

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 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 8 年 4 月 14 日から 令和 8 年 4 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 28 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 5 月 19 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 5 月 1 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 5 月 1 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 12 月 17 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）
19☆	2,070,000 1,656,000		414,000	22,259	7,949



物 件 目 録

☆19 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野

地 番 360番9

地 目 畑

地 積 396平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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19】

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19】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号19】

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

19	所 在	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野
	地 番	360番9
	地 目	畑
	地 積	396平方メートル
	(現況)	
	地 目	雑種地



回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

前橋地方裁判所民事部

裁判所書記官 野口 耕司 様

令和7年1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（ケ）第138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17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					
	渋川市伊香保 町伊香保字甲 ノ外野	360番9	畑	396	株式会社 ホテル勝 保	渋川市伊香保町伊香保 361番地の9	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			
	有 平成6年9月 16日	農地法第 5条	駐車場用地 (売買)	株式会社ホテル勝保 代表取締役富澤方男 北群馬郡伊香保町大字伊香保361-9			
	無 該当する欄 に○印		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	該当する欄に ○印		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、 その他の使用及び収益を目的と する権利に関する許可に関する 事項	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			
	有 無						
6 その他 参考事項	都市計画法関係				農振法関係		その他
	線引都市計画		未線引都市計画		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	必要						

令和6年(ケ)第138号
令和7年1月15日受理
令和7年5月1日提出

現況調査報告書

(物件 19)

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

19 所 在 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野

地 番 360番9

地 目 畑

地 積 396平方メートル

所有者 株式会社ホテル勝保

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	群馬県渋川市伊香保町伊香保 360番地9（住居表示未実施）
土 地	物件19
現 況 地 目	☒ 雑種地（物件19） ☐ 公衆用道路 ☐
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 ☐ 上記の者が物件の土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 公衆用道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	☒ 本土地の買受に当たっては、渋川市農業委員会の適格証明書が必要となる（詳細は「執行官の意見」のとおり）。
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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者代表者)	1 本土地は駐車場にする予定で購入しましたが、長い間使用していません。 2 駐車場としての整備もしておらず、更地になっています。

(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 本土地は北西側が公道に面している。
- 3 本土地の現況は雑草が生い茂る更地となっているが、登記地目は農地（畑）である。
- 4 平成6年に農地法第5条の届出がされているが、渋川市農業委員会に確認したところ、現在まで届出の転用目的（駐車場用地）に沿った使用実態がないため、買受に当たっては適格証明書が必要となるとの回答があった。

(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21日 9:00—9:10	前橋地方法務局 本局	■本件土地上の登記建物不存在確認
令和7年1月22日 10:50—11:00	前橋地方法務局 渋川出張所	■隣地登記事項要約書交付申請
令和7年1月29日 15:25—15:35	物件所在地	■物件調査 ■占有調査 ■境界確認 ■写真撮影
令和7年2月25日 11:55—12:10	物件所在地	■物件調査 ■境界確認 ■Aから聴取
令和7年4月9日 11:45—11:55	執行官室	■渋川市農業委員会に照会（電話）
年 月 日（ ） : : :		

(特記事項)

