令和　７年（ヌ）第　　１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月１１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　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 場　所	令和　８年　４月２８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　８年　５月１９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　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　８年　３月１１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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	210,000 168,000		42,000	6,758	0
備考					

令和　７年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊勢崎市福島町字下七分

　　地　　番　　６３１番３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　９９平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

令和　7年（ヌ）第　　１１号

物　件　明　細　書

令和　7年１２月１９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】
Ｂが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
件外北側隣地（地番６３１番２）、件外東側隣接地（道）、件外南側隣接地（地番６２７番２、公衆用道路）との各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。

令和　７年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊勢崎市福島町字下七分

　　地　　番　　６３１番３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　９９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

伊農委第１５２－２号
令和７年９月５日

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　黛陽子　殿

[redacted]

令和７年８月２８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（ヌ）第１１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９月１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 氏名	土地所有者 住所	現況地目
	伊勢崎市福島町字下七分		631-3	畑	99	[redacted]		非農地
3. 転用許可等の有無とその内容	有	許可等年月日	許可条項	転用目的	許可等を受けた者の住所・氏名			
	(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	(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		
			年　月　日					
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		農振地域外	
	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	否							

記載上の注意

（１）２の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは４の欄の記入は行わない。

（２）３の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」の欄の記入は、権利の設定、移転に係わる許可等の案件については権利の取得者とする。

（３）４の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状況に回復すべきことを命ずるものをいう。また、４の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。

（４）６の欄は、当該箇所に○を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

令和７年(ヌ)第　　１１号
令和７年　８月２８日受理
令和７年１０月　１日提出

現況調査報告書

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

令和　７年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊勢崎市福島町字下七分

　　地　　番　　６３１番３

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　９９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	伊勢崎市福島町６３１番地３付近（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）
形状	■概ね公図のとおり　□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（B） ■上記の者が資材置場等として使用し、占有している （物件配置図及び写真のとおり下屋等が存在する） ■占有権原は使用借権
その他の事項	■北側隣接地（６３１番２）、東側隣接地（道）、南側隣接地（道）との各境界がいずれも不明確である。
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■C	1　Bの息子です。 2　本件土地は父Bが資材置場等として使用しています。下屋及び焼却炉も父Bのものです。 3　父Bが債務者Aに地代を支払っているということはありません。 4　東側隣接地（道）との境界に杭がありますが、土に埋まっています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　債務者Ａに対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。

2　現地でＢの息子Ｃと面談したところ、本件土地をＢが無償で資材置場として使用しており、下屋（北側隣接地にまたがって存在）、焼却炉等もＢのものであるとのことである。

3　伊勢崎市農業委員会の照会回答書によれば、本件土地について農地法の許可を得た貸借等はなく、転用許可を得ていないが原状回復命令を行わないとのことである。

4　以上の調査結果から、Ｂが本件土地を資材置場等として無償で使用し、占有しているものと思料する。

5　買受希望者は、現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。本件土地の登記地目は畑であるが、農業委員会の買受適格証明書は不要である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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8月29日 11:15－11:25	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和7年8月29日 11:45－11:55	前橋地方法務局伊勢崎支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和7年9月1日 8:35－8:45	執行官室	■債務者Ａに照会書を作成・送付
令和7年9月3日 13:05－13:10	前橋地方法務局	■登記事項証明書、建物図面、各交付
令和7年9月4日 9:55－10:05	伊勢崎市役所	■土地家屋現況図交付
令和7年9月16日 10:25－11:05	物件所在地	■現地調査、写真撮影、Ｃと面談
令和7年9月16日 14:15－14:25	執行官室	■Ｂに照会書を作成・送付

