

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月20日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻野和泉

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10月28日から 令和 7年11月 4日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年11月11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12月 2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11月14日 午前10時00分から 令和 7年11月14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 8月20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)
4☆	1,080,000 864,000		216,000	139,638	0
備考					



物 件 目 録

☆4 所 在 前橋市大前田町
地 番 680番2
地 目 宅地
地 積 1806.54平方メートル
(現況)
地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 14日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 荻野和泉

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】

本件土地は売却対象外の土地（地番680番1及び680番3）と一体になった畑である。

《 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 前橋市大前田町
地 番 680番2
地 目 宅地
地 積 1806.54平方メートル
(現況)
地 目 畑



回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

令和7年3月25日

前橋地方裁判所
執行官 齋藤 公秀 様



令和7年3月21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7年（ケ）第9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3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	
	前橋市大前田町	680番2	宅地	1806.54	[Redacted]		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		
	有		[Redacted]				
	無	該当に○					
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	
	[Redacted]						
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		・地域計画内 ・地目が宅地ですが、農地台帳に掲載されています。
	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）						

令和7年(ケ)第9号
令和7年2月17日受理
令和7年4月10日提出

現況調査報告書

(物 件 4)

前橋地方裁判所

執行官 齋 藤 公 秀 ㊟

(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	前橋市大前田町
	地	番	680番2
	地	目	宅地
	地	積	1806.54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	群馬県前橋市大前田町 680番地2 (住居表示未実施)
土地	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件4)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 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(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が物件の土地に、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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑として占有している(休耕中)。 <input type="checkbox"/> 公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地は農地であるため、買受には適格証明書が必要である。 (詳細は「執行官の意見」のとおり)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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 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)	1 本件土地は、私の父が所有する隣地と一体として畑になっています。 2 以前は貸していましたが、現在は使用していません。
■ B (破産管財人)	1 私はAの破産管財人です。 2 本件土地は現在のところ私が管理していますが、いずれ破産財団から放棄する予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

■以下のとおり

- 1 本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 前橋地方法務局本局で確認したところ、本件土地上に登録された建物は存在しない。
- 3 本件土地の登記地目は宅地であるが、現況は件外土地（680番1及び680番3の土地）と一体になった畑である。
- 4 前橋市農業委員会に照会したところ、本件土地は農地台帳に掲載されており転用許可等がされた記録はないため、買受には適格証明書が必要となる。

(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7年2月21日 9:00-9:15	前橋地方法務局 本局	■隣地登記事項証明書交付申請 ■本件土地上の登記建物不存在確認
令和7年2月26日 14:40-14:50	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影
令和7年2月27日 8:40-8:50	前橋市役所	■航空写真地籍図交付申請
令和7年3月18日 10:10-10:30	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年3月19日 11:20-11:30	前橋市役所 (農業委員会)	■農地等の現況に関する照会 (3/25 回答書受領)
令和7年4月9日 13:40-13:50	執行官室	■A、Bから聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年3月18日 評価人同行</p>		

(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)



請求部	所在	前橋市大前田町			地番	680番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和61年5月28日			備付年月日(原図)	昭和61年8月6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

令和7年1月7日
前橋地方務局

請求番号：6-3
(1/1)

登記官

←○写真撮影位置・方向

(6 枚目)



①



②

令和7年（ケ）第9号
令和7年3月18日現地調査
令和7年4月16日評 価

前橋地方裁判所 御中

評 価 書
物件4

評価人 不動産鑑定士

原 孝 幸

第1 評価額

番号	評価額
物件4 (土地)	金 1,080,000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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市大前田町 680番2 宅地 1,806.54㎡	ほぼ同左 但し、地目は畑である。
番号	特 記 事 項		
4	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	上毛電鉄線「北原」駅の北方・道路距離約2.2km	
付近の状況	農地を中心に一般住宅等の混在する地域。地勢は概ね平坦。今後も現状維持で推移すると見込まれる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 70% 200% — 特定用途制限地域（田園居住地区）
画地条件	西側約41mが幅員約6mの舗装市道に幅約1mの水路を介して、等高から約2m高く接面する、奥行約42m、規模1,806.54㎡のほぼ整形地である。敷地内は概ね平坦。	
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	概ね平坦 良 普通 普通 普通
接面道路の状況	西側：幅員約6mの舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	物件4は、土地所有者（破産管財人）が畑として占有している。周辺は、農地等である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の登記地目は宅地であるが、現況は件外土地（680番1及び680番3）と一体となった畑であり、前橋市農業委員会への照会によると、本件土地は農地台帳に搭載されており転用許可等がされた記録はないため、買受には適格証明書が必要とのことである。 ・本件農地は農振農用地に該当しないいわゆる白地農地であるが、前橋市農業委員会へのヒアリングによると農地法上の転用許可区分は第1種農地とのことであり、宅地等への開発は困難である。 ・土壌汚染に関する事項について、昭和57年、平成17年の住宅地図では利用用途の記載がなく、土壌汚染が懸念される土地利用履歴は確認できなかった。 ・マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 	

