

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 5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 8月 5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）
19, 20	7,300,000 5,840,000	一括	1,460,000	85,891	0
19	1,370,000				
20	5,930,000				



物 件 目 録

19 所 在 前橋市上長磯町
地 番 215番2
地 目 宅地
地 積 54.00平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

20 所 在 前橋市上長磯町
地 番 215番4
地 目 宅地
地 積 232.93平方メートル
(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1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19, 20】

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19, 20】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号19, 20】

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

19 所 在 前橋市上長磯町
地 番 215番2
地 目 宅地
地 積 54.00平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

20 所 在 前橋市上長磯町
地 番 215番4
地 目 宅地
地 積 232.93平方メートル
(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第 116号
令和8年 1月14日受理
令和8年 2月10日提出

現況調査報告書

(物件19、20)

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 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

19	所	在	前橋市上長磯町
	地	番	215番2
	地	目	宅地
	地	積	54.00平方メートル
20	所	在	前橋市上長磯町
	地	番	215番4
	地	目	宅地
	地	積	232.93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	前橋市上長磯町215番地4付近（住居表示未実施）
土 地	物件19、20
現 況 地 目	■雑種地（物件19、20）
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 ☐ 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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 〕
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件土地は空き地でだれも使用していません。

(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)

執行官の意見

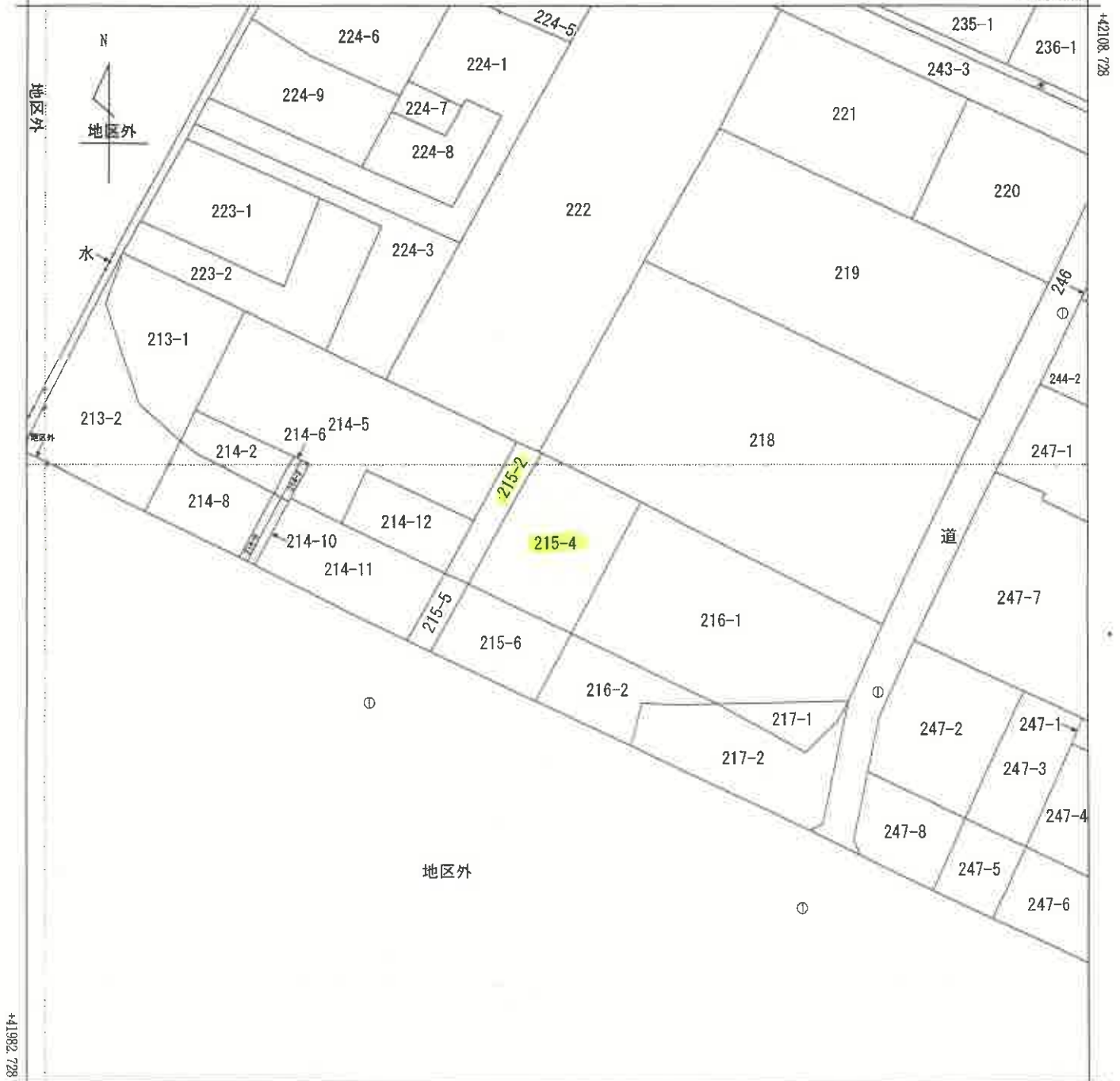
- 1 現地調査したところ、本件土地には不動産業者の「売物件」の看板が存在したが、土地使用の形跡は見受けられなかった。
- 2 調査の結果から、所有者Aが本件土地を空き地の状態で占有しているものと思料する。