（特記事項）

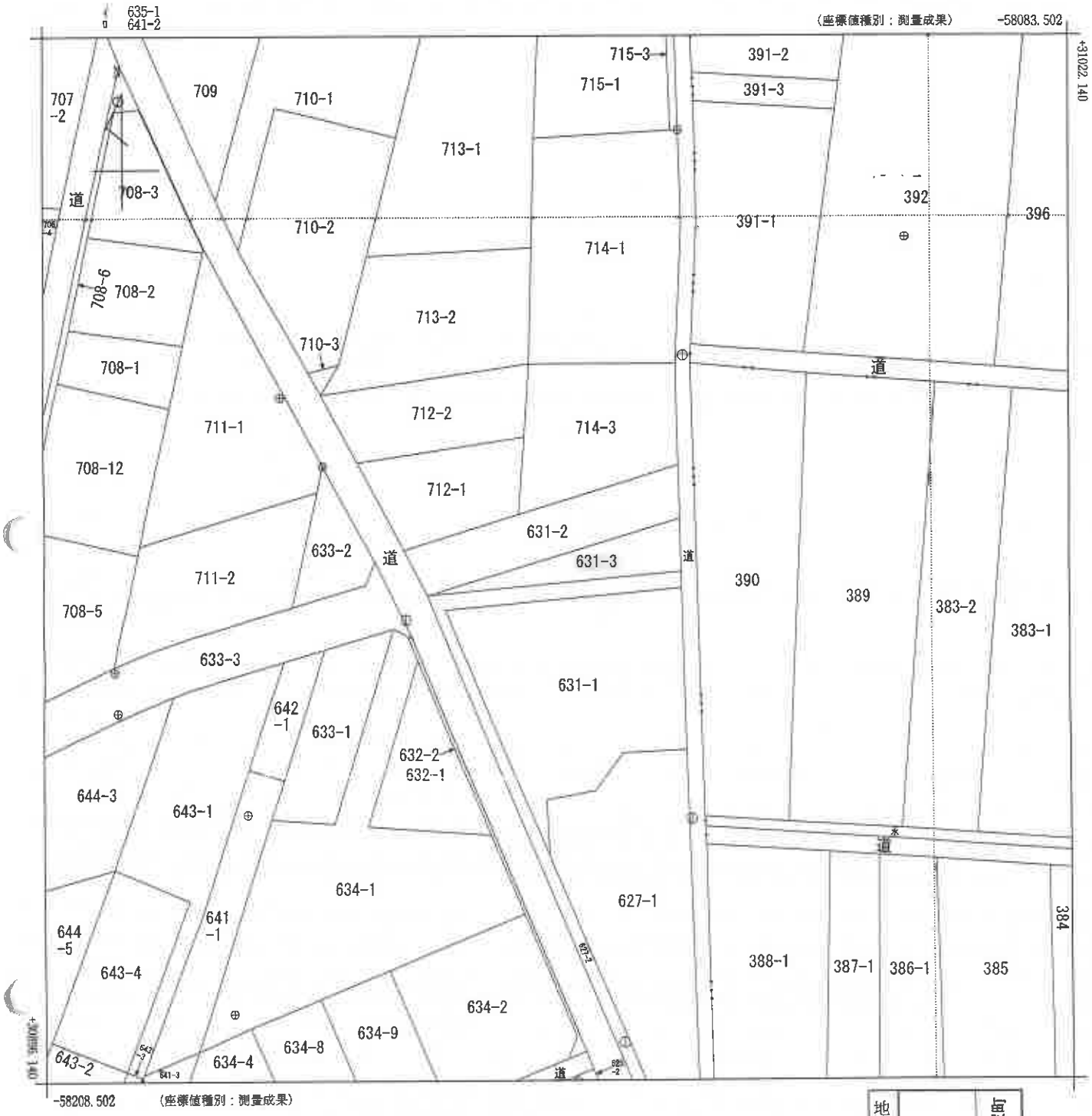
□　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　　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7年9月16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



地番区域見出	福島町	富塚町

請求部分	所　在	伊勢崎市福島町字下七分				地　番	631番3	
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26年3月			備付年月日(原図)	平成27年6月17日		補記事項	

