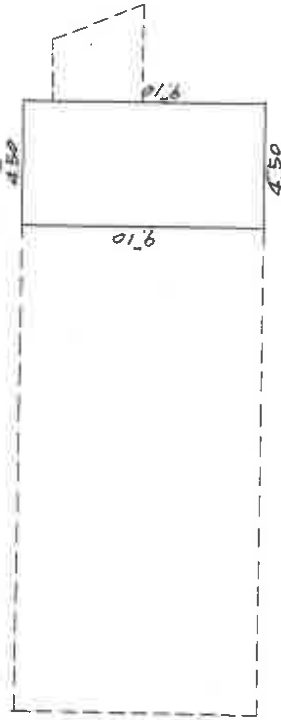
(日調速14)

各階平面図

家屋番号 1838-3-2
1807-4-02

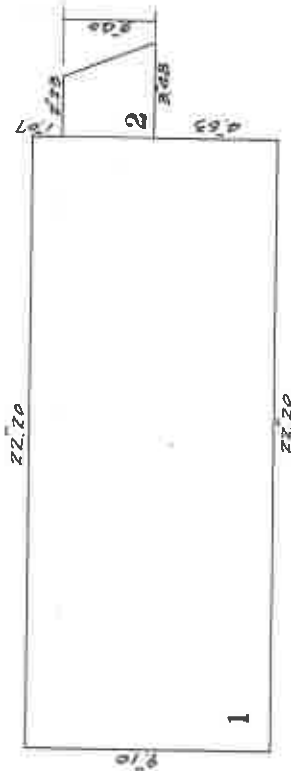
建物の所在 前橋市富田町字上田1807-4
前橋市富田町/838番地3
2192085

2階平面図



床面積計算 $9.10 \times 4.50 = 40.9500$
床面積 40.95 m^2

1階平面図



床面積計算

(1) $9.10 \times 22.20 = 202.0200$
(2) $(2.23 + 3.48) \times 3.40 \times \frac{1}{2} = 9.7070$
合計 211.7270
床面積 211.72 m^2

縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

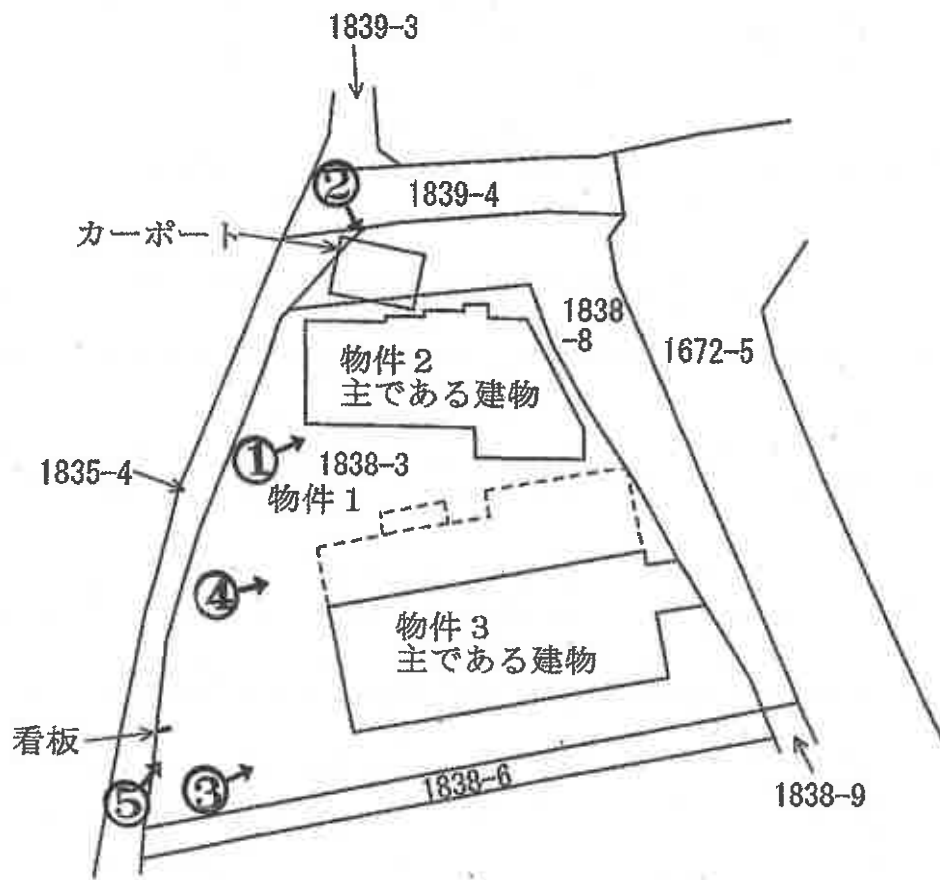
昭和48年5月30日 製作
昭和48年6月25日 製作

昭和48年七月拾五日
土地調査法による換地処分

昭和48年六月二十五日

建物配置図

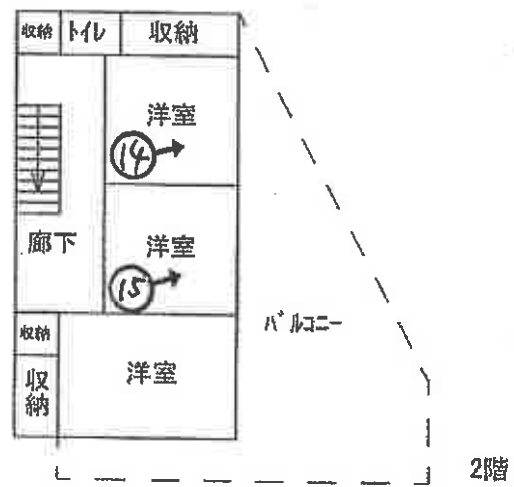
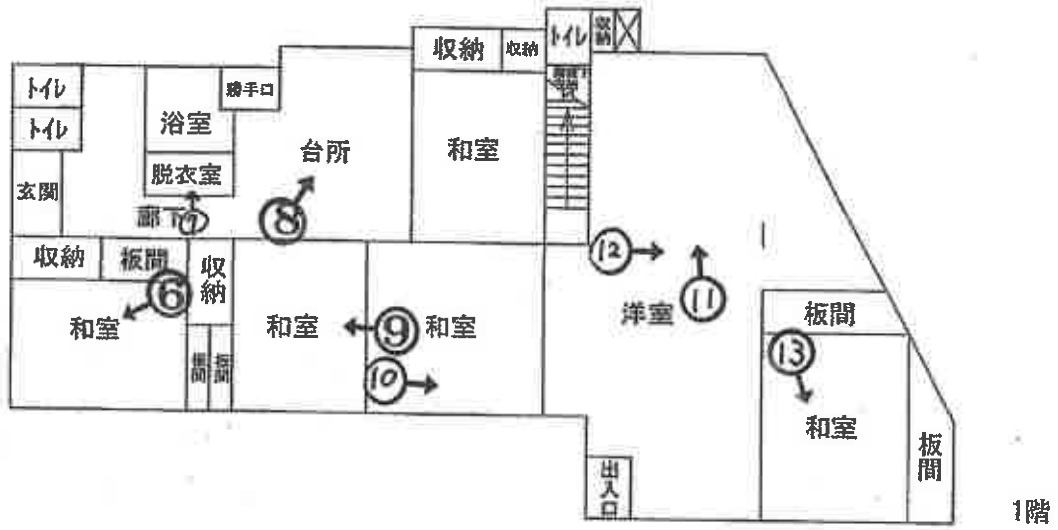
←○写真撮影位置・方向