第5 評価額算出の過程

土地価格（物件4）

当該地域の地価水準を考慮し、近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に本件土地の個別価格形成要因の分析を行い、さらには競売市場修正率等に乗じて下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
4	1,000	1.00	1,806.54	—	1.00	0.60	1,080,000

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ため、地域の地価水準を検討して査定した。

イ 個別格差： 必要なし

ウ 地積： 登記数量による。

エ 占有減価修正： 必要なし

オ 市場性修正： 必要なし

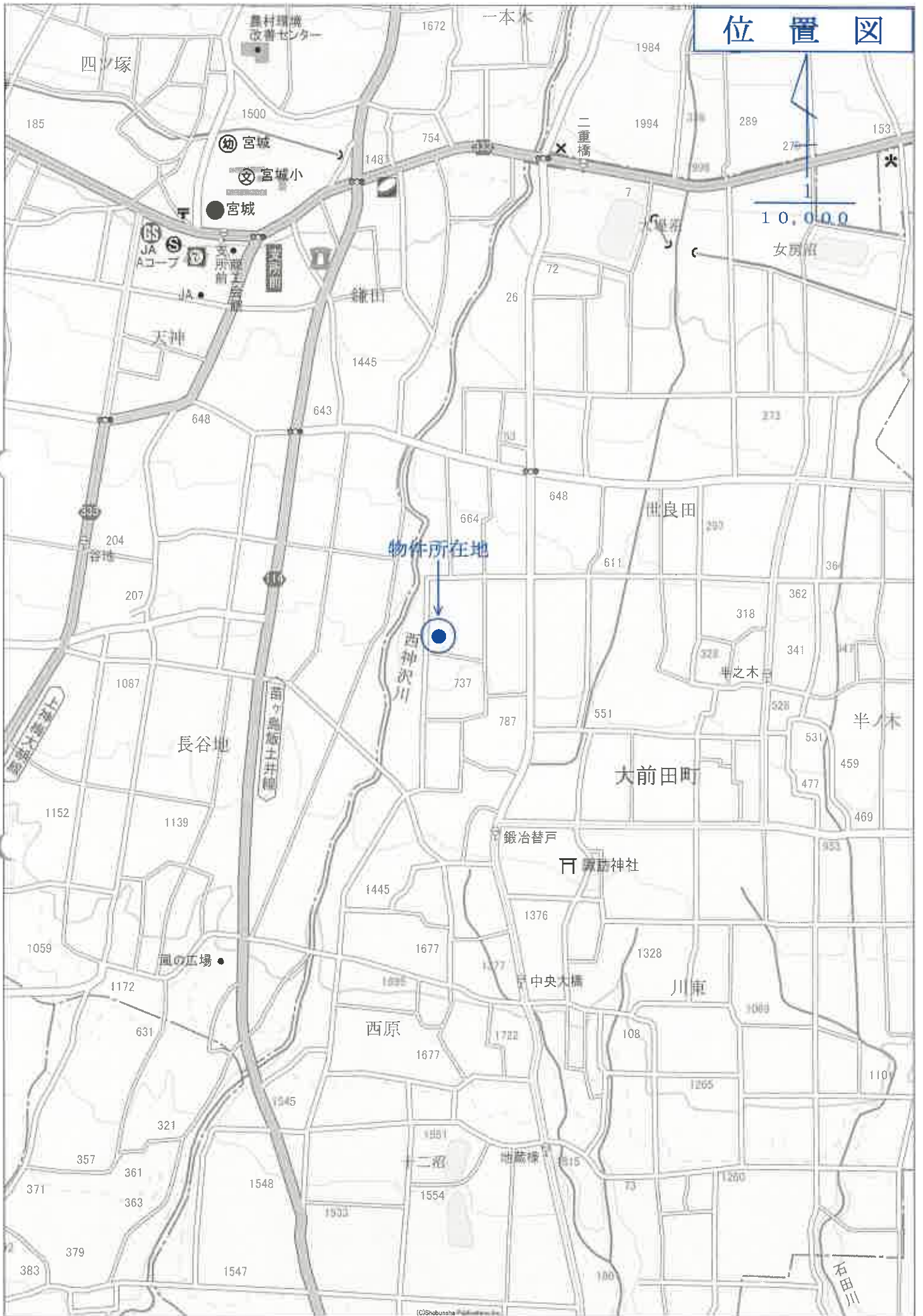
カ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

