

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 望 月 隆 平

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 5月12日から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月16日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 5月28日 午前10時00分から 令和 8年 5月28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 4月15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 富岡市上丹生字甲高尾根
地 番 1383番1
地 目 雑種地
地 積 1511平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

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

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

【物件番号1】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・現況調査報告書の住居表示欄には地番表記がされている。

《 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」をご覧ください。
- 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 | 富岡市上丹生字甲高尾根 |
| | 地 | 番 | 1383番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1511平方メートル |



令和7年(ケ)第56号
令和7年10月8日受理
令和8年1月14日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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	富岡市上丹生字甲高尾根
	地	番	1383番1
	地	目	雑種地
	地	積	1511平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	群馬県富岡市上丹生1387番地1付近										
土地	物件1										
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 畑(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>										
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が資材置場として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上に資材置場ア(鉄パイプ製亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約48㎡、写真②)及び資材置場イ(軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約58㎡、写真③)がある。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地には多数の動産類がある。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地と隣地とでは境界が判然としない。										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
地方裁判所	支部	令和	年()第	号							
保管開始日	令和	年	月	日							
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>(以下は令和7年11月4日到着の回答書の内容を当職において要約したものである。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 本件土地の所有者は私です。本件土地を第三者に貸していません。2 本件土地は資材置場として利用しています。3 本件土地上にある動産類(重機、資材、簡易トイレ等)の所有者は私です。4 本件土地と隣地とで境界の争いはありません。5 本件土地の不具合としては、本件土地の内に水路があることです。6 近隣から異臭騒音はありません。7 本件土地及び周辺に出る動物として、イノシシ、鹿、ハクビシン、タヌキがあります。熊は2回ほど出ました。 <p style="text-align: right;">以上</p>

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件物件の状況

土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。

2 売却対象範囲

本件土地上にある資材置場ア（鉄パイプ製亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約48㎡、写真②）及び資材置場イ（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約58㎡、写真③）はいずれも土地に定着していることから売却対象の土地の定着物となる。