☐ 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。

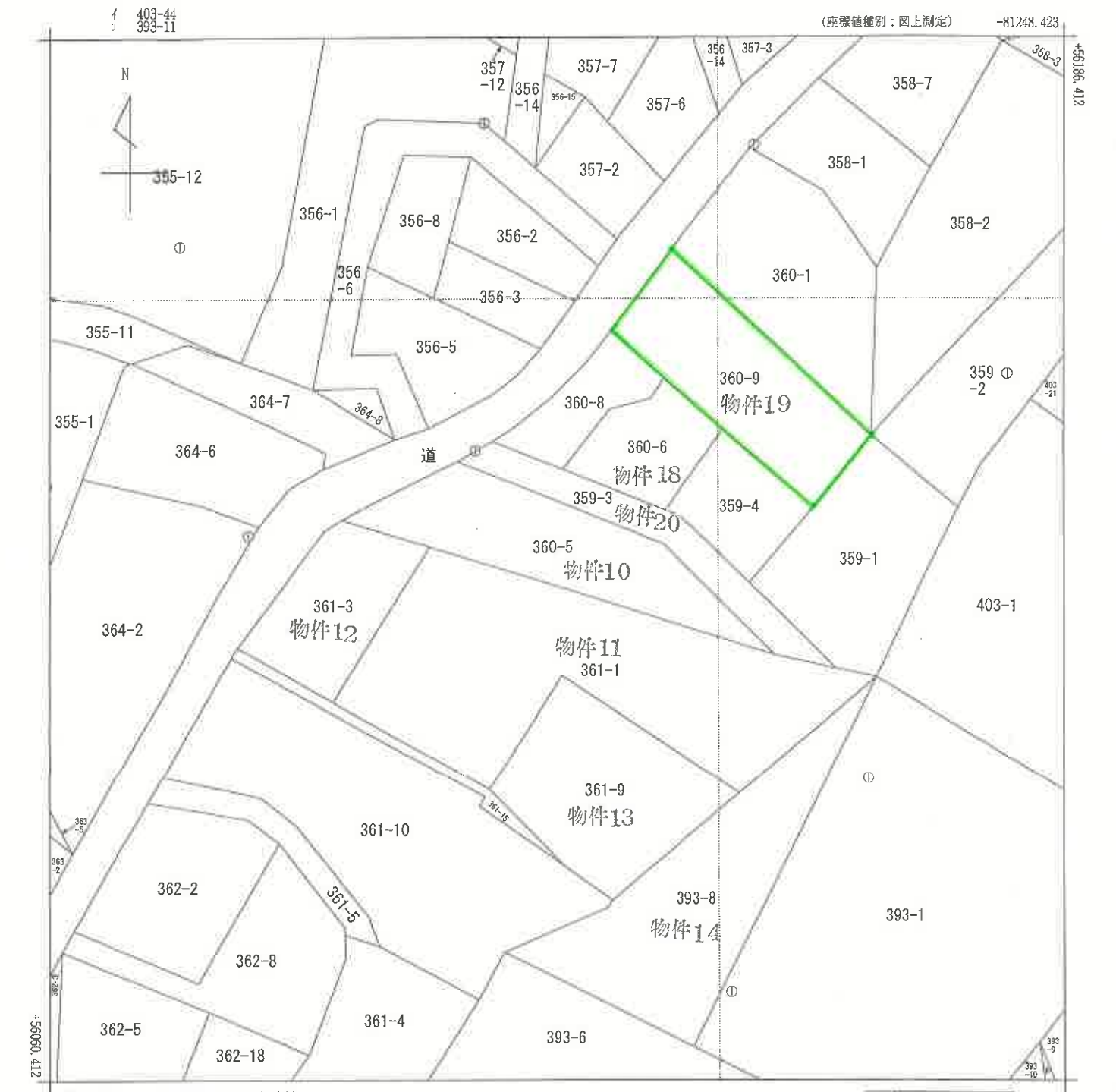
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年2月25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)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
伊香保町伊香保

請求部	所在	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野					地番	360番5		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成4年2月				備付年月日(原図)	平成5年3月5日			補記事項	

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。

(前橋地方税務局渋川出張所管轄)

令和6年10月30日

東京法務局

地図整理番号：M79971

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年7月8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。
(前橋地方法律局 松川出張所登録)
令和6年10月30日 東京法律局

登記官

(7校田)

写真撮影位置・方向

A3をA4に縮小

地図整理番号：N79975

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
(1) 石	(1)	境界線	(2) 合	合
(2) コンクリート	(2)	境界線	(3) 金	金
(3) 刻ミ	(3)	境界線		

