

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 小 池 徹

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 1 0 月 6 日から 令和 8 年 1 0 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 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 1 1 月 1 0 日 午後 1 時 0 0 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 1 0 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 目 録

- 1 所 在 前橋市中内町
- 地 番 31 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 296.19 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地 一部公衆用道路



物件明細書

令和 8 年 8 月 3 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 小池 徹

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】

別紙物件配置図で「物件１のうち、道路の一部として使用されている部分」は通路（私道）として利用されている。

その余の部分を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

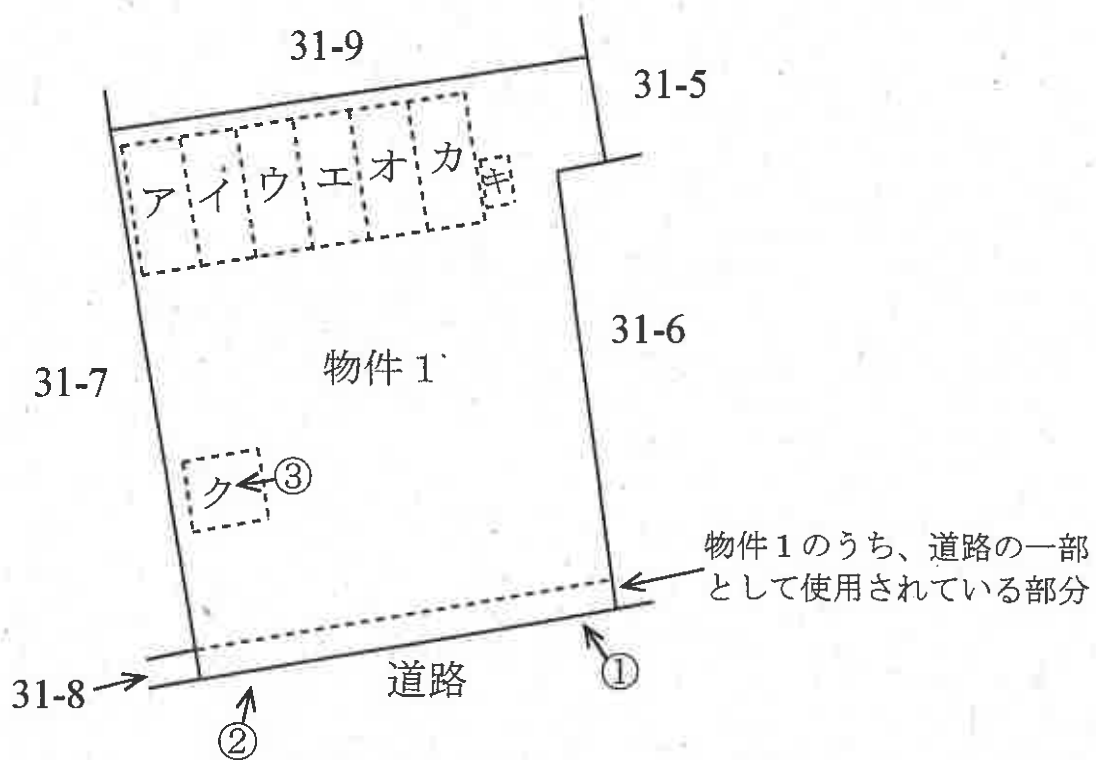
- 1 所 在 前橋市中内町
- 地 番 3 1 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 9 6 . 1 9 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地 一部公衆用道路



物件配置図



←○写真撮影位置・方向



ア～カ：コンテナ（目的外動産）

キ：物置（目的外動産）

ク：物置（目的外動産）

令和8年(ケ)第 11号
令和8年 2月12日受理
令和8年 3月18日提出

現況調査報告書

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

1	所 在	前橋市中内町
	地 番	31 番 1
	地 目	宅地
	地 積	296.19 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	前橋市中内町31番地1（住居表示未実施）
土地	物件1
現況地目	■宅地、一部公衆用道路（物件1）
形状	☐ 概ね公図のとおり ☒ 概ね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	■南の一部が道路の一部として使用されている（物件配置図参照） ■土地所有者（有限会社高柳工業） ■上記の者が本土地のその余の部分を資材置場として使用し、占有している
その他の事項	■本件土地上にコンテナ等の目的外動産が存在する（物件配置図及び写真参照）
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 支部 月 平成 年（ ）第 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	1 所有者有限会社高柳工業の代表者です。 2 当社が本件土地を資材置場として使用しています。だれかに土地を貸しているということはありません。 3 とび職をしており、コンテナや物置の中にとび職に必要な道具が入っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

