

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

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 7 年 8 月 19 日から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 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 7 年 9 月 22 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 7 年 9 月 5 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 7 年 4 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4☆	20,000 16,000		4,000	745	106

物 件 目 録

☆4 所 在 前橋市総社町総社字給人町屋敷

地 番 1 1 7 0 番 2

地 目 畑

地 積 2 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 山林

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 2 5 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

1 不動産の表示

【物件番号 4】

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 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 4】

すべての隣地との境界が不明確である。

《 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

4 所 在 前橋市総社町総社字給人町屋敷

地 番 1 1 7 0 番 2

地 目 畑

地 積 2 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 山林



令和6年(ヌ)第 1号
令和6年 2月15日受理
令和6年 3月11日提出

現況調査報告書

(物件4)

前橋地方裁判所

執行官 三井 誠 ㊟

(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

4 所 在 前橋市総社町総社字給人町屋敷
地 番 1 1 7 0 番 2
地 目 畑
地 積 2 0 6 平方メートル

以 上

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	前橋市総社町総社1170番地2付近（住居表示未実施）
土地	物件4
現況地目	■山林（物件4）
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	☒ 債務者A（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 ☒ 上記の者が山林として占有している ☐ 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	☒ 傾斜地である。 ☒ すべての隣接地との境界が不明確である。
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 支部 年 平成 年 月 日 年（ ）第 号
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本件土地の場所はよくわかりません。 2 本件土地をだれかに貸しているということはありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 法務局備え付けの公図、地積測量図及び前橋市役所から交付を受けた資料をもとに評価人と共同で現地調査を実施した。
- 2 河川敷に南北に存在する小屋のうち、北端の小屋の西方に本件土地の北東の境界付近に赤色合成杭(1080)を発見したが、それ以外の杭は見当たらなかった。
- 3 したがって、すべての隣接地との境界が不明確と言わざるを得ないが、樹木や雑草が繁茂している傾斜地である。(写真参照)
- 4 土地使用の形跡が見受けられないため、所有者Aが占有しているものと思料する。
- 5 本件土地は登記地目が畑である。
- 6 前橋市農業委員会の照会回答書によれば、市街化区域内に存在するが、入札に参加するには農地の買受適格証明書が必要とのことである。詳しいことは前橋市農業委員会事務局に照会されたい。
- 7 買受希望者は、現地の状況を確認したうえ入札に参加されたい。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年2月15日 15:25-15:45	前橋市役所	■土地家屋現況図交付
令和6年2月19日 9:25-9:40	前橋地方法務局	■地積測量図, 登記事項要約書, 各交付
令和6年2月19日 9:45-9:55	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和6年2月28日 10:45-11:30	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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6年2月28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)



-70626.499 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出	総社町総社
--------	-------

請 求 部 分	所 在	前橋市総社町総社字給人町屋敷					地 番	1170番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成29年2月28日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成29年2月28日		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6年1月25日
前橋地方法務局

請求番号：18-2
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成29年2月28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6年2月19日 前橋地方法務局

(7枚目)

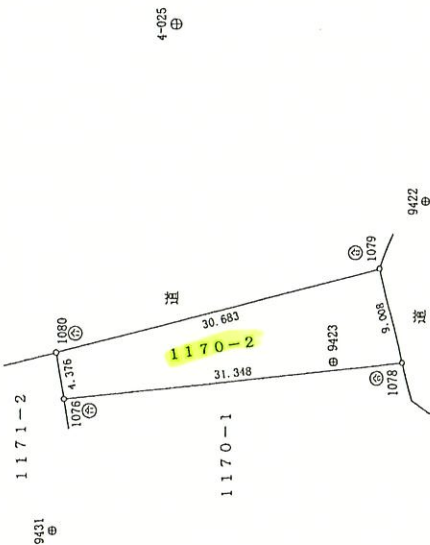
登記官

地積測量図

地番 1170-2

土地の所在 前橋市総社町総社字給人町屋敷

4-024



面積計算表

地番	1170-2					
測点	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
1080	45507.765		-70565.515		11.678	531439.679670
1079	45477.976		-70558.160		-1.403	-63805.600328
1078	45475.868		-70566.918		-11.678	-531067.186504
1076	45507.080		-70569.838		1.403	53846.432240
				恒面積		413.326078
				面積		206.6630390
				地積		206.66
				m ²		

測量年月日	平成28年10月20日
座標系	JIS
測量系	世界測地系(測地成果2011)

表 一 概 覽					
基準点	座 号	X 座 標	Y 座 標	標 高	補 点
4-024		45540.879	-70559.480		4級基準点
4-025		45496.430	-70535.230		4級基準点
		45473.557	-70551.995	合	補助基準点
	9422	45482.352	-70566.732	合	補助基準点
	9423	45499.804	-70598.585	合	補助基準点
	9430	45508.352	-70581.900	合	補助基準点
	9431				

作業機関

9年2月10日作成

計画機関

縮尺 1/500

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





令和 6 年 (又) 第 1 号
令和 6 年 2 月 28 日 現 地 調 査
令和 6 年 3 月 18 日 評 価
評価書番号 第 3682-2 号

前橋地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田 中 聡 一 印

第1 評価額

評 価 額		
物件 4	(土地)	金 20,000 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
4	所在 地番 地目 地積	前橋市総社町総社 字給人町屋敷 1170番2 畑 206 m ²	山林
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4）