地番 360-9 360

地積測量図

土地の所在 北群馬県伊香保町土伊香保字甲ノ外野

渋川市伊香保町

3013763

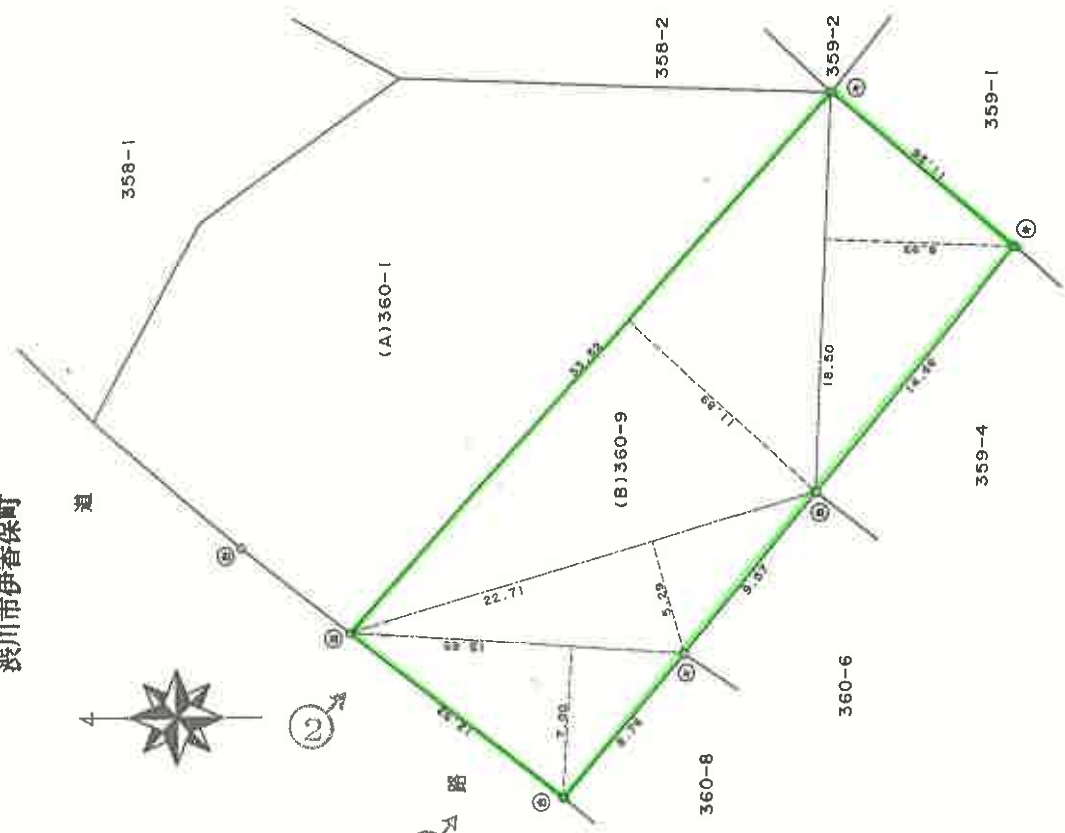
測量士 伊藤 浩二



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
	33.52	11.89		398.5528	
	22.71	5.29		120.1359	
	18.50	8.93		165.2050	
	15.65	7.00		109.5500	
		倍面積		793.4437	
		面積		396.72185	
		地積		396.72	m ²

地番	公算	地積	地積
848	396.72185	451.27815	451.27 m ²



製作者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250
----------------	-----	-------------

(群馬土地家屋調査士会)

(平成6年7月7日作製)



①



②

令和 6 年（ケ）第 138 号
令和 7 年 2 月 25 日 現地調査
令和 7 年 5 月 7 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件 19)

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

価 格	
物件19（土地）	金2,070,000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。従って、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競売不動産特有の各種制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、引渡を受けるために法的手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）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評価するものであり、調査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目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件の表示