建物間取図

物件2 主である建物 S=1/150

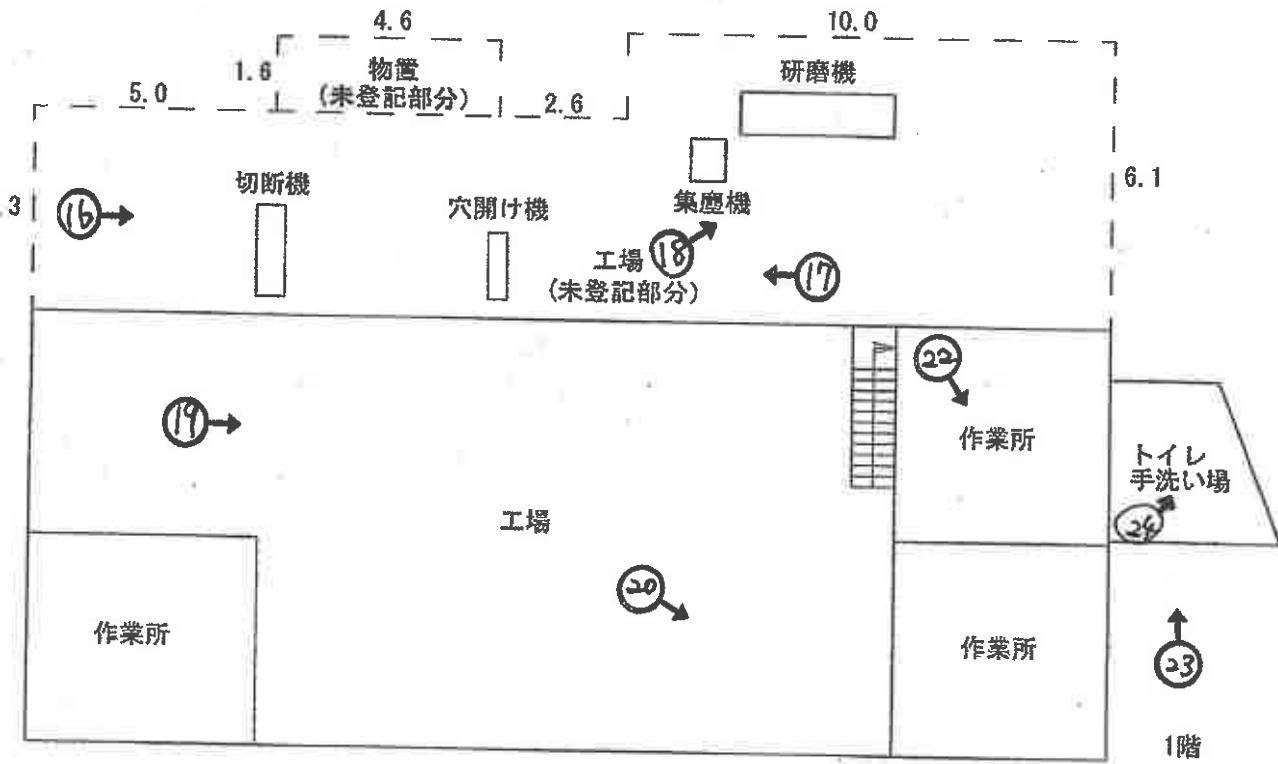
←○ 写真撮影位置・方向



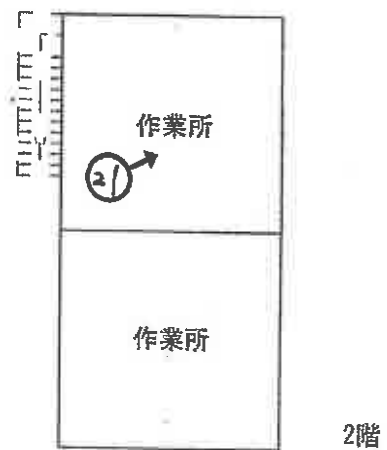
建物間取図

物件3 主である建物 S=1/150

←○ 写真撮影位置・方向



未登記部分 (内訳)	合計	約120.82㎡
10.0 × 6.1	=	61.0㎡
12.2 × 4.3	=	52.46㎡
4.6 × 1.6	=	7.36㎡
		120.82㎡



機械器具等目録

所在 前橋市富田町1838番地3

家屋番号1838番3の2 (物件3)