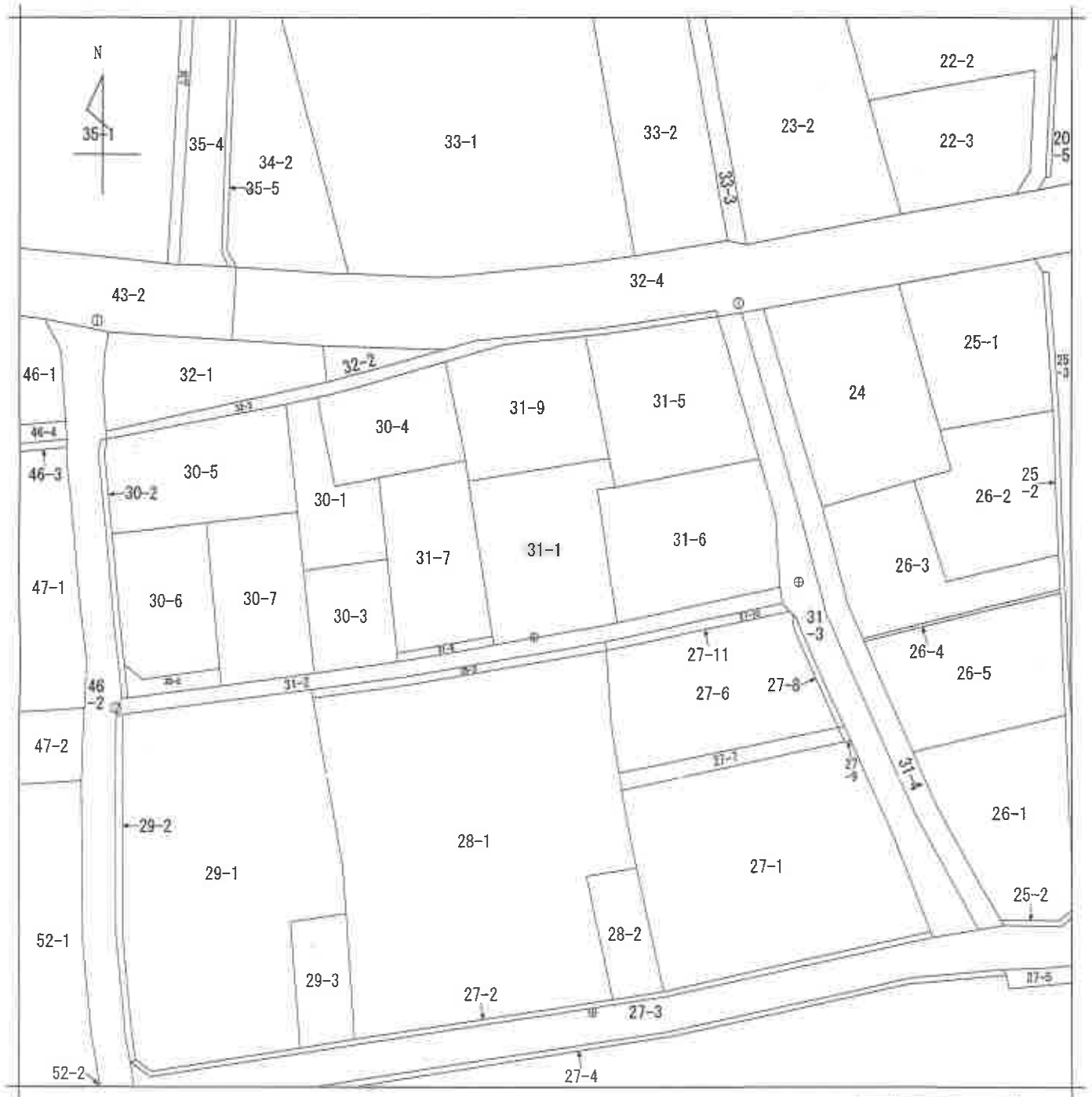
執行官の意見

- 1 前橋市の公課証明書によれば、本件土地の一部（15.20平方メートル）は公衆用道路で非課税とされており、南の一部は道路の一部として使用されているものと思料する。（物件配置図参照）
- 2 所有者有限会社高柳工業に対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。
- 3 現地調査したところ、所有者以外の使用を伺わせる徴表は見受けられなかった。
- 4 Aの陳述及び上記の調査結果から、所有者有限会社高柳工業が本件土地（南の一部を除く）を資材置場として使用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2月13日 15:20－15:30	前橋地方法務局	■地積測量図、建物図面、登記事項要約書、各交付 ■建物登記調査
令和8年2月16日 8:35－8:45	執行官室	■所有者に照会書を作成・送付
令和8年2月17日 9:15－9:25	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年3月9日 13:50－14:15	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和8年3月13日 15:05－15:08	執行官室	■Aから電話聴取
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 を立ち合わせ、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3月9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) 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概略を記載した図面です。

地番区域見出
中内町

請 求 部 分	所 在	前橋市中内町				地 番	31番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又は記号		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48年3月15日				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 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。

(前橋地方法務局管轄)

令和8年1月8日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：平成23年3月9日

令和8年2月13日
前橋地方方法務局
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。

登記官

地積測量図

地番 31-1.-9

土地の所在 前橋市中内町



求積表

地番	①	31-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO						
P10			38128.835	-83556.382	-13.734	-523061.419490
P2			38110.707	-83553.116	3.193	110400.843031
P4			38109.685	-83553.249	14.707	560479.137295
P30			38112.247	-83538.709	12.405	472820.536282
P23			38127.556	-83540.843	-6.293	-11171.373908
P21			38127.927	-83539.902	1.161	44366.523247
P11			38131.667	-83539.882	-17.349	-662728.634350
					合計	-392.388403
					合計面積	296.102015 m ²

地番	②	31-9	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO						
907			38144.919	-83551.779	-16.368	-624336.934192
K102			38143.071	-83558.711	-4.990	-190333.923192
K109			38131.201	-83556.769	2.349	88807.567129
P10			38126.835	-83558.382	17.087	651507.403645
P11			38131.587	-83539.682	14.049	535329.689113
906			38145.818	-83542.943	-12.007	-461443.980346
					合計	-195.878941
					合計面積	247.9394705 m ²

