

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中 野 直 美

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11月 2日から 令和 8年11月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月 8日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8年11月19日 午前10時00分から 令和 8年11月19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 7月29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）
2～7☆	8, 040, 000 6, 432, 000	一括	1, 608, 000	2, 965	421
2	4, 540, 000				
3	620, 000				
4	520, 000				
5	510, 000				
6	1, 260, 000				
7	590, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆2 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 4 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 6 6 9 平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 2 9 平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 5 9 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 9 2 平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 8 9 平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 6 5 平方メートル |



物 件 目 録

☆7 所 在 安中市安中三丁目字東町
地 番 363番
地 目 畑
地 積 217平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 中 野 直 美

1 不動産の表示

【物件番号2～7】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：物置、構造：木造波板鉄板葺平家建、床面積：約18平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号3～7】

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2～7】

周辺隣地との境界が不明確であり、売却対象外の土地（地番362番）を本件土地と一体利用している。

《 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」をご覧ください。
- 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

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| ☆2 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 4 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 6 6 9 平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 2 9 平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 5 9 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 9 2 平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 8 9 平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 安中市安中三丁目字東町 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 6 5 平方メートル |



物 件 目 録

☆7 所 在 安中市安中三丁目字東町
地 番 3 6 3 番
地 目 畑
地 積 2 1 7 平方メートル



令和7年3月26日

前橋地方裁判所高崎支部

裁判所書記官 本多 光浩 様

安中市農業委員会

会長 E

農地等の現況に係る照会に対する回答書

令和7年3月18日付け照会書【事件番号: 令和7年(ケ)第9号】をもって照会のあった件について、下記のとおり回答します。

記

1	現地調査日	令和7年3月24日							
2	土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿 地目	地積 (㎡)	土地所有者の住所・氏名		現況 地目	
		安中市安中三 丁目字東町	347 番 2	畑	1, 669	住所	氏名		
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	許可を受けた者の住所・氏名		農地	
						住所	氏名		
		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	県知事から の指示内容	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	永小作権、賃借権等、そ の他の使用及び収益を 目的とする権利について の許可に関する事項	有	無	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所・氏名		
							住所	氏名	
6	その他の 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 区域外
		市街化 区域	市外化 調整区域	用途 区域	用途 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外		
7	競売適格証明書の 要否	要	否	備考					

* 記載上の注意

- ①2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の欄の記入はしない。
- ②3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」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- ③4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態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。
- ④6及び7の欄は、該当箇所にも○印を付す。「その他」の欄には、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3月26日

前橋地方裁判所高崎支部

裁判所書記官 本多 光浩 様

安中市農業委員会

会長 E

農地等の現況に係る照会に対する回答書

令和7年3月18日付け照会書【事件番号: 令和7年(ケ)第9号】をもって照会のあった件について、下記のとおり回答します。

記

1	現地調査日	令和7年3月24日						
2	土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿 地目	地積 (㎡)	土地所有者の住所・氏名		現況 地目
		安中市安中三 丁目字東町	358 番	畑	229	住所 安中市安中三丁目 22番49号	氏名 A	
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	許可を受けた者の住所・氏名		
						住所	氏名	
		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	県知事から の指示内容	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	永小作権、賃借権等、そ の他の使用及び収益を 目的とする権利について の許可に関する事項	有	無	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所・氏名	
							住所	氏名
6	その他の 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	市外化 調整区域	用途 区域	用途 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外	
7	競売適格証明書の 要否	要	否	備考				

* 記載上の注意

- ①2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の欄の記入はしない。
- ②3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」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- ③4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態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。
- ④6及び7の欄は、該当箇所には○印を付す。「その他」の欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