位置・交通	J R 上越線群馬総社駅の南東方道路距離約2.1 k m (別添「位置図」参照)				
付近の状況	一般住宅、アパート等のほか空き地が介在する河川に近い普通住宅地域。周辺街路の状態は劣る、中心地・主要施設等への接近性は普通。地勢はほぼ平坦であるが東側河川は一段低い。地域に特段の変動要因はなく、当面は現状維持傾向で推移すると見込まれる。				
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40 % 80 % — 絶対高さ制限10m、後退距離1.0m 前橋市景観条例 敷島風致地区 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 (東側河川区域線から20mまで) 河川保全区域 (東側一部について) 土砂災害警戒区域 K0001-1巣烏-1、急傾斜地の崩壊 令和2年2月18日、第42号			
画 地 条 件	地 積 : 間口・奥行 : 形 状 : 接道状況 : そ の 他 :	206 m ² 南 側間口約 9 m、奥行約 31 m 台形地 準角地 東向きの急傾斜地。雑木や雑草が繁茂している。			
接面道路の状況	南側幅員約2.0m及び東側幅員約3.0m未舗装道路（指定外道路）と道なりにほぼ等高に接面する準角地。				
土地の利用状況等	対象地				
	範 囲		利用状況	占有者	土地利用権等
	全部 206 m ²		山林	土地所有者	所有権
供給処理施設	目的外建物	なし			
	水 道 :	なし			
	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、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、目的物件を含めた周辺に施設管が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

地図が整備されているものの、現況では隣接地との境界が判然とせず、道路の位置も判然としない。
地積測量図による測地点が現地にて1点確認されたため、位置を確認した。

前橋市建築指導課での聴取によると、南側及び東側道路は指定外道路であり、建築基準法上の道路ではないため、セットバックの必要はない、とのことである。

前橋市農業委員会からの回答書によれば、物件4は現況地目は非農地である。買受人は農地として耕作をする目的で取得する場合には農地法第3条に、一般住宅用地等として転換する目的で取得する場合には農地法第5条に係る買受適格証明書が必要である。

前橋土木事務所施設管理係での聴取によると、河川区域線は指定当初は崖地の下方付近であるが、崖の一部が崩れているため、位置ははっきりしていない、とのことである。

また、物件4のうち河川保全区域内における土地の形状の変更、工作物の新築又は改築等に当たっては、河川法第55条の許可が必要である、とのことである。

本件土地には以下の通り周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。

No. 0124 前橋市0124遺跡

建築物の新築等に当たっては、文化財保護法第93条の届出が必要である。

土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はない。また、土地の登記記録によると従前の土地利用の状態は農地であったと思料される。よって、土壌汚染の端緒は確認できなかった。

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4）

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
			利用状況	㎡		
4	36,000	0.005	山林	206.00	1.00	37,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 前橋 -25

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,100 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 136 = 36,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正 : 公示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 : 方位北向き等を考慮した。

◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

4 : 0.005

現況山林、形状劣る、準角地、地盤・地勢等の状態、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定あり、風致地区の指定あり、河川保全区域の指定あり、土砂災害警戒区域の指定あり、境界不判然

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 更地のため必要なし

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、建物については土地利用権等価格を加算し、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	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
	利用状況				
4	山林	37,000	0.00	所有権	0

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0.00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
4	37,000	0		0.95	0.60	20,000

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 地目が農地であり買受適格証明書の交付を受けないと買受申出ができないことによる流通性低下を上記のとおり査定

オ 競売市場修正： 第2の評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮の上、上記のとおり査定

第6 参考価格資料

地価公示価格 : 前橋 - 25
所在 : 前橋市総社町植野字東新井159番61
価格 : 49,100 円/㎡
位置 : JR上越線群馬総社駅の南東方道路距離約700m
価格時点 : 令和5年1月1日
地積 : 212 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面街路 : 北 4.0 m 市道
用途指定等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60 % 、 容積率 200 %)
地域の概要 : 一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

位置図



S=1:25,000

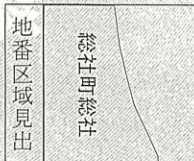
(公) - 20

物件 4



(前橋市役所 前橋市地形図
平成27年 より転載)

-70501.499



請 求 部 分	所 在	前橋市総社町総社字給人町屋敷					地 番	1170番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成29年2月28日				備 付 年 月 日 (原図)	平成29年2月28日			補 記 事 項	

A3をA4に縮小

回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

令和6年2月26日

前橋地方裁判所
裁判所書記官 黛 陽 子 様

令和6年2月15日付け照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった件（事件番号：令和6年（ヌ）第1号）につき、下記のとおり調査結果を回答します。

1. 現地調査日	令和6年2月21日						
2. 土地の表示と 現況地目	所 在	地 番	登記簿 地 目	面 積 (㎡)	土地所有者		現 況 地 目
	氏 名	住 所					
	前橋市 総社町 総 社	1170番2	畑	206	[REDACTED]		非農地
3. 転用許可等の 有無とその内容	許可年月日		許可 条項	転 用 目 的	許 可 等 を 受 け た 者 の 氏 名 ・ 住 所		
	年 月 日						
	無	該 当 に ○	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 許可を得る必要がない案件である。				
4. 県からの指示 事項	該 当 に ○	原状回復命令を行わない					
		近く原状回復命令を行う					
5. 地上権、永小作権、質権、使 用貸借による権利、賃借権、 他の使用貸借及び収益を目的とする権利に関する許可に 関する事項	無	有	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所及び氏名	
6. そ の 他 参 考	都 市 計 画 法 関 係				農 振 法 関 係		そ の 他
	線引都市計画		非線引都市計画		農振地域内		
	市街化 区域	市 街 化 調 整 区 域	用 途 地 域	用 途 地 域 外	農用地 区域内	農用地 区域外	
7. 買受適格証明書の要否	要（3条、5条）						