

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 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 11 月 10 日から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 24 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 12 月 15 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 11 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 11 月 27 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 10 月 14 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 | 前橋市上泉町 |
| | 地 | 番 | 1 9 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 9 6 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 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】

本件債務者が占有している。

【物件番号 1】

北部建設株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

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	前橋市上泉町
地	番	1 9 3 1 番 1
地	目	雑種地
地	積	2 9 6 1 平方メートル



令和 8 年(ケ)第 21 号
令和 8 年 4 月 15 日受理
令和 8 年 5 月 26 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	前橋市上泉町
	地 番	1931番1
	地 目	雑種地
	地 積	2961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	群馬県前橋市上泉町1931番1 (住居表示未実施)	
土地	物件 1	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 山林 (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 ☒ 配置概略図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 公衆用道路として利用されている ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが資材置場として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	☒ 本土地上に下記下屋が存在する。 イ：下屋 (約20.0平方メートル) ☒ 前記下屋は、土地に強固に定着しているので、土地の定着物と認定した。 ☒ 本土地上に下記物置が存在する。 ロ：物置 約1.6平方メートル ハ：物置 約9.0平方メートル ☒ 前記物置は容易に搬出でき、土地に定着していないので、売却対象外動産と認定した。	
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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■債務者 ☐	☐ 債務者 ■北部建設株式会社
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A (所有者) ■文書(■土地賃貸借契約書)	■陳述(■A (所有者) ■文書(■土地賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成25年8月10日	令和2年9月1日
最初の 契約等	契約日	平成25年8月10日	令和2年9月1日
	期間	平成25年8月10日から 期間の定めなし	令和2年9月1日から 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	☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月1万円 ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月1万円 ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■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
(3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 (所有者)	(令和8年5月25日に電話で聴取した。) 1 物件1は、2社に資材置場として貸しています。賃貸借契約の内容は、送付した土地賃貸借契約書のとおりです。 2 前記契約書の土地の表示欄に、地積2900平方メートルとありますが、物件1全部を双方に貸しています。 3 賃料は現金払いですが、支払時期は特に決まっています。 4 登記記録では、物件1は平成26年8月18日付けで売買により私の所有となっていますが、実際に私が買ったのは平成25年8月10日より前です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

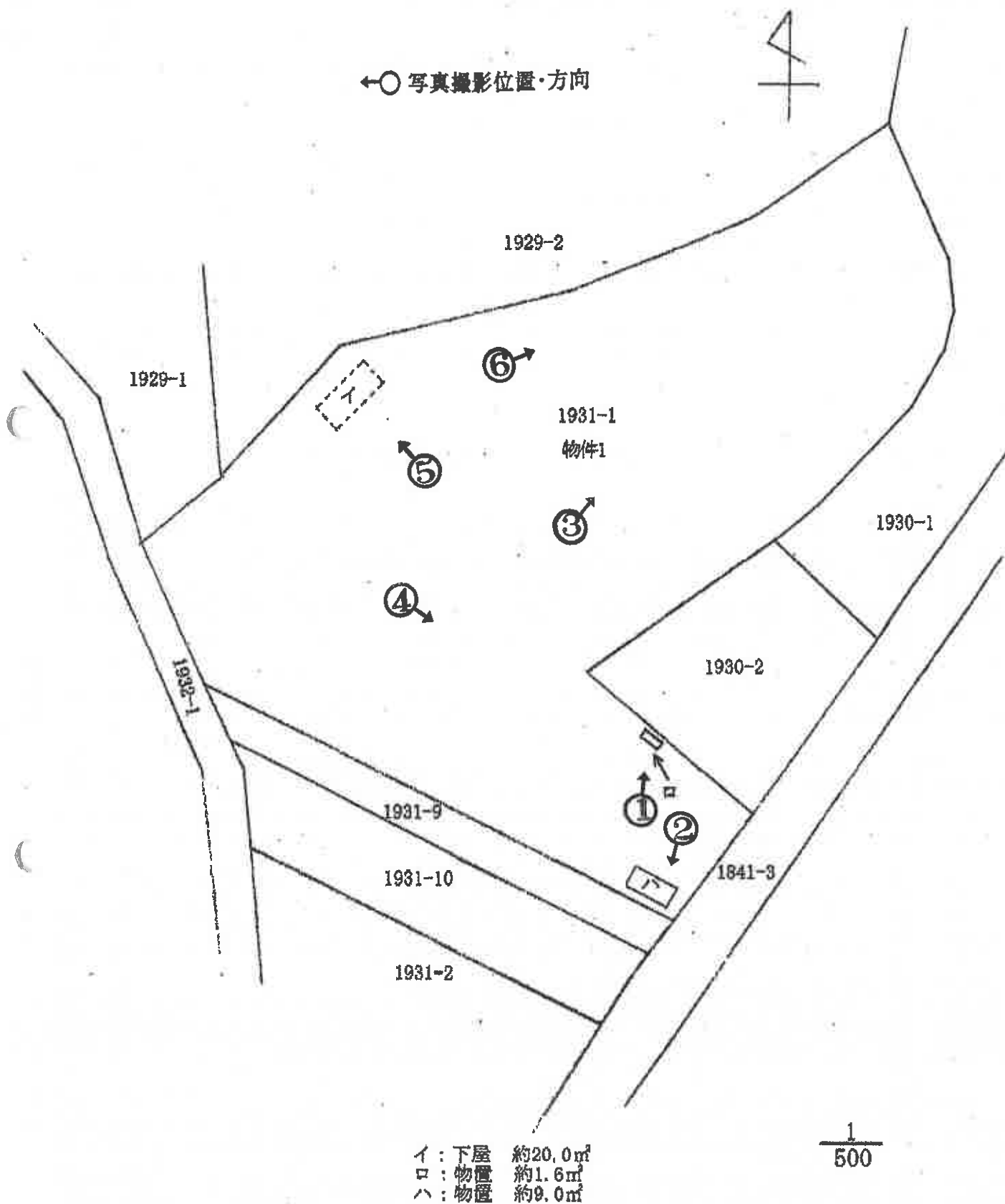
- 1 物件 1 上に登記された建物は存在しない。
- 2 債務者の賃借権は最先の賃借権であるが、債務者の代表者はAである。

