

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 7 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 9 年 2 月 1 6 日から 令和 9 年 2 月 2 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 9 年 3 月 2 日 午前 9 時 0 0 分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 9 年 3 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 9 年 3 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 9 年 3 月 4 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

☆1 所 在 高崎市浜川町字六反田
地 番 1994番1
地 目 田
地 積 2779平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

農事組合法人浜川が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。農業経営基盤強化促進法による利用権が設定されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部が道路として利用されている可能性がある。
- ・農業委員会の回答書には、「耕作者以外の方が買い受けるには事前に使用貸借の解約書が必要」と記載されている。

《 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

☆1	所	在	高崎市浜川町字六反田
	地	番	1994番1
	地	目	田
	地	積	2779平方メートル

令和8年1月26日

農地の現況に関する照会に対する回答書

前橋地方裁判所高崎支部

裁判所書記官 本多 光浩 様

令和8年1月19日付け照会書【事件番号：令和7年（ケ）第77号】をもって当農業委員会に照会のあった件について、下記のとおり回答します。

記

1. 現地調査年月日	令和8年1月21日						
2. 土地の表示と 現況地目	所 在	地 番	登記地目	面積 (㎡)	土地所有者の住所・氏名		現況地目
	高崎市浜川町字 六反田	1994番1	田	2,779	住 所	氏 名	
3. 転用許可等の 有無とその内 容	有	許可等年月日	許可等条項	転用目的	許可等を受けた者の住所・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. 都道府県から 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. 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	無 ○	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所・氏名		
		令和4年12月1日	利用権	使用貸借	高崎市浜川町2127番地3 農事組合法人 浜川		
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		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	
7. 買受適格者証明書の要否	要 ○	否	備考	耕作者以外の方が買い受けるには 事前に使用貸借の解約書が必要と なります。			

令和7年(ケ)第77号
令和8年1月19日受理
令和8年7月8日提出

現況調査報告書

(物件1)

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(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

1	所 在	高崎市浜川町字六反田
	地 番	1 9 9 4 番 1
	地 目	田
	地 積	2 7 7 9 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	群馬県高崎市浜川町2003番地4 付近				
土地	物件 1				
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 ） ☒ 田（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 ☐ 上記の者が本土地上に、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。 ☒ 上記の者が農地の状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	☒ 物件1の北東の隅切り部分が公図と違っており、一部が道路として利用されている可能性がある（写真③参照）。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号				
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■農事組合法人浜川	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■農地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者法人代表者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年12月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年12月1日	
	期間	令和4年12月1日から ■令和9年11月30日まで	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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)

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) ■ B (農事組合法人浜川代表 者理事)	1 物件1の土地については農事組合法人浜川に無償で貸しています。私自身もその組合員です。 (以下は令和8年3月12日到着の回答書のうち、3枚目記載の内容以外の部分を当職において要約したものである。) 1 物件1の土地を耕作しています。作物の種類は米と小麦です。 2 物件1の土地について売却が実施された場合、入札に参加するかどうかは未定です。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件物件の状況

公図及び添付した写真のとおりである。

2 入札参加にあたっての注意

(1) 物件1の土地は、登記地目は「田」で課税上も「純田」となっている。

(2) 裁判所からの照会に対する農業委員会の回答によれば、現況地目は「田」で、買受適格証明書を要するとなっている。

(3) 農業経営基盤強化促進法による適正な利用権が設定されている農地であることから、期間満了まで耕作者が保護されるため、耕作者以外の第三者が入札に参加するためには利用権の解除が必要となる。そのため上記農業委員会の回答書には「耕作者以外の方が買い受けるには事前に使用貸借の解約書が必要」とある。