- | | | |
|---|-------|--------|
| 1 | 種類・名称 | 切断機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 2 | 種類・名称 | 研磨機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 3 | 種類・名称 | 集塵機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 4 | 種類・名称 | 穴開け機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 5 | 種類・名称 | 天井クレーン |
| | 個数 | 4基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |



3



4



(18枚目)



5



6



7



8



9



10



11



12



13



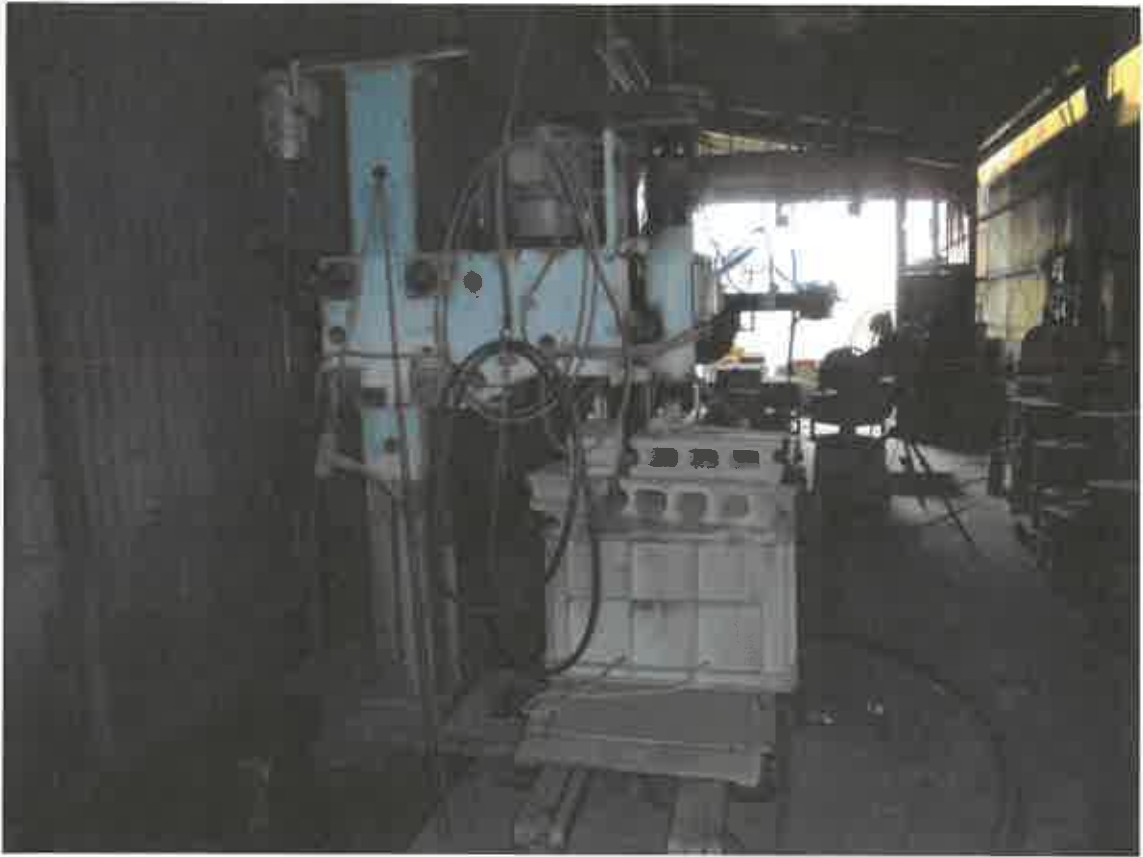
14



15



16



17



18



19



20



21



22

23



24



令和7年（ケ）第130号
令和8年2月26日 現地調査
令和8年3月27日 評 価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