前橋地方裁判所高崎支部
裁判所書記官 本多 光浩 様

安中市農業委員会
会長 E

農地等の現況に係る照会に対する回答書

令和7年3月18日付け照会書【事件番号：令和7年（ケ）第9号】をもって照会のあった件について、下記のとおり回答
します。

記

1	現地調査日	令和7年3月24日						
2	土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿 地目	地積 (㎡)	土地所有者の住所・氏名		現況 地目
		安中市安中三 丁目字東町	359 番	畑	192	住所 安中市安中三丁目 22番49号	氏名 A	
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	許可を受けた者の住所・氏名		
						住所	氏名	
		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	県知事から の指示内容	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	永小作権、賃借権等、そ 他の使用及び収益を 目的とする権利について の許可に関する事項	有	無	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所・氏名	
							住所	氏名
6	その他の 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 区域外
		市街化 区域	市外化 調整区域	用途 区域	用途 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外	
7	競売適格証明書の 要否	要	否	備考				

* 記載上の注意

①2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の欄の記入はしない。

②3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」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。

③4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態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。

④6及び7の欄は、該当箇所○印を付す。「その他」の欄には、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3月26日

前橋地方裁判所高崎支部
裁判所書記官 本多 光浩 様

安中市農業委員会
会長 E

農地等の現況に係る照会に対する回答書

令和7年3月18日付け照会書【事件番号：令和7年（ケ）第9号】をもって照会のあった件について、下記のとおり回答します。

記

1	現地調査日	令和7年3月24日							
2	土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿 地目	地積 (㎡)	土地所有者の住所・氏名		現況 地目	
		安中市安中三 丁目字東町	360 番	畑	189	住所 安中市安中三丁目 22番49号	氏名 A		
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	許可を受けた者の住所・氏名		農地	
						住所	氏名		
		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	県知事から の指示内容	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	永小作権、賃借権等、そ の他の使用及び収益を 目的とする権利について の許可に関する事項	有	無	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所・氏名		
							住所	氏名	
6	その他の 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 区域外
		市街化 区域	市外化 調整区域	用途 区域	用途 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外		
7	競売適格証明書の 要否	要	否	備考					

- * 記載上の注意
- ①2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の欄の記入はしない。
 - ②3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」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
 - ③4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態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。
 - ④6及び7の欄は、該当箇所にも印を付す。「その他」の欄には、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3月26日

前橋地方裁判所高崎支部
裁判所書記官 本多 光浩 様

安中市農業委員会
会長 E

農地等の現況に係る照会に対する回答書

令和7年3月18日付け照会書【事件番号：令和7年（ケ）第9号】をもって照会のあった件について、下記のとおり回答します。

記

1	現地調査日	令和7年3月24日						
2	土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿 地目	地積 (㎡)	土地所有者の住所・氏名		現況 地目
		安中市安中三 丁目字東町	361 番	畑	465	住所 安中市安中三丁目 22番49号	氏名 A	
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	許可を受けた者の住所・氏名		
						住所	氏名	
		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	県知事から の指示内容	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	永小作権、賃借権等、そ の他の使用及び収益を 目的とする権利について の許可に関する事項	有	無	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所・氏名	
							住所	氏名
6	その他の 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 区域外
		市街化 区域	市外化 調整区域	用途 区域	用途 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外	
7	競売適格証明書の 要否	要	否	備考				

- * 記載上の注意
- ①2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の欄の記入はしない。
- ②3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」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- ③4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態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。
- ④6及び7の欄は、該当箇所にも○印を付す。「その他」の欄には、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3月26日

前橋地方裁判所高崎支部

裁判所書記官 本多 光浩 様

安中市農業委員会

会長 E

農地等の現況に係る照会に対する回答書

令和7年3月18日付け照会書【事件番号: 令和7年(ケ)第9号】をもって照会のあった件について、下記のとおり回答します。

記

1	現地調査日	令和7年3月24日						
2	土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿 地目	地積 (㎡)	土地所有者の住所・氏名		現況 地目
		安中市安中三 丁目字東町	363 番	畑	217	住所 安中市安中三丁目 22番49号	氏名 A	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	許可を受けた者の住所・氏名		
						住所	氏名	
		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	県知事から の指示内容	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	永小作権、賃借権等、そ の他の使用及び収益を 目的とする権利について の許可に関する事項	有	無	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所・氏名	
							住所	氏名
6	その他の 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 区域外
		市街化 区域	市外化 調整区域	用途 区域	用途 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外	
7	競売適格証明書の 要否	要	否	備考				