総合面積 544.1326720 m²

<トラバース基準点>

点名	X座標	Y座標	備考
T104	38111.239	-83538.003	全線終
T106	38108.231	-83557.327	多気橋

作成者

平成23年3月7日作成

申請人

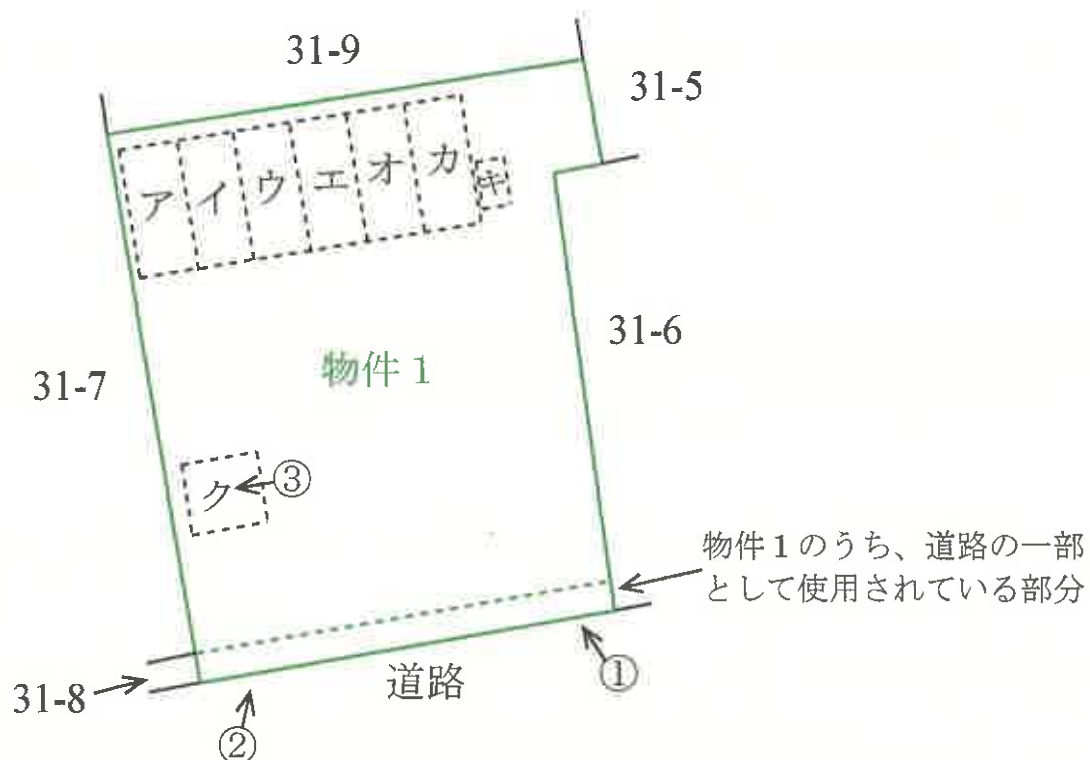
縮尺 1/250

収容 平成23年3月7日測量

物 件 配 置 図



←○写真撮影位置・方向



ア～カ：コンテナ（目的外動産）
 キ：物置（目的外動産）
 ク：物置（目的外動産）



武鑑評 第 1021 号
令和8年（ケ）第11号
令和8年3月9日 現地調査
令和8年4月3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 4,350,000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	前橋市中内町 31番1 宅地 296.19平方メートル	地目 宅地・一部公衆用道路 その他の項目同左
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両毛線「駒形駅」の南西方道路距離約2.3km	
付 近 の 状 況	前橋市の南方郊外で、主要地方道高崎駒形線の北方背後、スーパー「とりせん」、ホームセンター「セキチュー前橋駒形店」の西方に位置する市街化調整区域内の混在地域であり、新旧の住宅、事業所、資材置場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	市街化調整区域 (特記事項※1参照) 無指定 70% 200% — —
画 地 条 件	南側間口約14.7m、奥行約19m、登記地積296.19㎡のやや不整形地で、南側市道に概ね等高にて接面している中間画地であり、地勢は概ね平坦である (特記事項※2参照)。	
接 面 道 路 の 状 況	南側…幅員約4m舗装市道 (特記事項※2、※3参照)。	
土地の利用状況等	・ 本件土地内の南側一部は舗装市道の用に供されているものと思われる (特記事項※2参照)。 ・ 上記を除く部分については本件土地所有者が資材置場として使用して占有している (特記事項※4参照)。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	特記事項※5参照 なし 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 本件土地の線引き時における登記地目は宅地である (線引き前宅地)。なお、本件土地を含む土地改良前の旧地番544番1については、農業用住宅 (増築) に係る建築確認を受けた経緯がある (確認年月日: 昭和54年1月16日、確認番号: 3640号)。建築等にあたって必要な都市計画法上の許可等の具体的事項については前橋市開発指導課	

特 記 事 項
(続 き)

に問い合わせることが必要である。

※2 本件土地内の一部（15.20㎡）の課税地目は公衆用道路で非課税である。附属資料物件配置図における南側一部（舗装市道の用に供されている部分）が当該非課税部分に該当するものと推察する。

※3 前面市道は路線としては建築基準法42条2項の道路であり、道路中心線より2mの道路後退（セットバック）を要する。但し既に後退がなされている場合には道路後退は不要である。本件土地内の南側一部は前記※2に記載の通り、幅員約4m舗装市道の一部に供されており、当該部分が後退部分に該当するものと思われる。道路後退に起因する減価については舗装市道の用に供されていることに起因する減価をもって把握して評価に反映させるものとする。なお測量等の結果、道路中心線から2mに満たない部分がある場合には改めて後退が必要となる。

