

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 場 所 令和 7 年 9 月 2 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 22 日 午後 1 時 00 分 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	1,330,000 1,064,000		266,000	813	0

物 件 目 録

☆1 所 在 前橋市天川大島町三丁目
地 番 668番2
地 目 畑
地 積 654平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 27 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

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 前橋市天川大島町三丁目
地 番 668番2
地 目 畑
地 積 654平方メートル



令和 6 年(ケ)第 139 号
令和 6 年12月25日受理
令和 7 年 1 月31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 前橋市天川大島町三丁目
地 番 668番2
地 目 畑
地 積 654平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	群馬県前橋市天川大島町三丁目668番2（住居表示未実施）			
土地	物件 1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 原野（物件 ） ☒ 畑（物件 1 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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 ☐ 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 ☒ 上記の者が畑として占有している ☐ 上記の者が通路として占有している。 ☐ 一般交通の用に供されている。 ☐ 「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 ☐ 物件配置図のとおり			

（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 (所有者)	(令和7年1月21日に電話で聴取した。) 1 私は物件1の所有者です。物件1は私が畑として使用しています。

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 物件 1 は公道と接している。
- 3 前橋市農業委員会の回答書（農地等の現況に係わる調査結果）によれば、物件 1 は買受適格証明書（農地法 3 条）が必要とのことである。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月16日 (木) 11:40-11:50	■物件所在地	■基礎調査
令和7年1月20日 (月) 13:00-13:10	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項証明書交付申請
令和7年1月21日 (火) 10:15-10:20	■当庁	■Aから電話で事情聴取
令和7年1月23日 (木) 13:40-13:50	■物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影

(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7年1月23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)



1



2

武鑑評 第 0984 号
令和6年（ケ）第139号
令和7年1月23日 現地調査
令和7年2月13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 1,330,000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 番目積	前橋市天川大島町三丁目 668番2 畑 654平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
1	買受人は買受適格証明書が必要である。		

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「前橋大島駅」の北西方道路距離約1km	
付 近 の 状 況	市街地の東方郊外に位置する農地地域であり、田を中心に果樹栽培の用に供されている畑も見られ、また住宅も散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 無指定 70% 200% — 特記事項参照
画 地 条 件	南東側間口約22m、奥行約28～32m、登記地積654m ² のほぼ整形地であり、南東側市道に側溝を介して概ね等高にて接面している平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	南東側…認定幅員約5.8m舗装市道（建築基準法42条1項1号）	
土地の利用状況等	本件土地所有者が畑として占有している（主に果樹栽培の用に供されている）。	
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、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	・市街化調整区域内において建築等を行う場合には原則として開発に係る許可が必要となる。 ・前橋市農業委員会の回答によれば、本件土地は農振地域内、農用地区域内に該当しており、買受人は買受適格証明書が必要である。 ・洪水浸水想定区域（想定最大0m以上0.5m未満）に該当する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,400	1.00	654.00	1.00	2,220,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

規準とすべき公示地等がないので地域の地価水準を検討して査定した。

イ 個 別 格 差 : ±0% (格差なし)

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	2,220,000	— 負担利用権なし	0円

イ 土地利用権等割合：控除すべき土地利用権等価格はない。

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	2,220,000	—0	—	1.0	0.6	1,330,000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