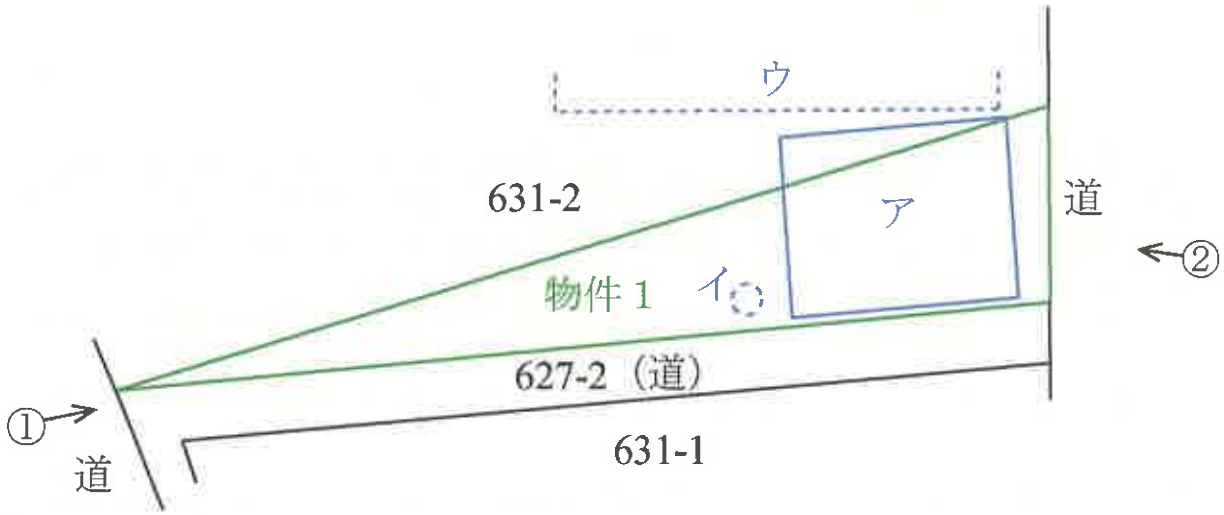
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)
令和7年5月1日
東京法務局品川出張所
登記官

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M84038
(1/1)

物　件　配　置　図

←○写真撮影位置・方向



ア：目的外工作物（下屋）
イ：目的外動産（焼却炉）
ウ：目的外建物（未登記）

①

②

③

武鑑評　第　1004　号
令和7年（ヌ）第11号
令和7年9月16日　現地調査
令和7年10月17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　210,000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 地　　目 地　　積	伊勢崎市福島町字下七分 631番3 畑 99平方メートル	地目　宅地（特記事項参照） その他の項目同左

番号	特　記　事　項
1	現況及び課税地目を参考に判断した。

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	東武伊勢崎線「新伊勢崎駅」の南西方道路距離約5.9km	
付近の状況	伊勢崎市の南方郊外に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、一般住宅、アパート、事業所、作業所、農地等が混在している。	
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	市街化調整区域（特記事項※1参照）
	用途地域	無指定
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	・東側間口約6m、奥行約31m、登記地積99㎡の三角形地である。 ・東側市道に概ね等高にて接面している。西側においては627番2土地（特記事項※2参照）の内、南北に細長い幅約1.5mの帯状部分が本件土地に接する部分（幅約1.5m）において概ね等高にて接面している。なお南側道路（上記西側幅約1.5mを除く）については現認が困難で道路としての機能性が劣る。以上より本件土地は実質的には東側市道に接面する中間画地であると判断した。 ・地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側…認定幅員約1.8m未舗装市道（建築基準法42条2項の道路、特記事項※3参照）。 西側…認定幅員約4.5～5.5m舗装市道（前記、画地条件欄記載の西側幅約1.5mを含んで建築基準法42条1項1号の道路）。 南側…公図上の幅員は約2mであるが現認が困難で道路としての機能性が劣る（前記、画地条件欄記載の西側幅約1.5mを除いて、建築基準法上の道路ではない）。	
土地の利用状況等	本件土地所有者以外の者が使用借権に基づいて資材置場として使用して占有しており、売却対象外の工作物、焼却炉、資材が存在する（特記事項※4、※5参照）。	