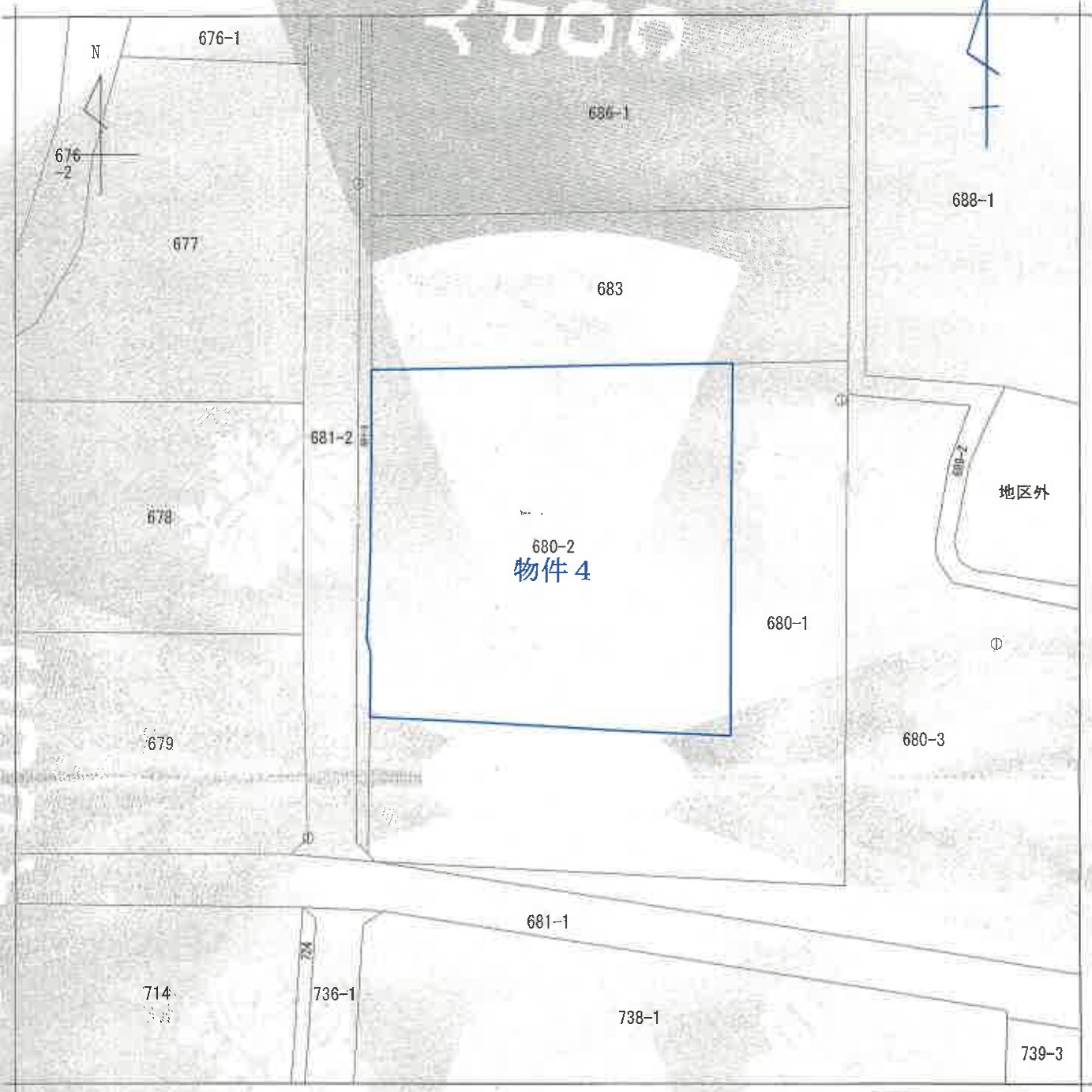
第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写し

以 上

位置図





「本図面は原本のA3版をA4版に縮小コピーしたものである。」

地番区域見出
大前田町

請求部	所在	前橋市大前田町		地番	680番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	分類	地区(法第14条第1項)国調法19-5指定
作成年月日	昭和61年5月28日		備付年月日(原簿)	昭和61年8月6日		補記事項
						種類 土地改良所在図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月7日
前橋地方法務局