※4 本件土地上に売却対象外の動産たる下記のコンテナ等が存在し（附属資料物件配置図参照）、資材（廃材含む）、ドラム缶、ガスボンベ等も置かれている。

符号ア～カ…コンテナ（各約9㎡）

符号キ…物置（約1.5㎡）

符号ク…物置（約6.5㎡）

※5 南側市道に施設管は敷設されておらず、引込み可能な最寄り施設管は本件土地の西方約50m付近の市道（13-407号線）に敷設されている（詳細については前橋市水道局に問い合わせることを要する）。

・ 本件土地は洪水浸水想定区域（想定最大0m以上0.5m未満）に該当する。

・ 土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地については土壌汚染対策法に基づく区域指定はない。なお土壌汚染の有無について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	31,000	0.79	296.19	1.00	7,250,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 前橋(県)-36

公示価格等 30,400円/㎡ 時点修正 ×99.8/100 標準化補正 ×100/100.0 地域格差 ×100/98.0 標準画地価格 = 31,000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 : ▲2% (街路、接近、環境条件等)

イ 個 別 格 差 : ▲21%

〔方位、形状、供給処理関係、要セットバック（土地の一部が舗装市道の用に供されていることで考慮）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	7,250,000	- 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	7,250,000	-0	-	1.0	0.6	4,350,000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。