一括価格	
金 6,630,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,650,000円
物件2（建物）	金 1,320,000円
物件3（建物）	金 660,000円
機械器具等	金 0円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・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2・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	前橋市富田町 1838番3 宅地 1,048.49㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市富田町1838番地3 1838番3の1 居宅 木・鉄骨造陸屋根2階建 1階 145.59㎡ 2階 40.95㎡ 延 186.54㎡	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	前橋市富田町1838番地3 1838番3の2 工場 鉄骨造スレート葺2階建 1階 211.72㎡ 2階 40.95㎡ 延 252.67㎡	ほぼ同左 但し、1階に約120.82㎡の未 登記部分があり、1階床面積 が約332.54㎡、延床面積が約 373.49㎡である。
番号	特 記 事 項		
1 ～ 3	なし		

機械器具等目録

所在 前橋市富田町1838番地3

家屋番号1838番3の2（物件3）

- | | | |
|---|-------|--------|
| 1 | 種類・名称 | 切断機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 2 | 種類・名称 | 研磨機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 3 | 種類・名称 | 集塵機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 4 | 種類・名称 | 穴開け機 |
| | 個数 | 1基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |
| 5 | 種類・名称 | 天井クレーン |
| | 個数 | 4基 |
| | 製作者名 | 不詳 |
| | 型式 | 不詳 |
| | 製造年月日 | 不詳 |

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	上毛電鉄線「江木」駅の南東方・道路距離約1.3km			
付 近 の 状 況	一般住宅、工場、農地等の混在する市街化調整区域内の住宅地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移することが見込まれる。			
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	市街化調整区域		
	用 途 地 域	用途地域の指定はない		
	建 ぺ い 率	70%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	—		
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	西側約37mが幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面する、奥行最大約44m、規模1,048.49㎡の略台形である。敷地内は概ね平坦。			
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約4mの舗装市道（特記事項参照） （建築基準法第42条第1項第1号）			
土 地 の 利 用 状 況 等	・各範囲に応じた利用状況、利用権原は以下のとおり。			
	番号	範囲等	利用状況	利用権原
	1	北側部分約298.49㎡	物件2建物の敷地	法定地上権
		南側部分約750㎡	物件3建物の敷地	使用借権
	・周辺は一般住宅、農地等である。			
供 給 処 理 施 設	水 道 あり 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、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

・本件土地は市街化調整区域に存するが、前橋市において線引きの行われた昭和46年3月31日より前から宅地のいわゆる線引き前宅地に該当し、同一用途であれば許可不要にて建物の建て替えが可能となる可能性が高い。また、線引き後宅地に関する基準として都市計画法第34条各号の規定があり、当該要件を満たすことで住宅等建物の建築が認められる可能性がある。ただし、50戸連たん、排水条件等様々な要件があり、不確実な側面もあるため買受人は注意を要する。

・別添建物配置図のとおり、土地の定着物である看板、カーポートがあり、本件土地と一体利用されている。カーポートは件外土地である地番1835番4、地番1838番8と跨がっており、また、物件3建物が地番1838番8に近接し、一部跨がっている可能性も否定できない。なお、本件土地の東側に幅員約8mの舗装市道、北側に幅員約3mの舗装市道が存するが、地番1838番8が介在するため接面していない。

・本件土地の西側に幅員約4mの舗装市道が存するが、敷地境界が判然としておらず、本件土地の一部が市道となっている可能性がある。

・本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「前橋市0105遺跡」に指定されており、新築工事又は建替えを行う際に文化財保護法第93条に基づいた届出が必要である。買受人は前橋市と協議し、指導があれば従わなければならない。

・本件土地は工場の敷地として利用されていることから、土壌汚染の有無は調査機関による汚染調査を行わなければ確定できず、土壌汚染の可能性は不明である。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物（物件2）
建 築 時 期	建築年月日（登記記載）：昭和45年5月31日新築 昭和50年7月30日増築、変更
及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 過 年 数 ： 約56年 経済的残存耐用年数 ： 耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 木・鉄骨造2階建 屋 根 ： 陸屋根ほか 外 壁 ： リシン吹付け、サイディングほか 内 壁 ： 合板、繊維壁ほか 天 井 ： 合板、化粧石膏ボードほか 床 ： フローリング、畳ほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延186.54㎡
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有している。
特記事項	・ 本件建物に浄化槽はなく、汲み取り式である。 ・ 室内では猫が一匹飼育されている。 ・ 屋上防水工事が行われており、所有者の陳述によると、2026年1月末頃に行ったとのことである。 ・ 建築年月日からアスベスト含有建材の使用可能性が否定できない。