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4月16日 (木) 10:26-10:31	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和8年4月16日 (木) 14:55-15:05	■物件所在地	■基礎調査
令和8年4月17日 (金)	■当庁	■A宛照会書送付 (令和8年5月1日回答書到着)
令和8年5月1日 (金) 13:45-14:10	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和8年5月25日 (月) 15:25-15:30	■当庁	■Aから電話で事情聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 令和 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和5年5月1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
(6枚目)

配置概略図

←○写真撮影位置・方向



1



2



3



4



(10枚目)

5



6



(11枚目)

鑑 評 第 8-14 号
令和 8 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 5 月 1 日 現地調査
令和 8 年 5 月 28 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

物件1 (土地)	金 14,240,000 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	前橋市上泉町 1931番1 雑種地 2,961㎡	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）

位置・交通	上毛電気鉄道上毛線「赤坂」駅の 北東方・道路距離 約1.2 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、一般住宅等が農地、空地等の中に点在している調整区域内混在地域。	
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	市街化調整区域 — 70% 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	2,961m ² 間口約 13.0m 、奥行約 64.0m 不整形地 三方路 —
接面道路	南東側幅員約4.0m程度の舗装市道(42条1項1号道路)、南西側幅員約4.0m程度の未舗装認定外道路(法定外)、西側幅員約2.5m程度の未舗装市道(42条2項道路※地番1932番1の中心後退)にほぼ等高に接している。	

※次項へ続く

土地の利用 状 況 等	・その他の者が資材置場として占有している。 ・本土地上に下記下屋が存在する。 イ：下屋（約20㎡） ・前記下屋は、土地に強固に定着しているので、土地の定着物と認定した。 ・本土地上に下記物置が存在する。 ロ：物置（約1.6㎡） ハ：物置（約9㎡） ・前記物置は容易に搬出でき、土地に定着していないので、売却対象外動産と認定した。 <占有者及び占有権原について> ①物件1の土地全部は債務者が賃借権に基づき資材置場として占有している。占有開始時期は平成25年8月10日、契約期間は平成25年8月10日から期間の定めはない。契約等の当事者がそれぞれ貸主が所有者、借主が占有者である。賃料・支払時期は毎月1万円があり、敷金はない。 ②物件1の土地全部は北部建設株式会社が賃借権に基づき資材置場として占有している。占有開始時期は令和2年9月1日、契約期間は令和2年9月1日から期間の定めはない。契約等の当事者がそれぞれ貸主が所有者、借主が占有者である。賃料・支払時期は毎月1万円があり、敷金はない。	
供給処理施設	上水道	有※引込管も敷地内に存している様子
	下水道	有※処理区域外だが有
	都市ガス	無
	(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。	