番号	所在等	登記	現況
19	所 在	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野	雑種地
	地 番	360番9	
	地 目	畑	
	地 積	396 平方メートル	
特 記 事 項			

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19）

位置・交通	ＪＲ上越線「渋川」駅 西方 約9,000m（道路距離）	
付近の状況	伊香保温泉石段街入口の北東方約860m付近（直線距離）に位置し、既存の戸建住宅を中心に、雑種地や店舗等が一部見られる北方へ下り傾斜地勢にある住宅地域である。温泉街からやや離れているため、温泉街の風情は感じられない。街区はやや雑然とし新築住宅も見受けられないことから、旧態依然の街並みとなっている。	
主な公法上の規制等 （道路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	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし 立地適正化計画区域外
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	396㎡ 間口 約12m 奥行 約33m 長方形 中間画地 地勢はほぼ平坦
接面道路	北西側が幅員5～5.3m程度の舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）にほぼ等高乃至1.5m程度高く接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	土地所有者が、本件土地を更地（空き地）の状態で占有している。	
供給処理施設	水道 あり ガス配管 あり※特記事項参照 下水道 あり （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当該施設の本管（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	本件土地は、調査日現在において雑草が繁茂した雑種地である。渋川市農業委員会の回答によれば、平成6年9月に農地法第5条による転用許可（転用目的；駐車場用地（売買））を受けており、農振法関係においては農振地域外となっている。ただし、本件においては転用許可を受けたのち目的通りに転用されていないと認められることから、買受希望者に対しては利用目的や計画などを改めて聴取し買受適格証明書を発行するとしている。 ガスは伊香保ガス株式会社による導管による供給であり、ガスの種類は都市ガスでなくLPガスである。 北側隣接地には太陽光発電施設が設けられている。 現地調査における目視においては直ちに土壤汚染や地下埋設物を疑わせるような端緒は特に見当たらない。なお、昭和50年頃の国土地理院の空中写真を参考にすると、本件土地には建物の存在は認められず、周辺地域は戸建住宅を中心とした町であった模様であり、工場等の存在は特に認められない。 マッピングぐんまによると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
-------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
19	24,900	0.50	396	≒ 4,930,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

基準地	渋川（県）－11
-----	----------

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 25,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/100 & \div & 24,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示地等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 : 標準並み

◇ 地 域 格 差 : 公示地等は対象地域と比べほぼ同等と判断した。

イ 個 別 格 差 : ▲ 50% 現況雑種地等

ウ 地 積 : 登記数量を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる 価格 (円)	占有 減価	市場性 修正率	競売 市場 修正率	その他 の控除 減価率	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ ×エ×オ
19	4,930,000	－	0.7	0.6	－	≒ 2,070,000