区 分	主である建物（物件3）
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：昭和47年8月30日新築 経 過 年 数 ： 約54年 経済的残存耐用年数：耐用年数は満了している
仕 様	構 造 ： 鉄骨造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： スレートほか 内 壁 ： あらわしほか 天 井 ： あらわしほか 床 ： コンクリートほか 設 備 ： 電気設備、給排水衛生設備ほか その他：－
床面積（現況）	延373.49㎡（内、未登記部分約120.82㎡）
現 況 用 途 等	現況用途：工場 間 取 り ： （別添「建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が工場として占有している。
特記事項	・建築年月日からアスベスト含有建材の使用可能性が否定できない。 ・別添建物間取図のとおり、切断機、研磨機、集塵機、穴開け機及び天井部分にクレーン4基の機械器具等が存する。

3 機械器具等の概況及び利用状況

機械器具等の目録は前記のとおりで、それぞれ物件3建物内に存する。
 取得後長期にわたり利用されていたものと認められ、相当の年数が経過していることから、経済価値が認められるものではないと判断した。

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	利用状況	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	物件2建物の敷地	22,500	0.63	298.49	0.80	3,380,000
	物件3建物の敷地	22,500	0.63	750.00	0.80	8,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋-30

公示等価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103 = 22,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 道路事情、周辺環境等を考慮して上記のとおり査定した。

イ 個 別 格 差 : 規模大、形状等を検討して、-37%と査定した。

ウ 地 積 : 概測数量による。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	186.54	0.05	1,400,000

ウ 現 価 率

現価率のみ5%と査定した。

(3) 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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	70,000	373.49	0.02	520,000

ウ 現 価 率

現価率のみ2%と査定した。

(4) 機械器具等

機械器具等については、当該機械器具の状況を勘案のうえ、経済価値はないものと判断した。

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

番号	利用状況	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ
1	物件2建物の敷地	3,380,000	0.4	法定地上権	1,350,000
	物件3建物の敷地	8,510,000	0.1	使用借権	850,000
	合計	11,890,000			2,200,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおりと査定した。

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	11,890,000	-2,200,000	—	0.80	0.60	4,650,000
2	1,400,000	+1,350,000	1.00	0.80	0.60	1,320,000
3	520,000	+850,000	1.00	0.80	0.60	660,000
機械器具等	0	—	—	—	—	0
一括価格(合計)						6,630,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：本件土地上の建物用途が工場、居宅で、市場参加者が制約されること、アスベスト含有建材、土壌汚染の可能性が否定できないこと、土地の定着物であるカーポートが件外土地と跨がって存すること等から市場性が劣るため、上記のとおり市場性修正を行った。

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（前橋-30）

所 在：前橋市荻窪町786番2

価 格：23,200円／㎡

位 置：上毛電鉄線「江木」駅から道路距離で約1.4km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：248㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側7m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途地域の指定はない
（建ぺい率70%、容積率200%）

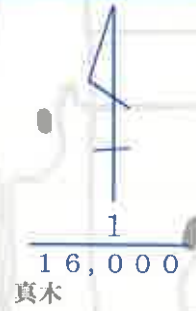
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物配置図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



N

1838-3
物件1

COPY

COPY

(注) 縮小に準ずる図面は、土地の位置及び形状が正確に記録されるまでの間、これに代わるものとして備え付けられ、土地の位置及び形状が正確に記録されるまで、これに代わるものとして備え付けられる。