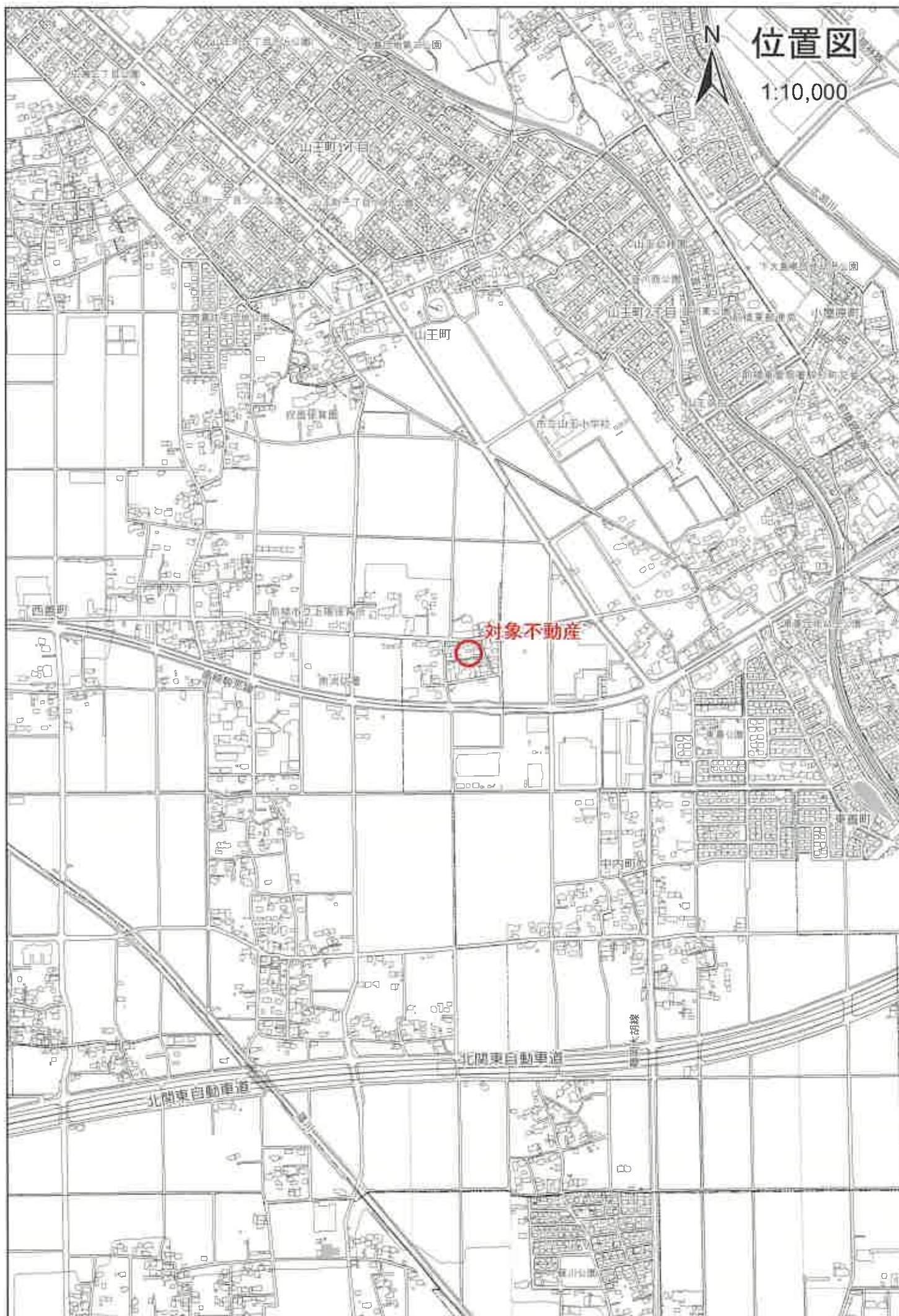
第6 参考価格資料

地価調査価格 (前橋(県)-36)
所 在 : 前橋市下佐鳥町83番
価 格 : 30,400円/m²
位 置 : JR両毛線「前橋大島駅」の南西方道路距離約2.8km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 587m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域・無指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域