* 記載上の注意

- ①2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の欄の記入はしない。
- ②3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」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- ③4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態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。
- ④6及び7の欄は、該当箇所には○印を付す。「その他」の欄には、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(ケ)第 9 号
令和 7 年 3 月 18 日受理
令和 7 年 6 月 26 日提出

現況調査報告書

(物件 2 乃至 7)

前橋地方裁判所高崎支部

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

2 所 在 安中市安中三丁目字東町
地 番 347番2
地 目 畑
地 積 1669平方メートル

所有者 A

3 所 在 安中市安中三丁目字東町
地 番 358番
地 目 畑
地 積 229平方メートル

所有者 A

4 所 在 安中市安中三丁目字東町
地 番 359番
地 目 畑
地 積 192平方メートル

所有者 A

5 所 在 安中市安中三丁目字東町
地 番 360番
地 目 畑
地 積 189平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 安中市安中三丁目字東町

地 番 3 6 1 番

地 目 畑

地 積 4 6 5平方メートル

所有者 A

7 所 在 安中市安中三丁目字東町

地 番 3 6 3 番

地 目 畑

地 積 2 1 7平方メートル

所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(地番) 群馬県安中市安中三丁目347番2 外 (住居表示未実施)			
土地	物件2～7			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件2～7) ☐ 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 ☒ 上記の者が畑として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件2の一部を目的外建物の敷地として使用し、占有している。 使用権原は所有権である。 ☐ 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				
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
(3枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	安中市安中三丁目字東町 3 4 7 番 2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造波板鉄板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 1 8 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 1 7 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 物件 2 の最先の抵当権は平成 4 年に設定されており、上記建物は A の陳述では平成 1 7 年頃に作られたとのことなので、法定地上権は成立しないと思われる。

(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)

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4月28日に聴取した。) 1 物件2から7は、私が野菜を作っています。 2 物件2から7には桐が植えられていますが、2、3年前に私が植えました。 3 物件2の南東側にある物置は、20年位前に私と父Cで作りました。私がこの物置を使っています。Cはすでに亡くなりました。

執行官の意見

- 1 物件 2 乃至 7 上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件 2 及び 7 は北乃至西向きの緩傾斜地であるが、物件 3 乃至 6 はほぼ平坦である。
- 3 物件 2 と 3 乃至 6 との間には段差（高低差）がある。
- 4 周辺隣接地との境界は判然とせず、物件 6、7 間の隣接地（地番 3 6 2）は現況では一体利用されている。
- 5 安中市農業委員会によれば、物件 2 乃至 7 は買受適格証明書が必要である。

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3月19日 (水) 14:00-14:10	■前橋地方法務局 高崎支局	■登記事項要約書交付申請
令和7年3月24日 (月) 11:10-11:20	■物件所在地	■基礎調査
令和7年4月28日 (月) 10:30-11:00	■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。