供給処理施設	水　　道　　特記事項※6参照 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	※1 市街化調整区域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。開発等に係る具体的事項については伊勢崎市建築指導課に問い合わせることが必要である。なお本件土地（分筆前の631番1）の線引き時（昭和46年3月31日）における登記地目は畑である。 ※2 隣接土地（627番2）は伊勢崎市所有の登記地目：公衆用道路である。 ※3 道路中心線から2mの道路後退（セットバック）を要する。 ※4 下記の工作物等が存在する（附属資料物件配置図参照）。 ア…売却対象外の工作物（下屋、鉄骨造鋼板葺、約45㎡、資材置場として利用されている）。なお当該工作物は北側隣接土地（631番2）に跨っている。 イ…売却対象外の動産（焼却炉） ※5 本件土地（登記地目は畑）についての農業委員会の回答によれば、転用許可は無い（許可が得ることが必要であるが許可を得ていない）。また農振地域内の農用地区域外であり、買受適格証明書は不要である。 ※6 西側市道に施設管が敷設されているが、伊勢崎市上下水道局にて調査したところ、本件土地と北側隣接土地等（631番2、714番3等）が一体的に建物敷地となって631番2付近に引込管が引き込まれているため、一体地を構成している本件土地に改めて引き込む場合には上下水道局に問い合わせることが必要であるとのことである。

特　記　事　項 （続き）	・北側隣接土地（631番2）、南側隣接土地（627番2）、東側市道との境界が判然としない。 ・洪水浸水想定区域（想定最大0.5m以上3.0m未満）に該当する。 ・土壌汚染の可能性について調査した結果、本件土地については土壌汚染対策法に基づく区域指定はなく、また水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の使用履歴はない。土壌汚染の有無について厳密に判定するためには、別途、専門機関による土壌汚染状況調査を実施することが必要である。

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/㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	更地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	17,900	0.20	99.00	1.00	350,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　伊勢崎-4

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
20,200円/㎡	×99.6/100	×100/102.0	×100/110.0	＝ 17,900円/㎡

◇ 時点修正　：　公示価格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：　＋2%　（方位）

◇ 地域格差　：　＋10%　（接近、環境条件等）

イ 個別格差　：　▲80%　（規模、形状、間口奥行関係、方位、要セットバック、供給処理施設の状態、利用状態（売却対象外の工作物等の存在）、行政的制約等）

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	350,000	－	使用借権	0円

イ 土地利用権等割合：使用借権をもって買受人に対抗できないため、控除すべき土地利用権等価格はないものと判断した。

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	350,000	－0	－	1.0	0.6	210,000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。

