

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 14 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 渡 邊 泰 成

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 9 年 2 月 24 日から 令和 9 年 3 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 9 年 3 月 9 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 9 年 3 月 29 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 9 年 3 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 9 年 3 月 12 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 10 月 14 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）
6☆	200,000 160,000		40,000	274	0



物 件 目 録

☆6 所 在 前橋市上青梨子町
地 番 6 1 5 番 1
地 目 畑
地 積 2 3 4 平方メートル
(現況)
地 目 山林



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 29 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 6】

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 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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

6 所 在 前橋市上青梨子町
地 番 6 1 5 番 1
地 目 畑
地 積 2 3 4 平方メートル
(現況)
地 目 山林



回答書（農地等の現況に係わる調査結果）

令和7年12月16日

前橋地方裁判所民事部
書記官 荻野和泉 殿

令和7年12月2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20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12月8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 住 所		現 況 地 目
	前橋市 上青梨子町	615番1	畑	234			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							
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		地域計画内
	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） 農用地区域外（白地）ではありますが、地域計画内のため3条のみになります。						

令和 7 年(ヌ)第 20 号
令和 7 年12月 2 日受理
令和 8 年 1 月22日提出

現況調査報告書

(物件6)

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

6	所 在	前橋市上青梨子町
	地 番	615番1
	地 目	畑
	地 積	234平方メートル

(土地用)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県前橋市上青梨子町615番1 (住居表示未実施)
土地	物件 6
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件 6)
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 ☐ 上記の者が目的外建物の敷地として使用し、占有している ☒ 上記の者が山林として占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、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	☒ 物件6には防火水槽が存在する。
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
(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12月19日に聴取した。) 1 物件6は私が占有しています。物件6には防火水槽がありますが、消防署との詳しい契約内容はわかりません。
■ 前橋市消防局警防課担当者	(令和8年1月19日に聴取した。) 1 物件6には防火水槽があります。所有者には無償で土地を貸与してもらっていますが、慣習で年3000円所有者に支払っています。

執行官の意見

- 1 物件 1 乃至 6 上に物件 3 上の建物の他に登記された建物が存在するか法務局で調査したところ、物件 3 上に現在は存在しない建物の登記が存在するだけであった。したがって、物件 6 上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 6 の登記記録上の地目は農地であり、前橋市農業委員会によれば農地法 3 条の買受適格証明書が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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12月5日 (金) 13:10-13:20	■前橋地方法務局	■登記事項要約書交付申請
令和7年12月10日 (水) 15:45-15:50	■物件所在地	■基礎調査
令和7年12月19日 (金) 9:35-9:40	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
令和8年1月19日 (月) 13:55-14:05	■前橋市消防局	■防火水槽について警防課で聴取

(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が予想されたので、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12月19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)



←○写真撮影位置・方向

地区外

①
617-1

②

616

物件6

615-1

617-3

611-1

地区外

-73819.830

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出



A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	前橋市上青梨子町				地番	615番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和60年7月15日				備付年月日(原図)			補事項		

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。

令和7年9月22日

前橋地方法務局

請求番号：52-2

登記官

(1/1)

(6枚目)



1



2

令和 7 年（ヌ） 第 20 号
令和 7 年 12 月 19 日 現地調査
令和 8 年 1 月 26 日 評価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件 6)

評価人 不動産鑑定士

海 老 沼 宏 次

第1 評価額

価 格	
物件6（土地）	金200,000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、買受希望者は、内覧制度によるほか物件の内部の確認が直接出来ないこと、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、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）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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	前橋市上青梨子町 6 1 5 番 1 畑 234 平方メートル	山林
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6）

位置・交通	J R 上越線「群馬総社」駅 北西方 約3,200m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は前橋市北部地域に存する農地であり、関越自動車道駒寄スマートICの南西方約840m（直線距離）付近に位置する。周辺は農地が広がり、農家集落等が混在する。集落の外延的発展はあまり見込めず、現状維持が続くと予測する。	
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 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% 農用地区域外（いわゆる白地） －
画地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	234㎡ 間口 約14m 奥行 約16m ほぼ正方形 角地 特になし
自然的条件	地勢 日照 水量 耕作の難易 その他	概ね平坦 やや劣る 普通 普通 現状は未耕作の状態で、竹林等が繁茂している。
接面道路	画地の北側で、水路（現況は確認できない）を介して、幅員4.5～4.7m程度の舗装市道にほぼ等高に接面する。また、画地の東側で、いわゆる赤道（未舗装；公図上の幅員3m程度）に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	本件土地所有者が山林として占有している。	
特記事項	裁判所からの照会に基づく前橋市農業委員会の回答では、本件土地は農用地区域外の農地（いわゆる白地）であるが、地域計画内のため農地法第3条に基づく買受適格証明書のみを発行するとしている。 敷地内に防火水槽あり（別途、現況調査報告書参照）。 上記記載のとおり、敷地内は竹林等が繁茂した未耕作の土地であることから、現状では農作物の耕作は困難と考える。 本件土地（物件6）は、南側で他の売却単位である物件3の土地（地番481）に接している。 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（前橋市0112遺跡）内に存しており、掘削を伴う工事を行う場合は文化財保護法93条1項の届出が必要になると思料する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件6）

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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
6	2,000	0.90	234	≒ 420,000

ア 標準画地価格 : 前橋市内調整区域の農地の取引事例等を参考に査定した。

イ 個別格差 : ▲ 10% 管理状態

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) ア	占有 減価 イ	市場性 修正率 ウ	競売 市場 修正率 エ	その他 の控除 減価率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
6	420,000	—	0.8	0.6	—	≒ 200,000

イ 占有減価 : 必要なし

ウ 市場性修正率 : 農地の市場流通性を考慮した。

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

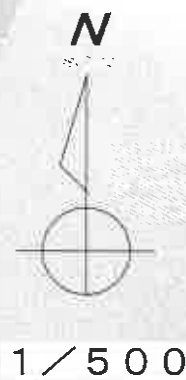
第6 附属資料の表示

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）



地区外

616

617-1

①

615-1
物件 6

615-2

617-3

611-1

地区外