「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

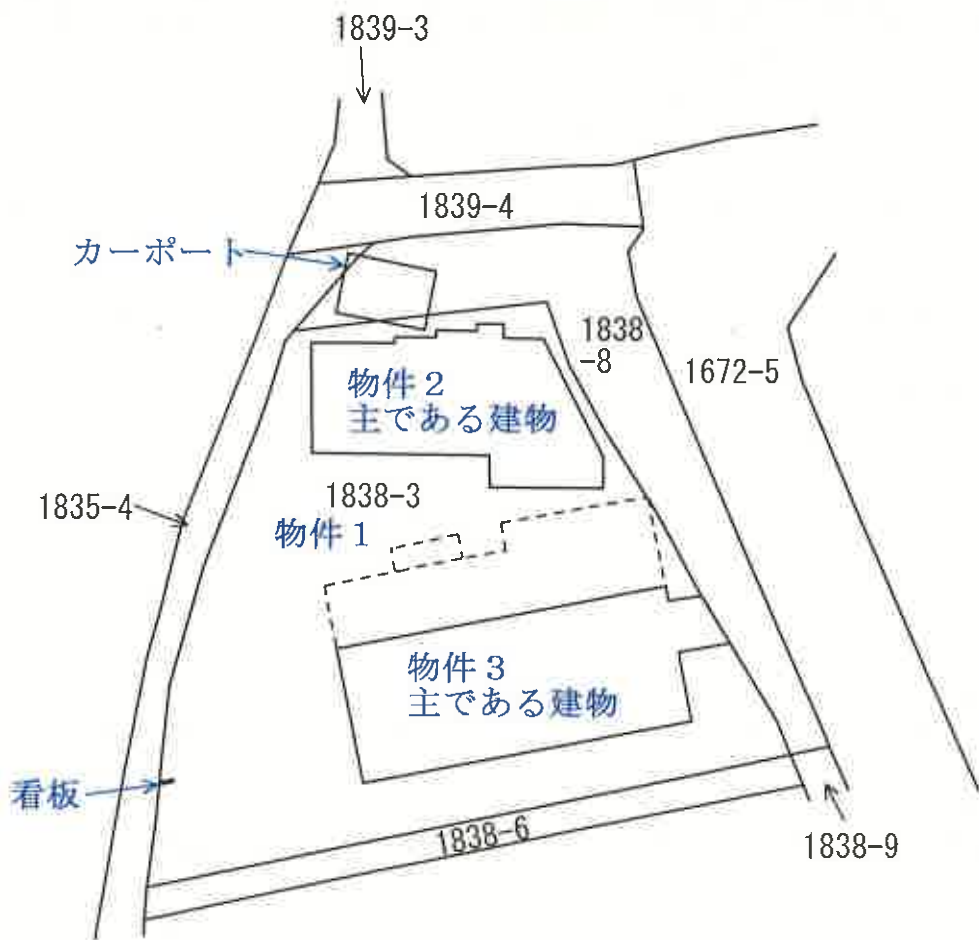
地籍図
縮小図

申請 番号	1838-3	所在地	前橋市宮田町	地番	1838番3
出典 年月日	令和7年12月10日	精度 等級	第1級	用途 区分	住宅地
作成 年月日	令和7年12月10日	縮小 率	1/2	縮小 方法	縮小コピー

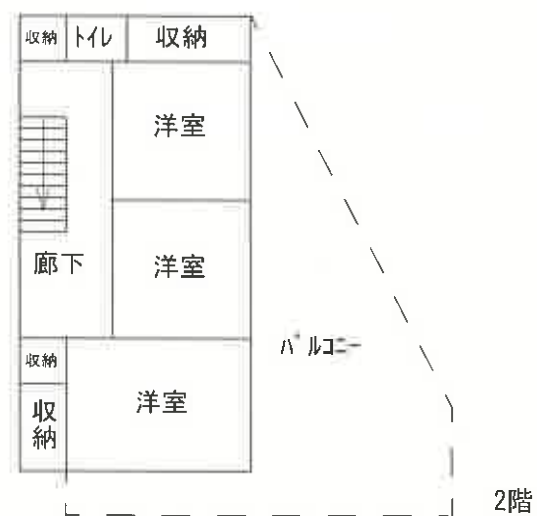
これは地図に準ずる図面に記録され、土地の位置及び形状が正確に記録されるまで、これに代わるものとして備え付けられる。