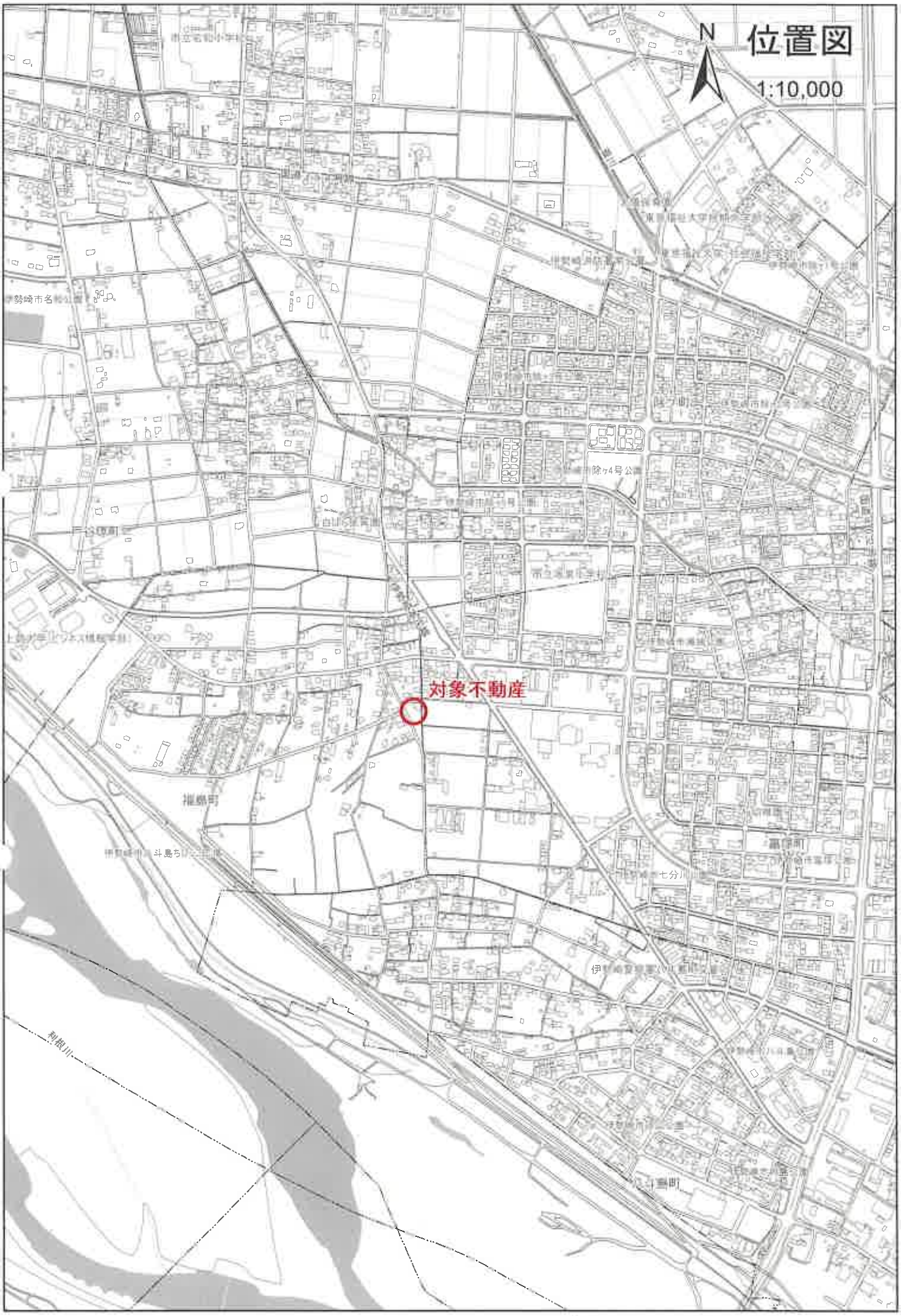
第６　参考価格資料

地価公示価格　（伊勢崎-4）
所　　在：伊勢崎市馬見塚町字伊勢1038番3
価　　格：20,200円/㎡
位　　置：東武伊勢崎線「新伊勢崎駅」の南方道路距離約5.1km
価格時点：令和7年1月1日
地　　積：330㎡
供給処理施設：水道
接面街路：東4.5m市道
用途指定等：市街化調整区域・無指定
（指定建ぺい率70％、指定容積率200％）
地域の概要：農家住宅、一般住宅、農地等が混在する住宅地域