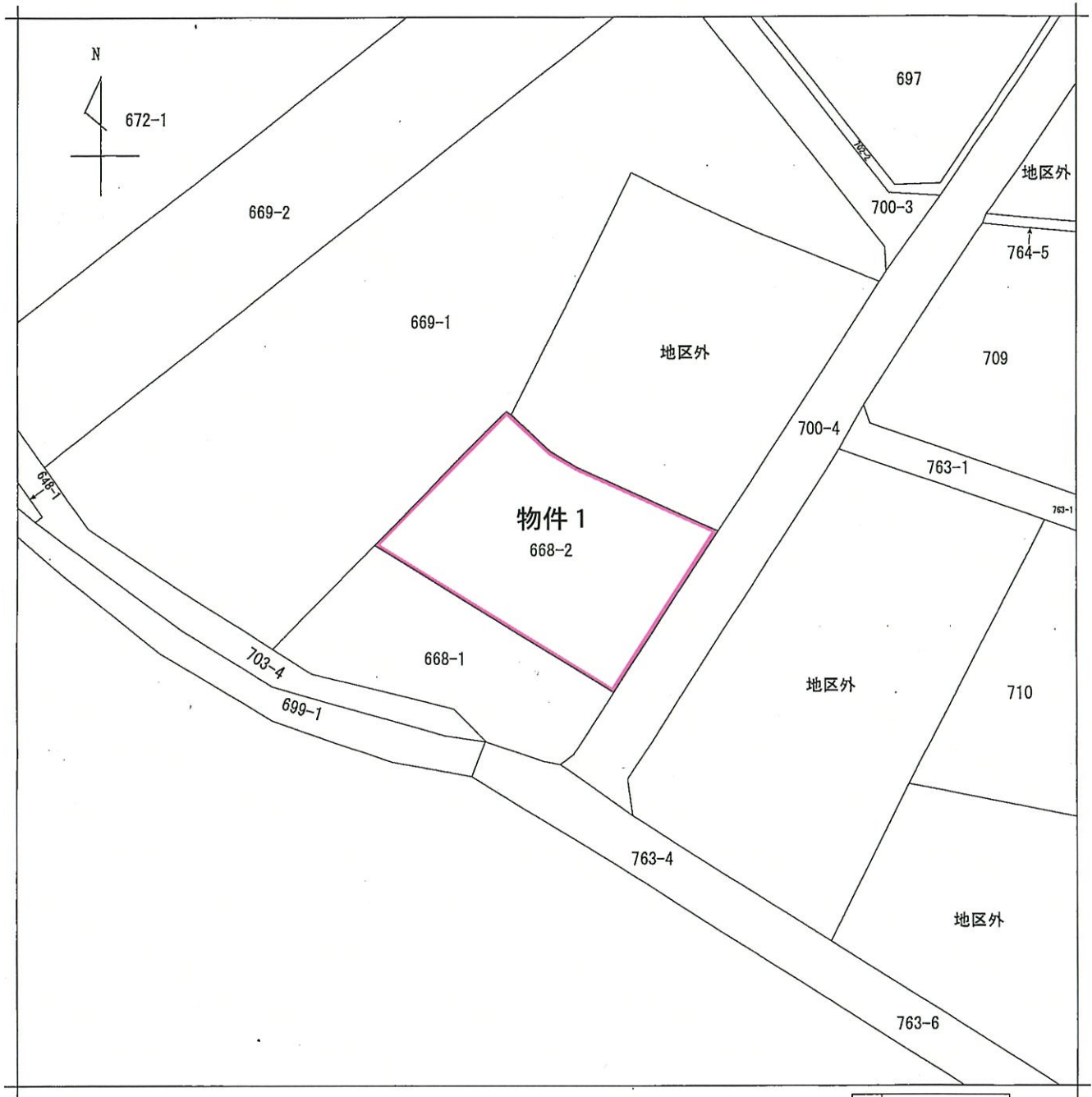
規準とすべき公示地等はない

第7 附属資料

位置図
公図写

以 上

公図写 (A 3 を A 4 に縮小コピー)



請求部	所在	前橋市天川大島町三丁目				地番	668番2			
出力縮	力尺	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年1月25日				備付年月日 (原図)				補事項	

回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

令和7年1月10日

前橋地方裁判所

裁判所書記官 野 口 耕 司 様

令和6年12月25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(ケ)第139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7年1月7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 天川大島町 三丁目	668番2	畑	654	[REDACTED]			農地
3. 転用許可等の 有無とその内容	有	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			
	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、 その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		
					農 振 地 域 外			
7. 買受適格証明書の要否	要（3条）							