(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8年1月15日 9:10-9:25	前橋地方法務局	■地積測量図、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和8年1月16日 9:55-10:00	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年1月26日 11:35-11:50	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 : - :		
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8年1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

(5 枚目)



-64293.737 (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。

地番
区域見出

上長磯町

請 求 部 分	所 在				前橋市上長磯町		地 番	215番4						
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)		種類	地籍図	
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)				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。

A3をA4に縮小コピー

令和7年11月27日
前橋地方務局請求番号：8-5
(1/1)

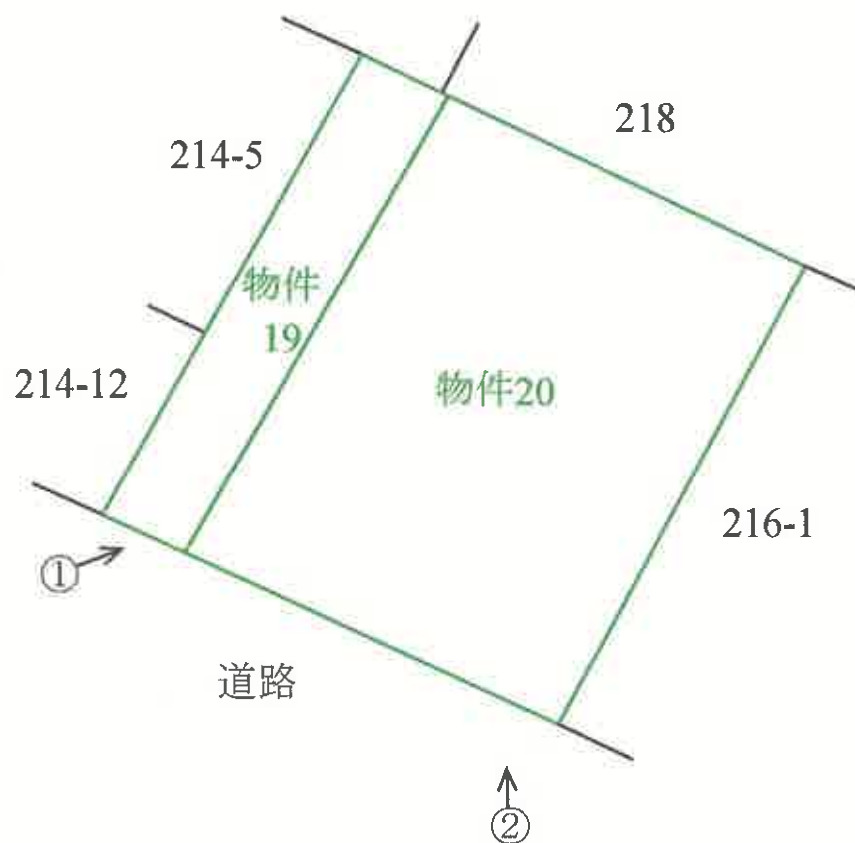
登記官

(6 枚目)