3 その他

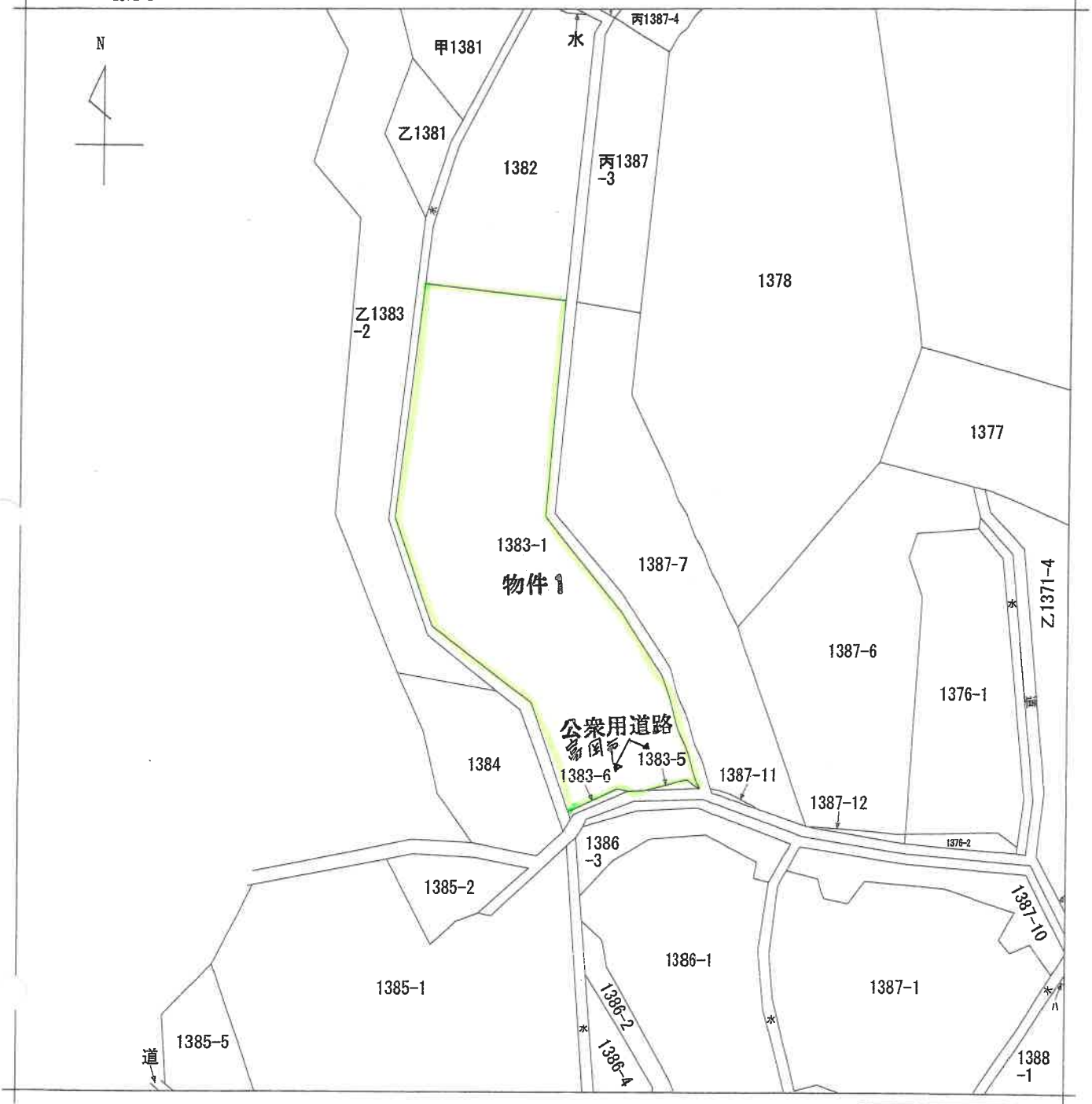
前橋地方法務局で確認したところ、本件土地上には登記建物は存在しなかった。

以上

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和7年10月10日(金) 15:05 - 15:10	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記建物の有無調査
令和7年10月10日(金) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 富岡市役所宛に地番現況図・重ね図を郵送請求 <input checked="" type="checkbox"/> (切手110円×2枚使用。10月16日上記書類到着。) <input type="checkbox"/>
令和7年10月17日(金) 13:35 - 13:43	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和7年10月27日(月) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者宛に照会書発送 (切手110円×2枚使用) <input checked="" type="checkbox"/> (11月4日上記照会に対する回答書到着) <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。



請求部	所在	富岡市上丹生字甲高尾根		地番	1383番1	
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)	平成5年8月20日		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(前橋地方法務局富岡支局管轄)