イ 占 有 減 価 : 必要なし

ウ 市 場 性 修 正 率 : 近年の伊香保町地域の住宅等の不動産取引動向を考慮し、上記のとおり査定した。

エ 競 売 市 場 修 正 率 : 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。

オ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

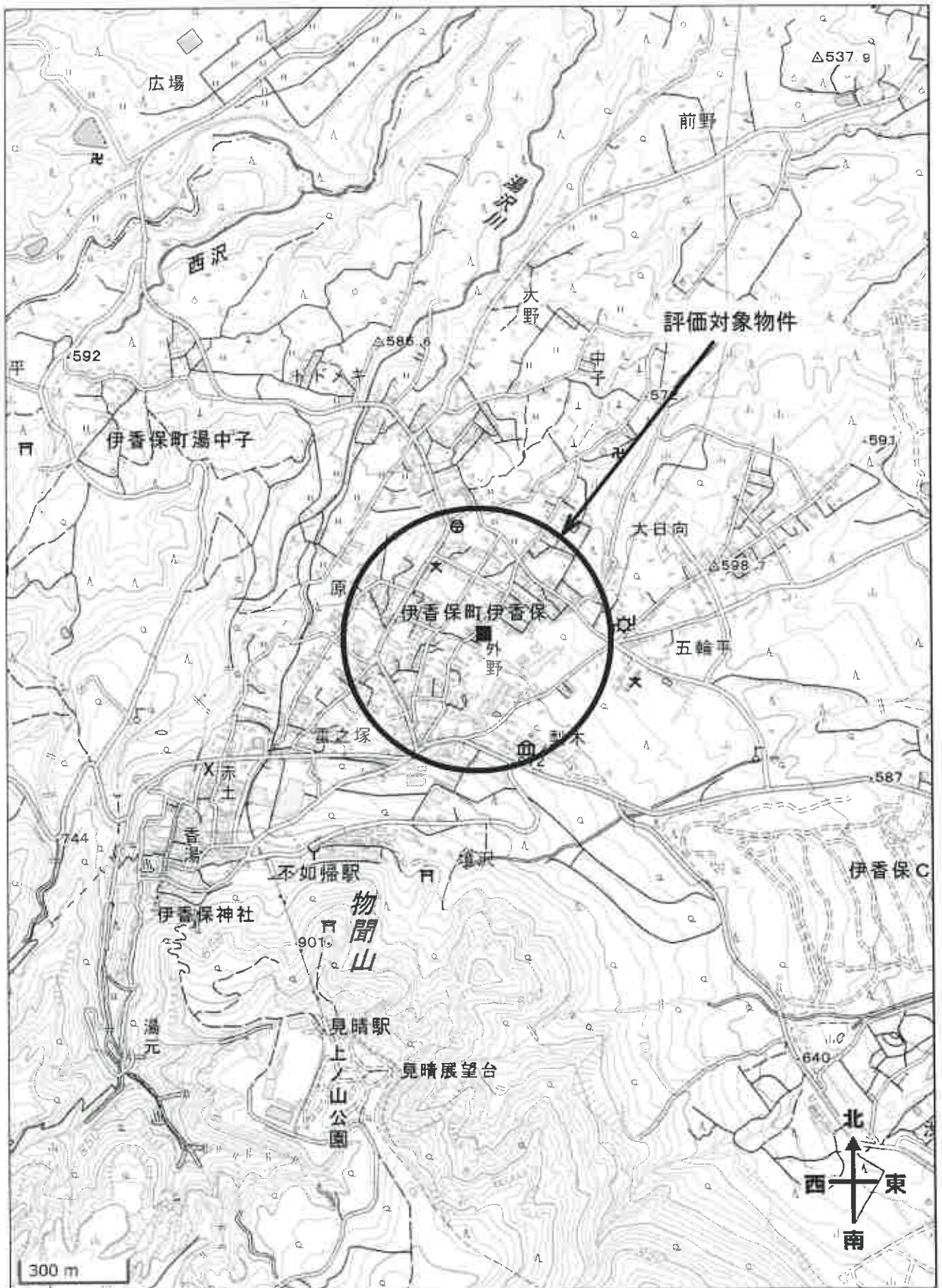
基準地価格 【 渋川（県）－ 1 1 】

所 在 地 ； 渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野 3 5 3 番 1 3 外
価 格 ； 25,900 円/㎡
位 置 ； J R 両毛線「渋川」駅の西方約8,600m
価 格 時 点 ； 令和6年7月1日
地 積 ； 266 ㎡
供給処理施設 ； 水道、ガス、下水
接 面 街 路 ； 南東5.5m市道
用 途 指 定 等 ； 非線引都市計画区域・ 1 中専（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 ； 中規模一般住宅の見られる小学校近接の住宅地域