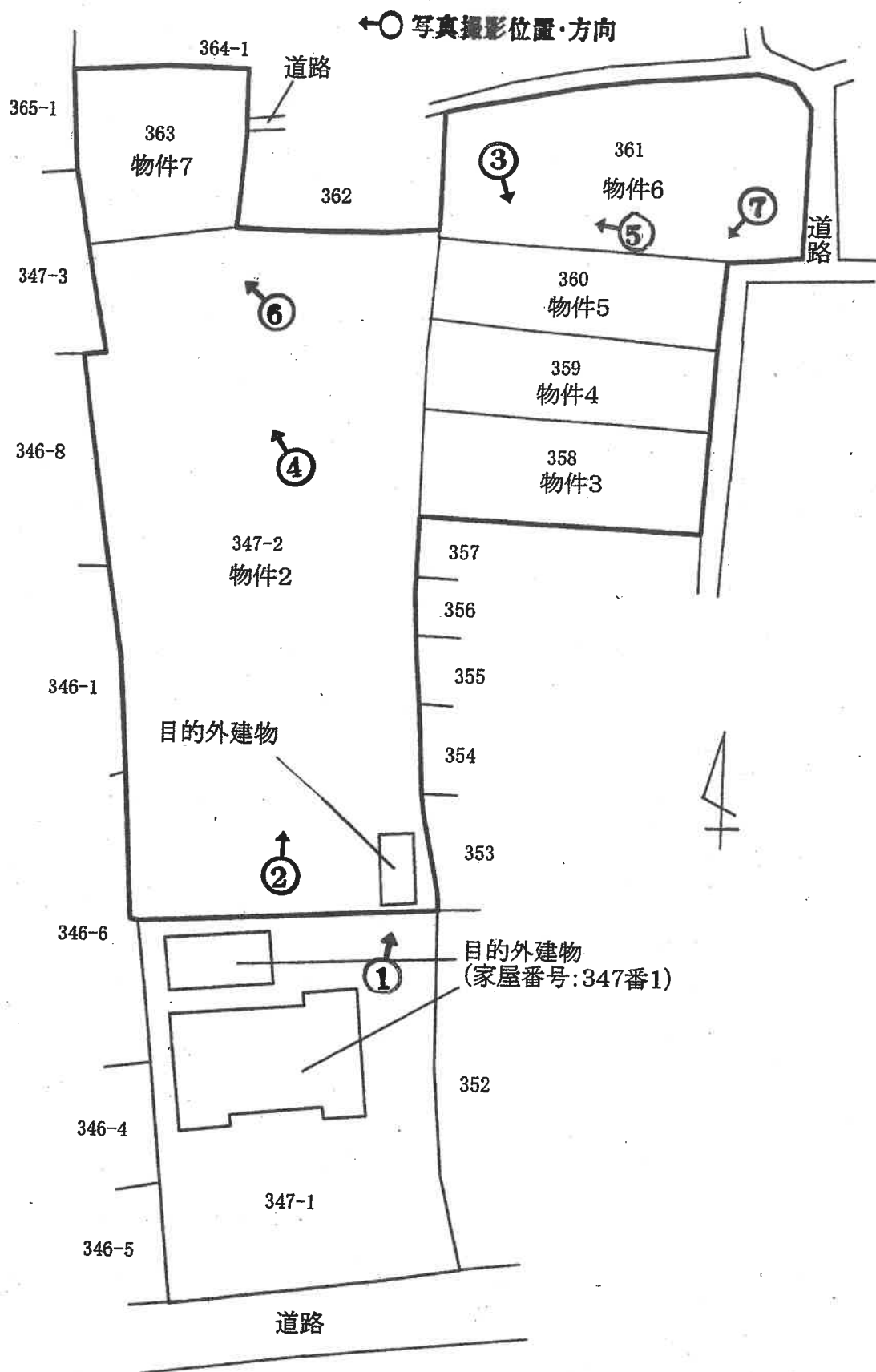
☐ 令和 年 月 日
目的物件は施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和7年4月28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
(7枚目)

土地建物位置関係図



1



2





3



4



5



6



長鑑評第 647 - ② 号

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
(物件2～7)

令和 7 年 4 月 28 日 現地調査

令和 7 年 8 月 1 日 評 価

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

長 壁 治

第 1 評 価 額

一 括 価 格			
金		8,040,000	円
内 訳 価 格			
物件2 (土地)	金	4,540,000	円
物件3 (土地)	金	620,000	円
物件4 (土地)	金	520,000	円
物件5 (土地)	金	510,000	円
物件6 (土地)	金	1,260,000	円
物件7 (土地)	金	590,000	円

- 1 一括価格は、物件2～7の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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瑕疵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、民事執行法第58条第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
2	所 地 地 地 在 番 目 積	安中市安中三丁目字東町 347番2 畑 1,669m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	安中市安中三丁目字東町 358番 畑 229m ²	同左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	安中市安中三丁目字東町 359番 畑 192m ²	同左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	安中市安中三丁目字東町 360番 畑 189m ²	同左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	安中市安中三丁目字東町 361番 畑 465m ²	同左
7	所 地 地 地 在 番 目 積	安中市安中三丁目字東町 363番 畑 217m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2～7	・当該物件の買受けに際しては、「買受適格証明書」を要する。		
2	・当該物件南東部に目的外建物が所在する(概要は、後記「第4目的物件の位置・環境等の1土地の概況及び利用状況等」のとおり)。		