令和7年9月16日

前橋地方法務局高崎支局

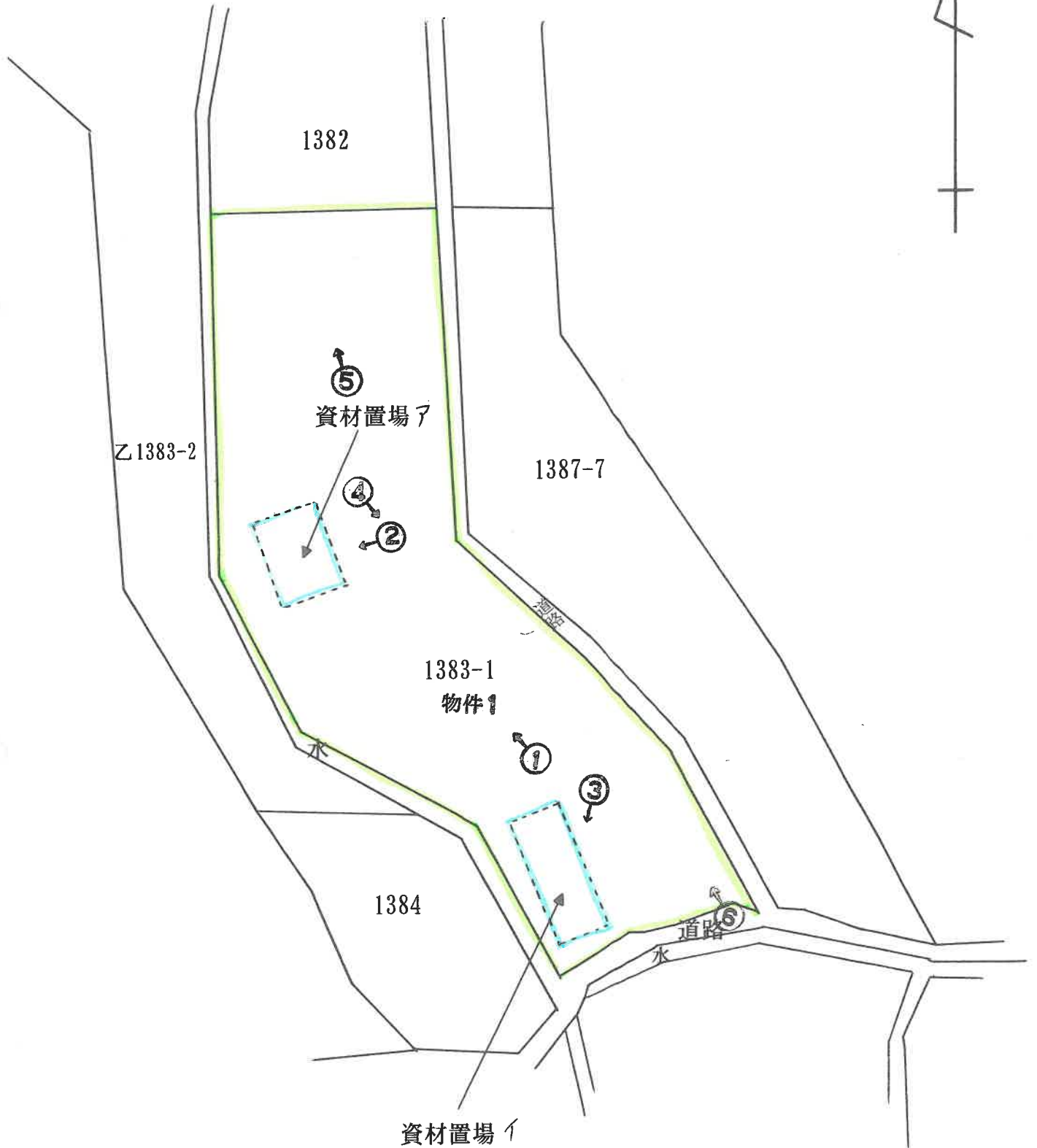
登記官

A3をA4に縮小コピー

(6枚目)

土地建物位置関係図

縮尺1/500



(7 枚目)

←○ 写真撮影位置・方向



資材置場ア

① 外観



②資材置場ア



③資材置場イ

(8 枚目)



④通路部分



⑤北側部分



⑥入口部分

令和 7 年 (夕) 第 56 号
令和 7 年 10 月 24 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 19 日 評 価
評価書番号 第 石評 3658 号

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石 田 寛 印

第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 920,000 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 地番 地目 地積	富岡市上丹生字甲高尾根 1383番1 雑種地 1,511 m ²	同左
番号	特記事項		
	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	J R信越本線「磯部」駅の南西方・道路距離約5.4 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該近隣地域は富岡市上丹生に所在し、主要地方道下仁田安中倉淵線の背後に山林や原野が広がり、点的に住宅が認められる地域である。高速道路は近傍を通過しているものの、最寄りのインターチェンジからの距離は相応にあり、広域交通結節点への直接的なアクセス性は必ずしも高いとはいえない。地域要因に特段の変動は認められないことから、今後ともおおむね現状維持の傾向で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等 (道路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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 指定なし - - - -
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	1,511 m ² 間口約 19 m、奥行約 77 m 不整形地 角地 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南側幅員約4.5m舗装市道（市道3001号線・認定幅員5.0m）に0m～約0.5m高く接面し、公図上東側市道（市道3003号線・認定幅員1.6m・現況不明）に接面する角地。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地を資材置場として占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし なし 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は不明な場合をいう。	

特記事項

1. 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：八木連荒畑遺跡
時代：縄文・弥生・古墳・奈良・平安）に該当する。土木工事の
際は文化財保護法第93条の届出が必要であるが、当該不確定要素
は当職の予測の範囲を超えるものとされるため評価からは除外す
る。
2. 土壤汚染の可能性について調査したところ、土壤汚染対策法の規
定による要措置区域若しくは形質変更時届出区域の指定の事実
はなく有害物質特定施設の届出もない。よって土壤汚染の端緒は確
認できなかった。
3. 本件土地は公図と現況に相違が認められ、隣地との境界も判然と
しない。
4. 公図上において本件土地の東側に位置する道路は、現況において
道路としての機能を果たしていない。
5. 本件土地の中央部西端付近に資材置場ア（鉄パイプ製亜鉛メッキ
鋼板葺平家建、約48㎡）が存する。
6. 本件土地の南西端付近に資材置場イ（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板
葺平家建、約58㎡）が存する。
7. 敷地内はほぼ平坦ではあるが、南に向かって緩やかに傾斜してい
る。なお、資材置場ア付近においては、段状の地形が認められる。
8. 本件土地には動産類が残置されている。

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1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地 価格(円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,900	0.26	1,511	1.00	1,532,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 富岡(県) -6

番号 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 1 5,700 円/m² × 99.2 / 100 × 100 / 103 × 100 / 140 = 3,900 円/m²

- ◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 画地条件等を考慮した。
- ◇ 地域格差 : 交通、環境条件格差率等を考慮した。