第7 附属資料

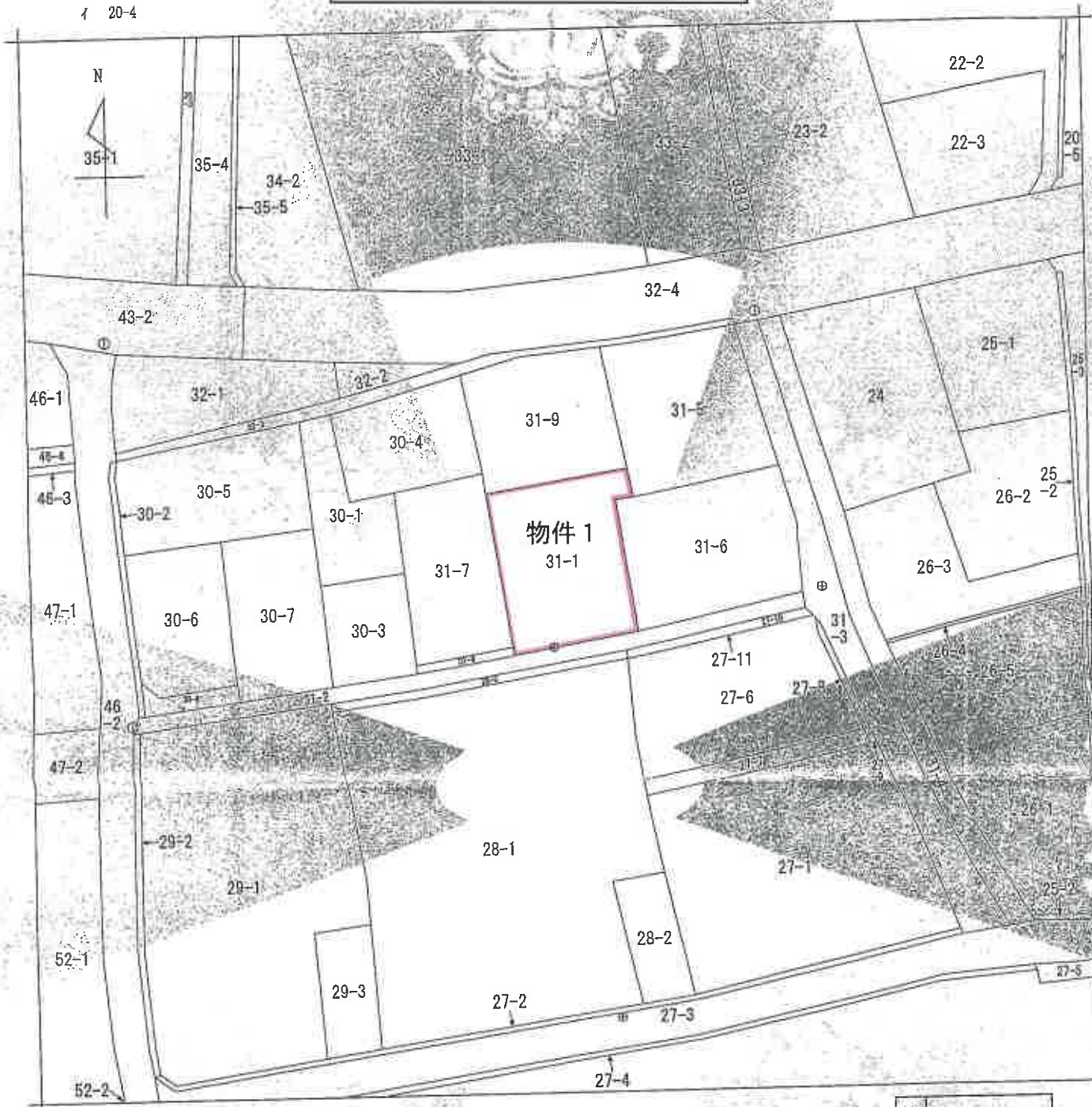
位置図
公図写
地積測量図写
建物配置図
間取図

以 上



公図写 (A3をA4に縮小コピー)

1 20-4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正確にした不動産登記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概略を記載した図面です。

地番区域見出し
中内町

請求部	所在	前橋市中内町				地番	31番1	
出力縮	1/500	精度区分	甲三	地番系又は記号	31番1	種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和48年3月15日				作成者	三村信一 (原区)	作成日	昭和48年3月15日

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。

(前橋地方法務局管轄)

令和8年1月8日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号: 16-1

(1/1)

登記年月日：平成23年3月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月13日 前橋地方方法務局

登記官

請求番号：34-1

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
コ	コンクリート杭	△	合	合成	△	合
コ	コンクリート杭	△	合	合成	△	合

地積測量図

地番 31-1, -9

土地の所在 前橋市中内町

求積表

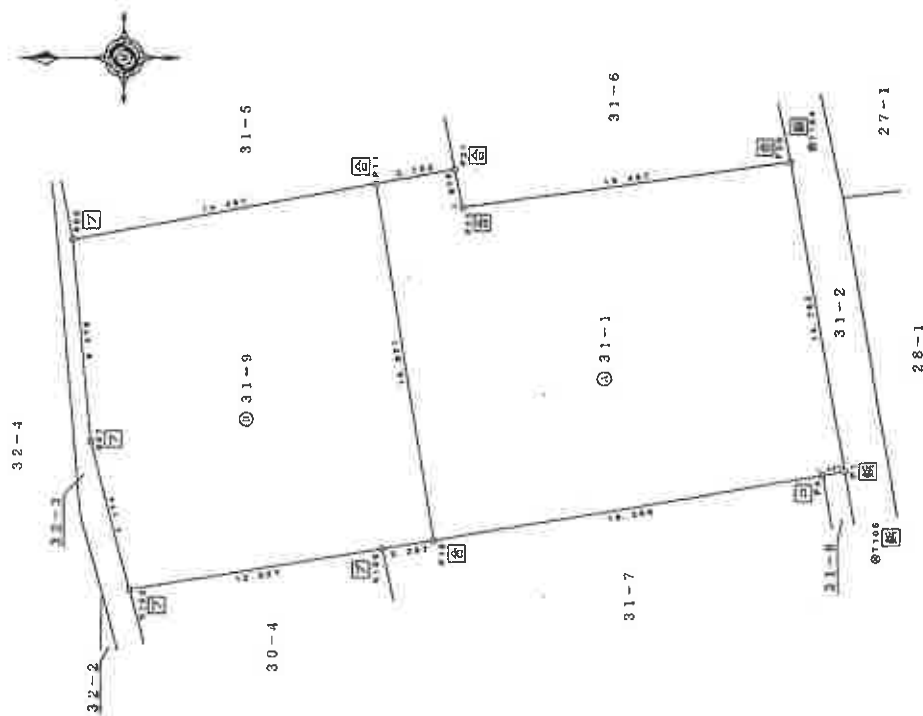
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
31-1	P10	38128.833	-63556.382	-13.733	-513661.319890
	P4	38110.707	-63553.416	3.133	119400.843031
	P1	38100.683	-63553.210	14.707	560479.137295
	P30	38112.237	-63538.709	12.406	472820.536282
	P23	38127.536	-63540.843	-0.203	-11171.373908
	P21	38127.927	-63538.002	1.161	44266.523247
	P11	38131.567	-63535.682	-17.380	-662726.634460
			合計		-552.386403
			合計面積		256.1932015 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
31-9	R07	38144.919	-63551.779	-16.368	-624336.034192
	K102	38143.071	-63558.711	-4.990	-190333.924290
	K109	38131.201	-63556.789	2.329	88807.567129
	P10	38128.833	-63556.382	17.087	651307.403845
	P11	38131.567	-63538.002	14.039	535329.863113
	R06	38145.818	-63542.349	-12.007	-461440.960346
			合計		-495.878941
			合計面積		247.9394703 m ²