※特記事項は次項

特記事項

- ・ 物件 1 上に登記された建物は存在しない。
- ・ 債務者の賃借権は最先の賃借権であるが、債務者の代表者は A である。
- ・ 開発許可の履歴は無い。建築物に該当するものがあれば許可を要する。（壁が無く支柱のみでも必要となる可能性有）（前橋市役所開発指導課）
- ・ 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 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。（前橋市役所都市計画課・市街地整備課）
- ・ 物件 1 は前橋市0075遺跡地内に存している。（マッピングぐんま遺跡・文化財確認）再建築等の際には、届出が必要となる。
- ・ 西側に位置する荻窪川は河川法の川ではない様子。
- ・ 物件 1 はH25. 12. 10に地目畑から雑種地へ変更されており、農振農用地除外の履歴がある。（H25. 2 露店資材置場と駐車場として）（前橋市役所農政課）
- ・ 1841番3、1931番9、1932番1は前橋市所有の公衆用道路。1929番1、同番2、1930番1、同番2は個人所有の畑。

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）

目的土地の土地価格を次の通り求めた。

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	22,900	0.35	2,961	1.00	23,732,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示 （前橋-30）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,200 \text{ 円/㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 \div 22,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和8年1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 西 1%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 南東、地目雑種地、不整形、三方路、規模大 * * * * * -65%

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。

※定着物の経済的価値は0と判断する。

2 評価額の判定

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ÷カ
1	23,732,000	- 0	-	1.00	0.60	-	14,240,000

ウ占有減価修正 : 無

エ市場性修正 : 無

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 地価公示価格（前橋-30）

所 在 : 前橋市荻窪町786番2

価 格 : 23,200 円／m²

位 置 : 上毛電気鉄道上毛線「江木」駅の北西方・道路距離 約1.4 k m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 248 m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西側7.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70% 容積率 200%)

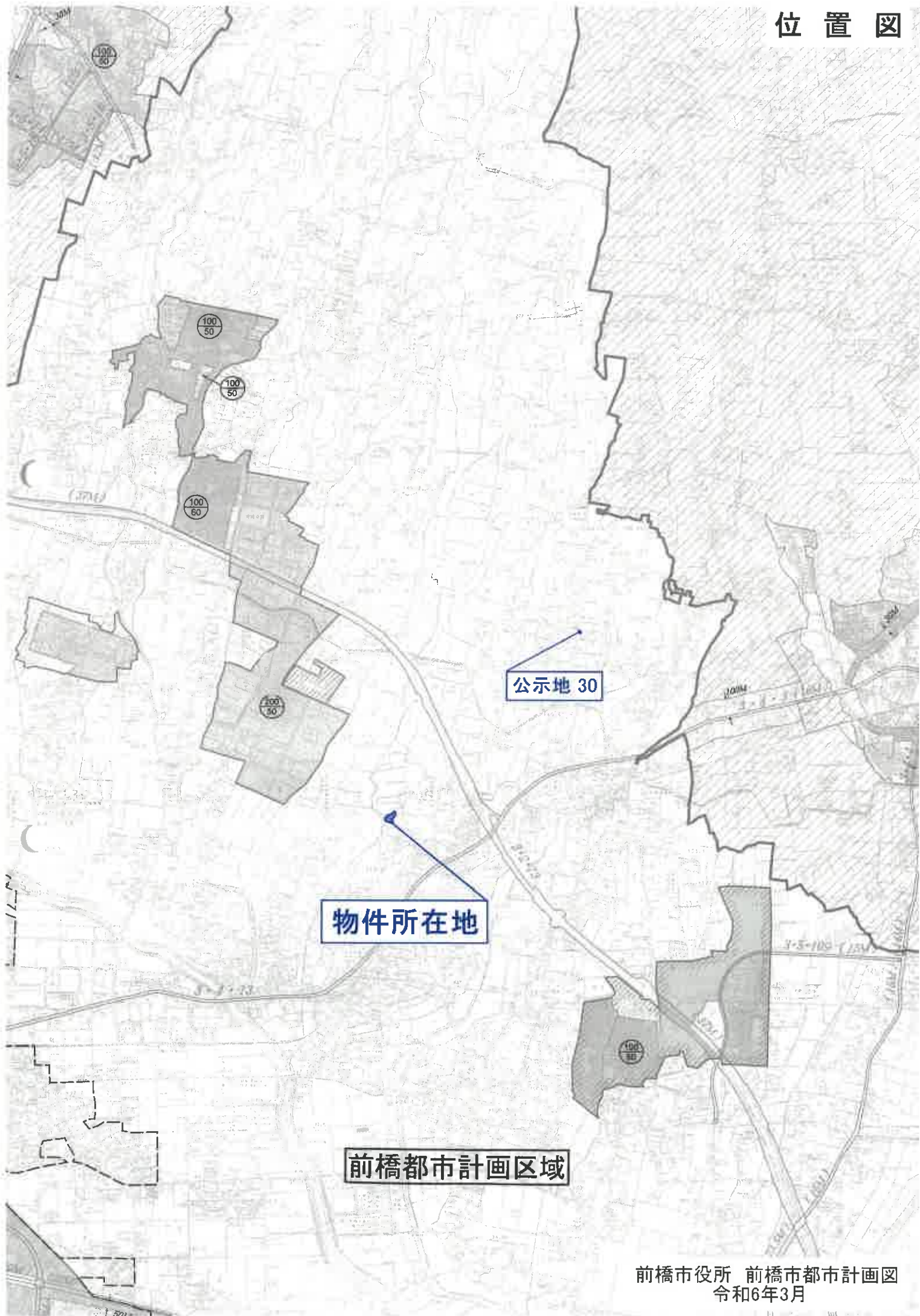
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