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2～7)

位置・交通	JR信越本線「安中」駅の西方・道路距離 約 1,700 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅等が混在し、農地も見られる住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域、準工業地域が混在 (前者が南部(物件2南部等)、後者が北部)
	建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	60% 200% — —
画地条件	規 模 間 口・奥 行 形 状 そ の 他	2,961 m ² 間口約 23.5 m・奥行約52.5～56m 不整形 地勢 : 北東部(物件3～6)がほぼ平坦であるのに対し、物件2・7は北ないし西向きの緩傾斜地勢(傾斜度3～5度)である。物件2と物件3～6との間には段差(法地状)があり、後者の方が高い。また物件2・7の西側、物件6の北側等は、法地状にある。
接面道路の状況	東側(物件3～5にかけて)が現況幅員約1.8mの舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)に等高に、北東側(物件6の南東～東～北東にかけて)が現況幅員約1.8～2mの未舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)に等高～約1.2m高く、北東側(物件6北側)が現況幅員約1.5mの未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)に等高～約1.2m高く、北側(物件7東側中央やや北寄り)が現況幅員約1.0mの未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)に、それぞれ接面する。	
土地の利用状況等	畑として利用されている	
供給処理施設	水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり (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でき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	・利用現況について 物件2～7は畑として利用されているが、桐(安中市農業委員会によると、農作物と思料されとのこと)が植えられており、当該物件所有者Aによると、2、3年前に植えたとのこと。 なお、物件7の東側隣接地362番は、当該物件と一体利用されている。 ・接面道路について 概要は上記のとおりであるが、東側～北東側にかけての道路(市道)は現況幅員は4m未満であるが、当該道路(公図上)の中心線から2mの位置まで後退することにより接面する土地において建築物の建築が可能となる建築基準法第42条第2項道路に該当する。	

- また、北東側及び北側の建築基準法上の道路ではない道路は、市道等の道路法で規定する道路ではないが、安中市が管理する、いわゆる「法定外公共物」である。但し、現況は雑草等が繁茂するなど道路としては利用されていない。

- 目的外建物について

物件2の南東部に建物があり、当該建物は未登記であるが、当該建物の概要は、以下のとおりである。

建築時期	平成17年頃
家屋番号	ない(未登記)
構造	木造波板鉄板葺平家建
種類	物置
床面積	約18㎡
所有者	物件2所有者A
敷地	土地利用権等の及ぶ範囲は、当該建物の位置関係等を勘案し、当該物件の南東端部の約46㎡と判断した。

- 供給処理施設について

当該物件には上・下水道の引込みはないが、東側市道に上・下水道本管が敷設(上水:南方から物件3付近まで。下水:南方から物件6南東端付近まで)されており、それぞれ引込みは可能である。

なお、引込みに際しては工事費用のほかに、上水道については分担金(口径13ミリの場合:70,000円)等が、下水道については負担金(1箇所132,000円)の支払いを要するとのこと。

(以上、安中市上下水道部に確認)

- 買受適格証明書について

安中市農業委員会によると、物件2～7の全物件について買受けに際しては「買受適格証明書」を要するとのこと。

- その他

- ・土壌汚染の可能性について調査したところ、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。

- ・受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:安中城、市町村遺跡番号:1518)の指定を受けており、土木工事等に際しては文化財保護法第93条に基づき届出が必要であるが、開発(建築)行為においての発掘調査費用・期間等が不確定であるので、本件評価では埋蔵文化財の指定による影響は考慮外とした。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地(建付地)価格 (物件2～7)

目的土地等の更地(建付地)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(建付地)価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2(*1)	22,800	0.30	46	0.95	299,000
2(*2)	6,500	0.73	1,623	—	7,701,000
物件2合計					8,000,000
3	6,500	0.73	229	—	1,087,000
4	6,500	0.73	192	—	911,000
5	6,500	0.73	189	—	897,000
6	6,500	0.73	465	—	2,206,000
7	6,500	0.73	217	—	1,030,000