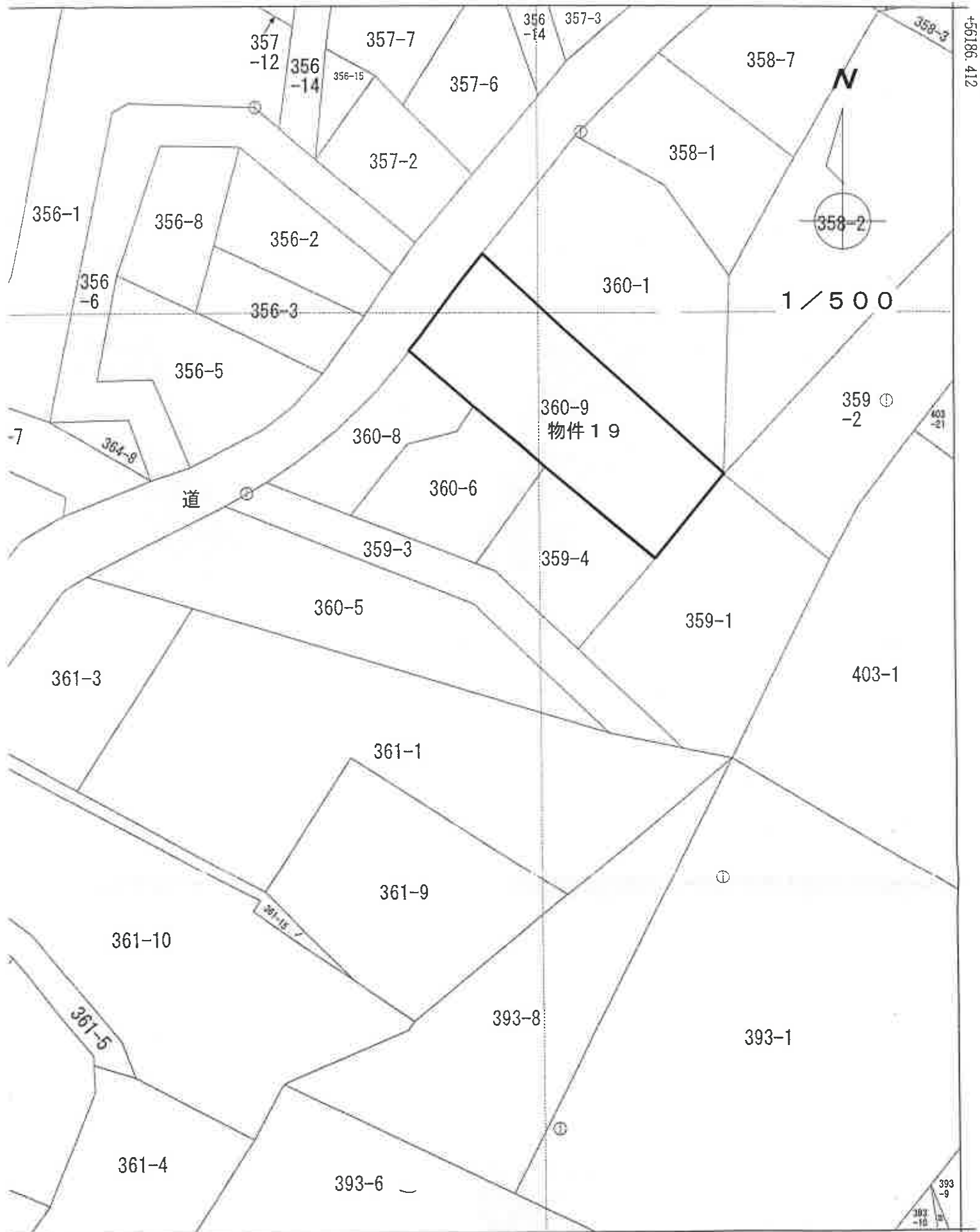
第7 附属資料の表示

位置図

公図写



出典：「地理院地図（電子国土基本図）」（国土地理院）



(訂定)
補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域
見出

伊香保町伊香保