令和7年12月10日
前橋地方法務局

建物配置図

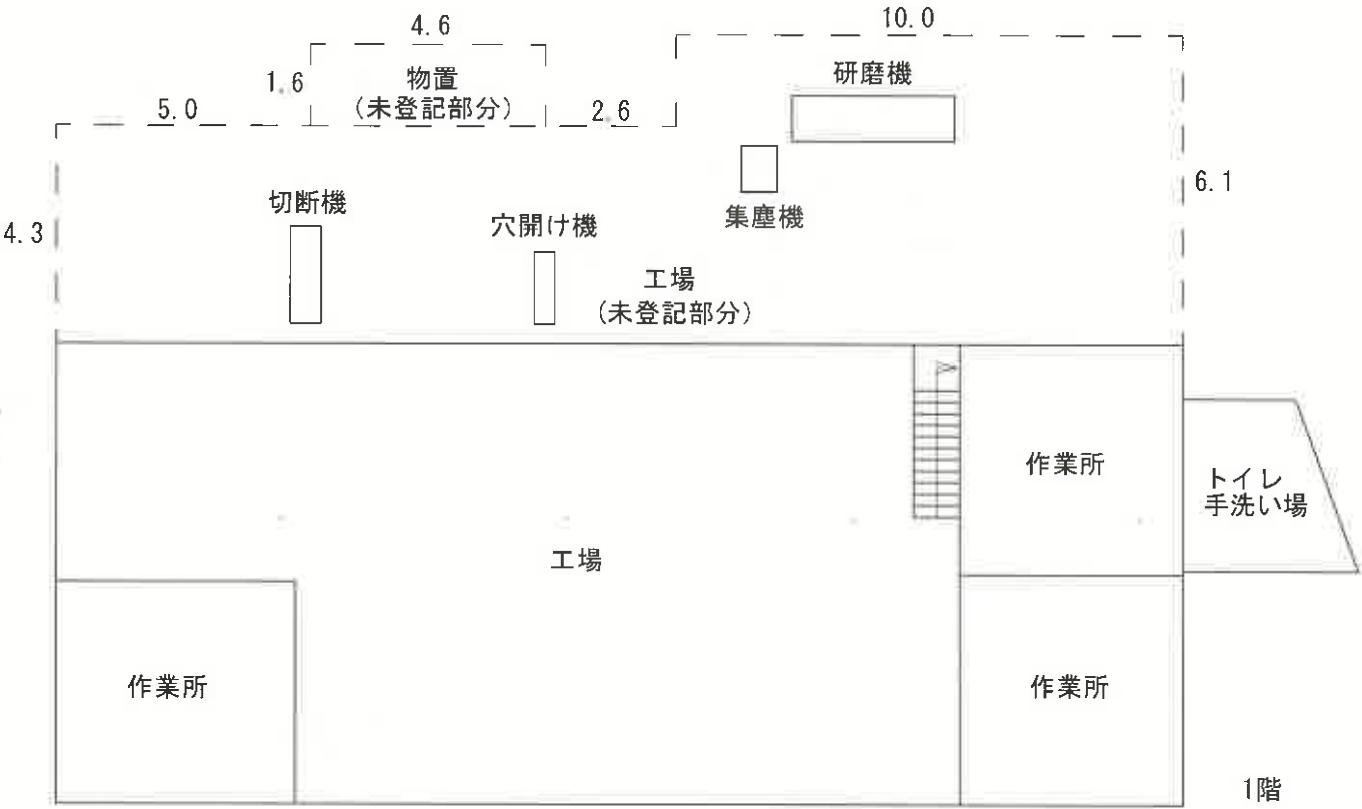


物件 2 主である建物 S=1/150



建物間取図

物件 3 主である建物 S=1/150



未登記部分 (内訳)	合計	約120.82㎡
10.0 × 6.1	=	61.0㎡
12.2 × 4.3	=	52.46㎡
4.6 × 1.6	=	7.36㎡
		120.82㎡