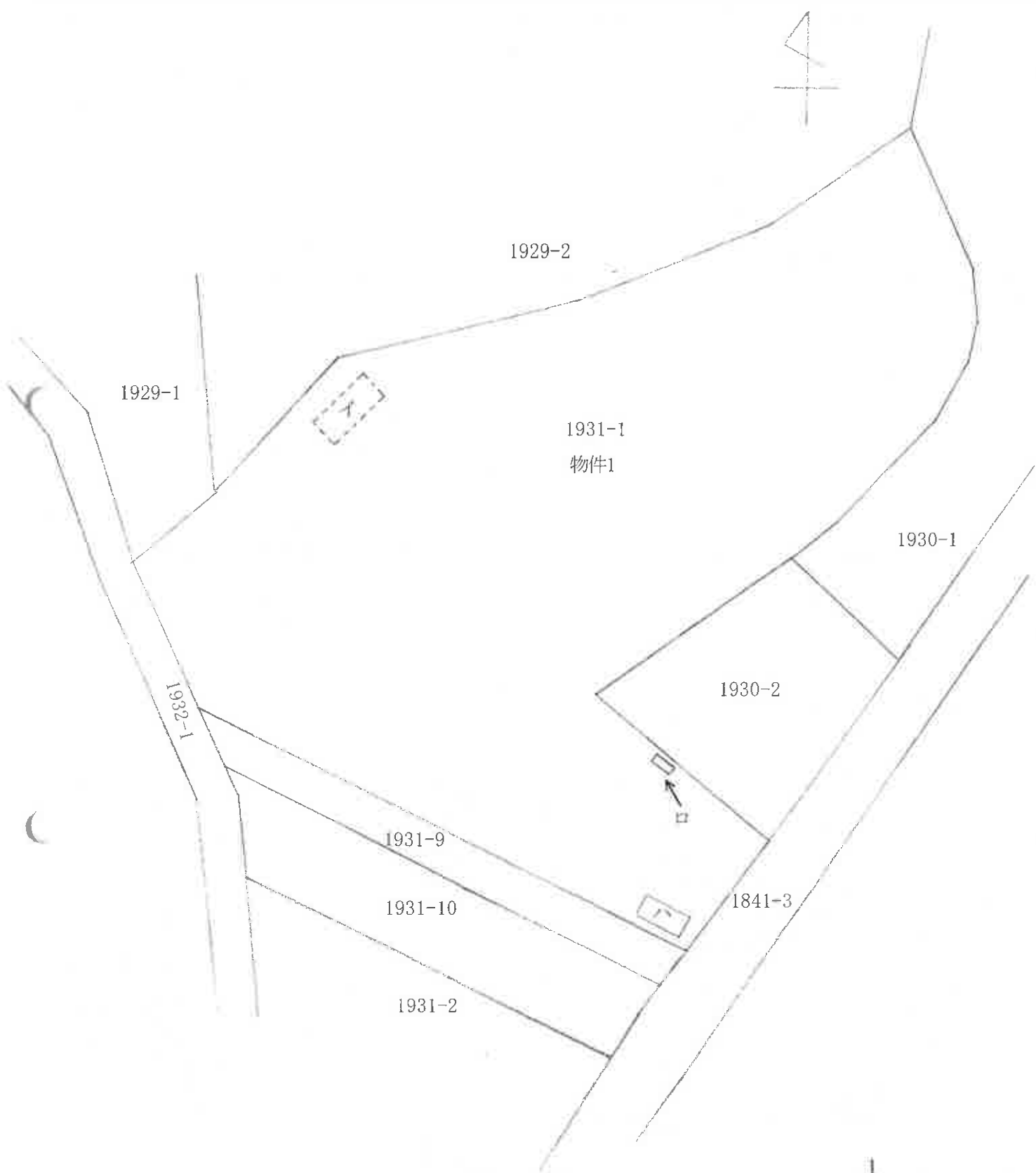
1 位置図

2 建物配置概略図

位置図



配置概略図



イ : 下屋 約20.0㎡
口 : 物置 約1.6㎡
ハ : 物置 約9.0㎡

1/500