総合計面積 544.1326720 m²

＜トラバース基準点＞

点名	X座標	Y座標	備考
T104	38111.239	-63558.003	少面積
T105	38108.231	-63557.327	多面積



以承 平成23年3月7日測量

作成者

7日作成

申請人

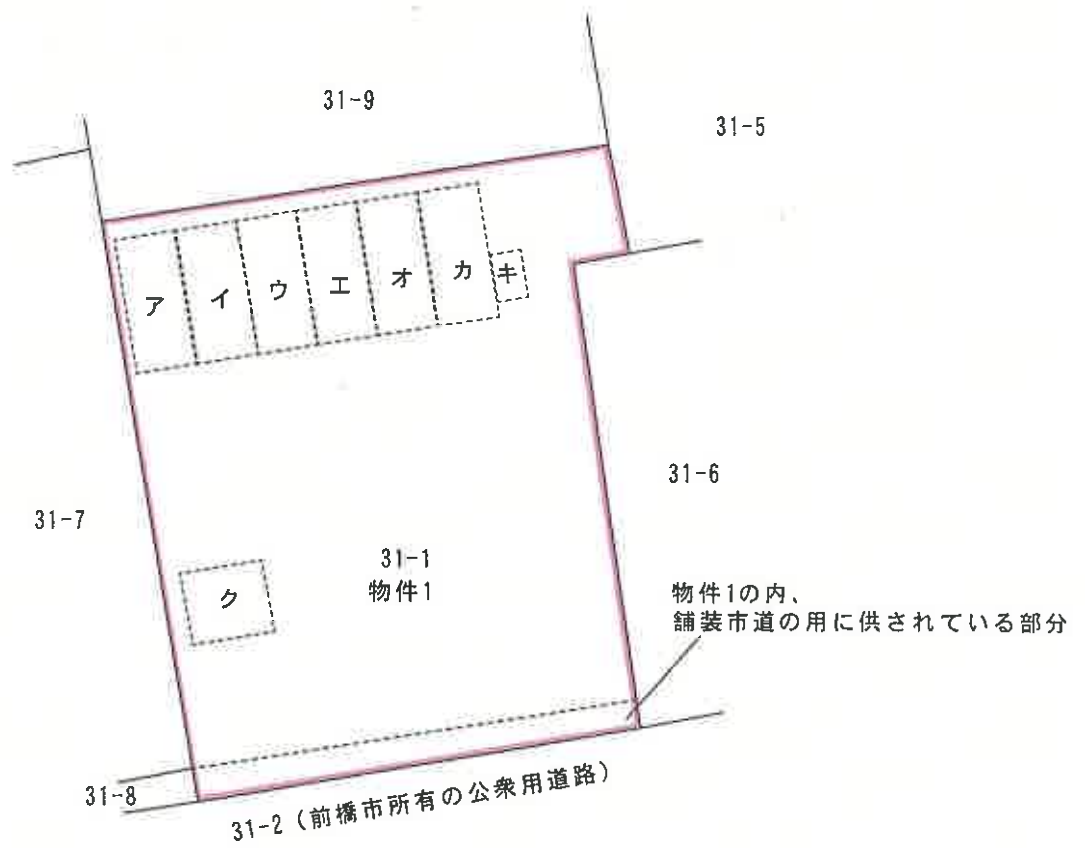
縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士会)

物件配置図



s = 1/250



符号ア～カ…コンテナ

符号キ…物置

符号ク…物置