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





①



②

令和 7 年（ケ）第 116 号
令和 8 年 1 月 26 日 現地調査
令和 8 年 2 月 26 日 評価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件 19、20)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 評価額

一 括 価 格	
金7,300,000円	
内 訳 価 格	
物件19（土地）	金1,370,000円
物件20（土地）	金5,930,000円

- ① 一括価格は、物件19及び20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。

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。従って、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競売不動産特有の各種制約（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物件の内部の確認が直接出来ないこと、引渡を受けるために法的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）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
19	所在地目積	前橋市上長磯町 215番2 宅地 54.00 平方メートル	雑種地
20	所在地目積	前橋市上長磯町 215番4 宅地 232.93 平方メートル	雑種地
特記事項			

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19及び20）

位置・交通	J R 両毛線「前橋大島」駅 北東方 約1,600m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は前橋市役所の東方約5k m付近（直線距離）に位置し、国道50号線沿いに低層の小売店舗や事業所、戸建住宅などが散在する市街化調整区域内の路線商業地域である。交通量が多いが、顧客を誘引するような商業施設は特段見当たらないため、商業繁華性は低いと言える。いわゆる調整区域内のため開発は抑制されており、当面現状維持が見込まれる。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別の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	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 居住誘導区域外
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	（物件19及び20一体地として） 286.93㎡ 間口 約16.5m 奥行 約17.5m ほぼ正方形 中間画地 概ね平坦
接面道路	画地の南西側が幅員26m程度の舗装国道（国道50号；建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高乃至やや低く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	本件土地所有者が更地として使用している。	
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当該施設の本管（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	本件土地はいわゆる調整区域内の土地であるが、前橋市役所開発指導課での調査によれば、物件20の215-4の土地については登記より線引き前宅地であることが確認できるとしている。一方、物件19の土地については登記の地歴からでは線引き前宅地であることは確認できない（いわゆる線引き以前の日付で宅地となっていない）。そこで農業委員会に照会したところ、物件19の土地は昭和45年5月18日付けで農地法第5条による農転許可（宅地拡張）を得ているとしている。以上を踏まえ開発指導課で再度調査したところ、物件19の土地は農業委員会による証明書の発行があれば線引き前宅地の要件を満たすとしており、その場合は物件20の土地と合わせて、第二種低層住居専用地域に建築できる建物であれば、建築可能と見られる。 現地調査における目視においては、直ちに土壤汚染を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、平成20年版の住宅地図においては、本件土地は駐車場となっている。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（前橋市0242遺跡ほか）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要になると思料する。 前橋市防災マップによれば、本件土地の一部は浸水想定区域となっており、洪水時に見込まれる浸水高は0.5～3m未満となっている。
-------------	--

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19及び20）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
19	42,400	1.00	54.00	1.00	≒ 2,290,000
20	42,400	1.00	232.93	1.00	≒ 9,880,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

公示地	前橋 5－16
-----	---------

公示価格 46,800 円/㎡ × 時点修正 99.6/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/110 = 標準価格 42,400 円/㎡

◇ 時 点 修 正 : 公示地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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域より環境条件等が+10%優ると判断した。

ア 標準画地価格 : 取引事例等を参考に査定した。

イ 個 別 格 差 : ±0% なし

ウ 地 積 : 登記数量を採用

エ 建 付 減 価 補 正 : 必要なし

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、建物についてはその土地利用権等価格を加算し、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
19	2,290,000	0.00	—	= 0
20	9,880,000	0.00	—	= 0

イ 土地利用権等割合 : 本件土地は建物が存しない更地のため、土地利用権はない。

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 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	その他 の控除 減価率 カ	評価額（円） (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
19	2,290,000	±0	—	1.0	0.6	—	≒ 1,370,000
20	9,880,000	±0	—	1.0	0.6	—	≒ 5,930,000
一括価格（合計）							7,300,000

ウ 占有減価 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 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 その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

公示価格 【 前橋 5-16 】

所 在 : 前橋市西片貝町1丁目215番3外

価 格 : 46,800 円/㎡

位 置 : 上毛電鉄線「片貝」駅の北東方約140m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 638 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北16m県道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建ぺい率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要 : 量販店・外食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