イ 個別格差率

1 : 0.26 間口奥行の関係、地積過大、形状、傾斜、段状地、土地利用の状態、供給処理施設の状態、土地の定着物含む。

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、土地について土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ	イ	
1	1,532,000	0.00	所有権	0
土地利用権等価格 (合計)				0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を所有権と判定し、その割合を0%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	1,532,000	0	-	1.00	0.60	920,000
一括価格 (合計)						920,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： なし

オ 競売市場修正： 第2の評価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 : 富岡 (県) - 6
所 在 : 富岡市妙義町菅原字中宿939番1
価 格 : 5,700 円/m²
位 置 : J R信越本線「松井田駅」駅の南西方道路距離約5.2 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 669 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 8.0 m 県道、 三方路
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外、 用途指定なし
(建蔽率 ー % 、 容積率 ー %)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が見られる県道沿いの農村住宅地域

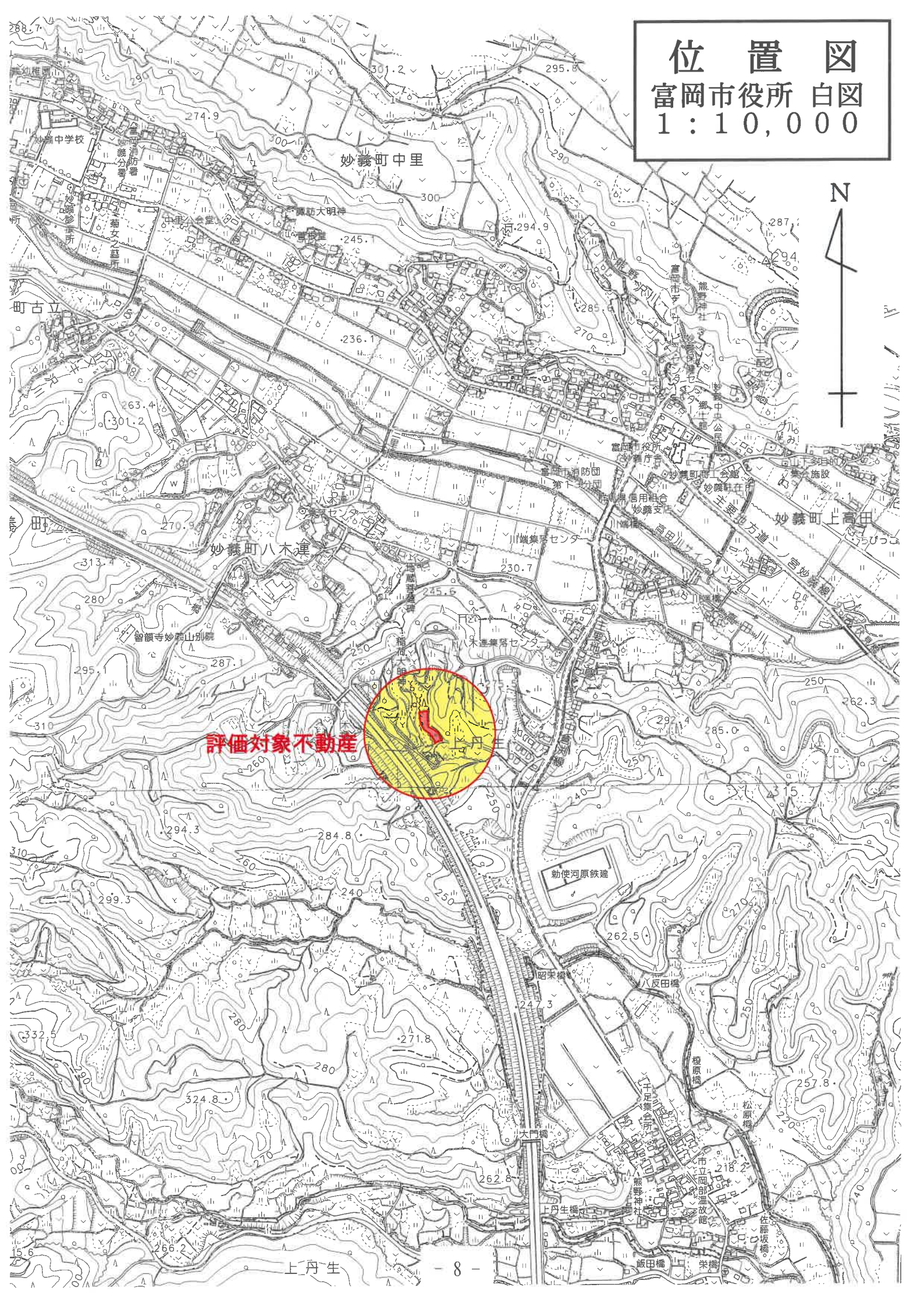
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上

位置図

富岡市役所 白図
1 : 10,000



評価対象不動産