第７　附属資料

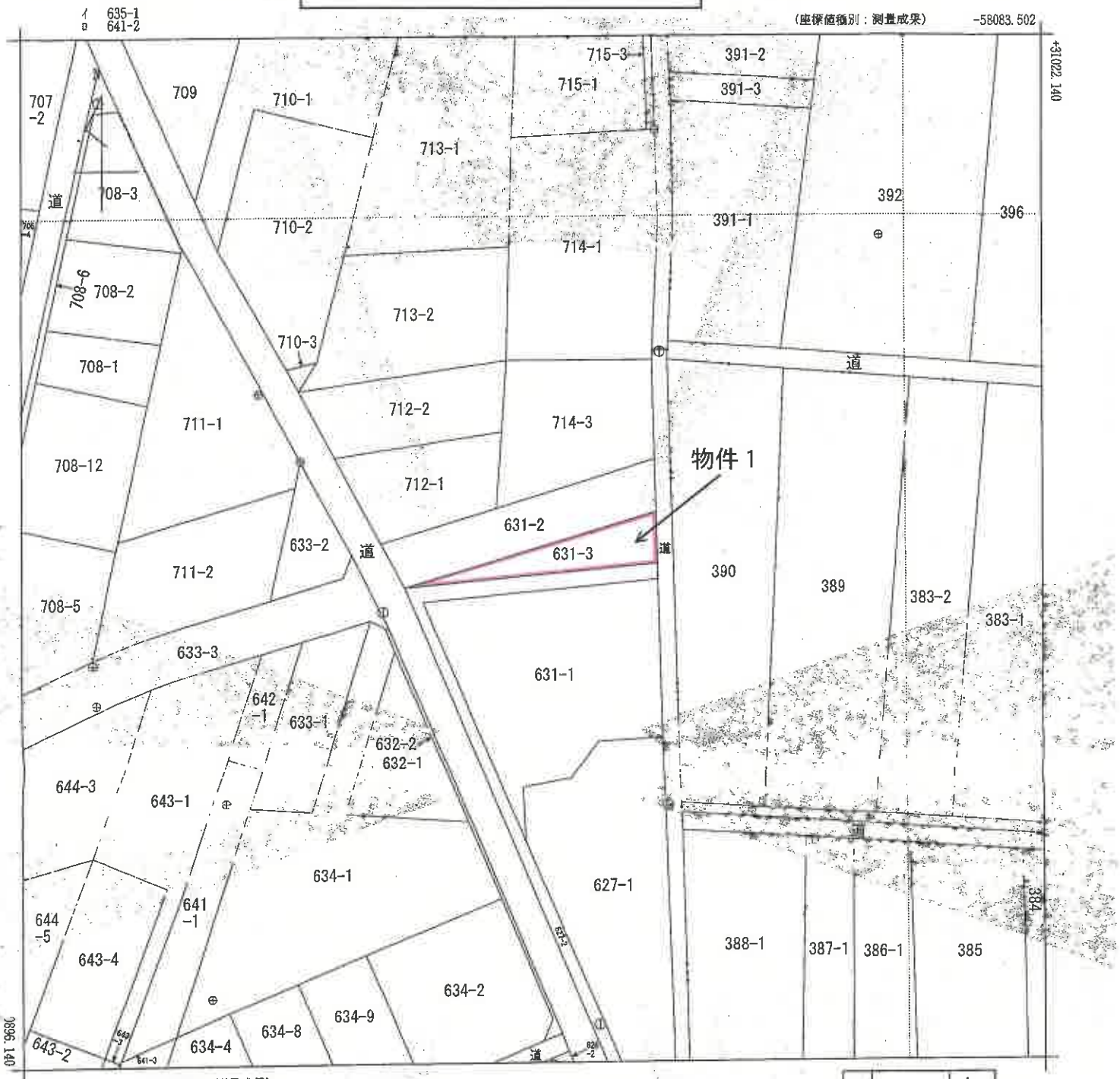
位置図
公図写
物件配置図

以　上



「測量法に基づく国土地理院長承認（使用） R2JHs 243」

公図写（Ａ３をＡ４に縮小コピー）



請求部分	所在	伊勢崎市福島町字下七分				地番	631番3		
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26年3月			備付年月日(原図)	平成27年6月17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。

(前橋地方法務局伊勢崎支局管轄)

令和7年5月1日

東京法務局品川出張所

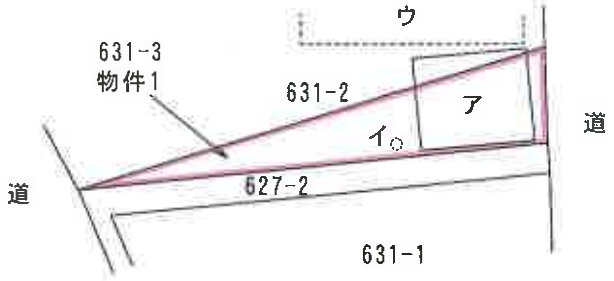
登記官 [redacted]

地図整理番号：M84038

(1/1)

物件配置図

s ＝1/500



ア…売却対象外の工作物（下屋）
イ…売却対象外の動産（焼却炉）
ウ…売却対象外の建物（未登記）