・2(*1): 物件2のうち目的外建物敷地部分

・2(*2): 物件2のうち上記以外の部分

ア 標準画地価格 : 本件は既述のとおり住宅地域内にあるが、現況は農地であり、また買受けに際して全物件について「買受適格証明書」を要することとされている。

よって、このことを考慮し、開発の影響を有する農地としての評価を行うこととするが、規準とすべき公示地、基準地等がないことから、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引価格を参考として、農地の標準画地価格を6,500円/㎡と査定した。

なお、標準的画地は、現況幅員約1.8m舗装市道沿いに設定(想定)した。

(目的外建物敷地部分について)

一方、物件2のうち一部が目的外建物敷地であるが、建物敷地であることを考慮し、当該部分は宅地としての評価を行うこととする。標準価格の査定は以下のとおりである。

*標準的画地 : 物件2南側隣接の347番1が接面する道路(現況幅員約5.5m舗装市道)沿いに設定(想定)した。

地価公示 (安中-1)

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$30,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{131} \div 22,800 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 : 公示価格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 : ない

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差

(物件2(目的外建物敷地以外)及び物件3～7) : 規模が大きい、不整形である、奥行が長い、地勢が劣る(緩傾斜地、法地部分等を含む)、立木(桐)を含む

なお、東側市道は建築基準法第42条第2項道路で道路後退を要するが、標準的画地そのものが接面道路の幅員が狭い(1.8m)ことを勘案し、これについての減価修正は要しないと判断した。

(物件2(目的外建物敷地)) : 接面道路の状況が劣る(道路幅員が狭い等)、規模が小さい、供給処理施設が未整備である、農地の一部である(農地法の適用を受ける)

ウ 地積 : 物件2(目的外建物敷地、目的外建物敷地以外)
: 概測数量による。
物件3～7 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。
(物件2(目的外
建物敷地))

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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(建付地)価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
2(*1)	299,000	0.10	場所的利益 30,000
2(*2)	7,701,000	—	所有者占有 0
3	1,087,000	—	所有者占有 0
4	911,000	—	所有者占有 0
5	897,000	—	所有者占有 0
6	2,206,000	—	所有者占有 0
7	1,030,000	—	所有者占有 0

イ 土地利用権等割合 : 物件2の目的外建物敷地(2(*1))については、土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と判定した。それ以外については、所有者占有により特にならない。

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
2	8,000,000	— 30,000		0.95	0.60	4,540,000
3	1,087,000	— 0		0.95	0.60	620,000
4	911,000	— 0		0.95	0.60	520,000
5	897,000	— 0		0.95	0.60	510,000
6	2,206,000	— 0		0.95	0.60	1,260,000
7	1,030,000	— 0		0.95	0.60	590,000
一括価格(合計)						8,040,000

ウ 占有減価修正 : 特にならない

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、目的外建物(物置)が存すること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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

1 地価公示価格 (安中－1)

所 在	:	安中市安中2丁目字地尻2496番9
価 格	:	30,000 円
位 置	:	JR信越本線「安中」駅南西方約2.8km
価 格 時 点	:	令和7年1月1日
地 積	:	250 m ²
供給処理施設	:	水道・下水
接 面 街 路	:	南西6m市道
用途指定等	:	非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%・容積率200%)
地域の概要	:	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附 属 資 料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上

位置図



県道安中・榛名湖線

物件所在地



国道18号

安中市立
安中小学校

公示地
安中-1

安中市役所



県道一本木平・小井戸・安中線

縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典：安中市役所
「安中市平面図No.7・8」

公図写

(座標値種別：図上測定)

不動産登記法
第14条地図

+37317.738

700

369

N

370

368-1

364-1

365-1

物件7
363

362

物件6 361

375

374

373

347-3

道

物件5 360

377

物件4 359

378-2

346-8

物件3 358

物件2
347-2

357

378-1

356

380

346-1

①

355

383-2

383-1

354

384-2

384-1

386

346-7

353

385

391

390

346-6

352

347-1

396

346-2

346-4

393

縮尺 $\frac{1}{500}$

346-3

346-5

398-1

土地建物位置関係図