(4) 以上のとおり、入札参加者が限定されていることを買受希望者は注意されたい。

3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件1の土地には登記建物は存在しなかった。

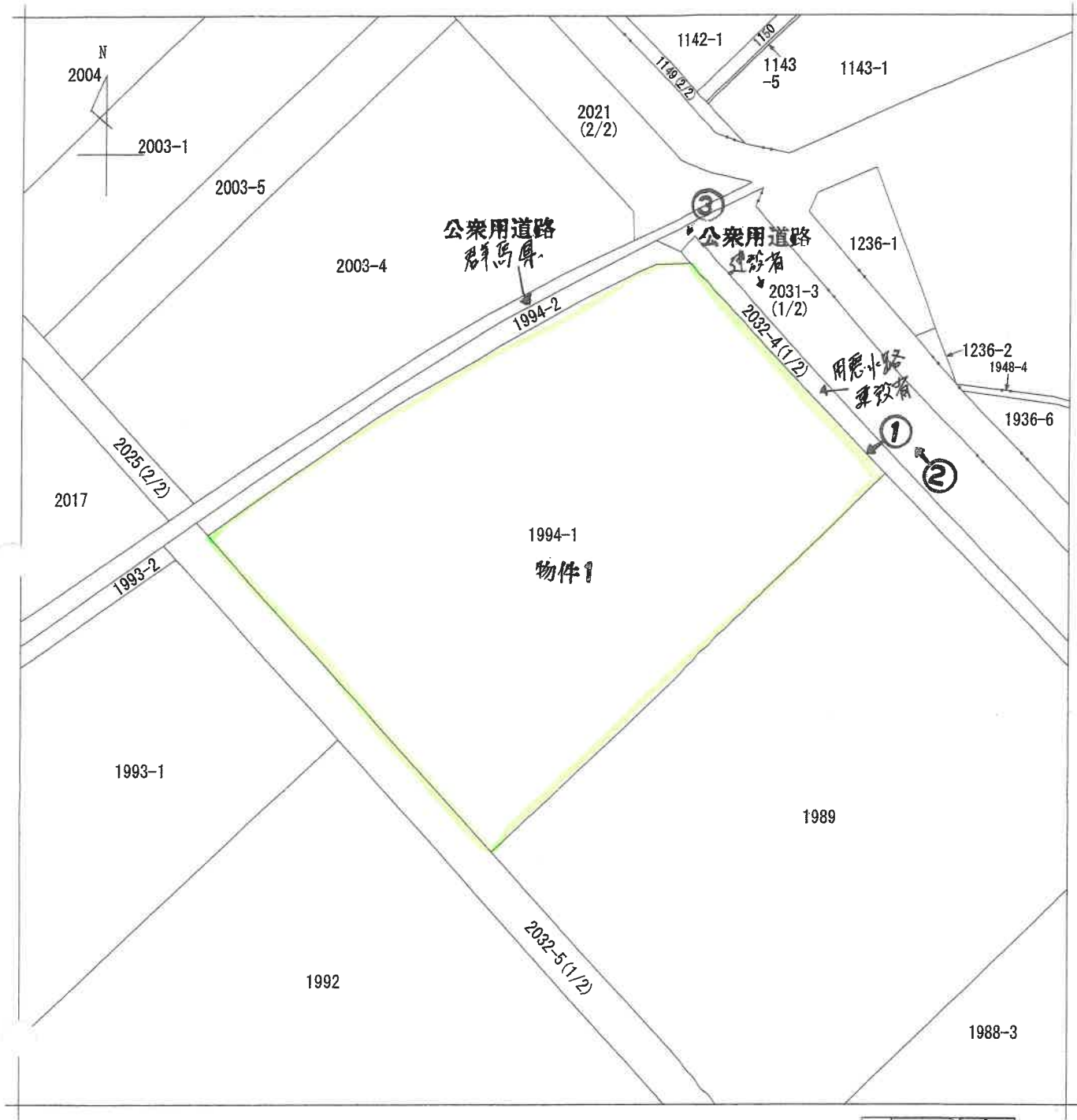
以 上

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和8年1月27日(火) 13:48 - 13:57	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の本件建物以外の登記建物の有無調査 ☐
令和8年1月28日(水) 15:50 - 15:57	物件所在地(物件1)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☐ ☐
令和8年1月29日(木) 15:39 - 15:40	高崎市役所 資産税課	☒ 土地家屋現況図交付申請(1月30日受領) ☐ ☐
令和8年2月19日(木) 9:55 - 9:56	所有者自宅	☒ 所有者から聴取 ☐ ☐
令和8年2月19日(木) 10:35 - 10:40	物件所在地(物件1)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和8年3月6日(金) -	執行官室	☒ 農事組合法人浜川へ照会書発送 ☒ (切手110円×2枚使用。3月12日回答書到着。) ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 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、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8年2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

(6 枚目)



請求部	所在	高崎市浜川町字六反田				地番	1994番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		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57年2月22日			備付年月日(原図)	昭和57年7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。

令和7年12月9日
前橋地方務局高崎支局
登記官

請求番号：35-1
(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小コピー

←○ 写真撮影位置・方向



① 外観

物件1の土地



②東側の状況



物件1の土地

③北東側の状況

長鑑評第660－①号

令和 7 年 (ケ) 第 77 号
(物件1)

令和 8 年 2 月 19 日 現地調査
令和 8 年 7 月 21 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

区分	評 価 額
物件1（土地）	金 990,000 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	高崎市浜川町字六反田 1994番1 田 2,779m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	・当該物件の買受に際しては、「買受適格証明書」を要する。		

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	JR信越本線「北高崎」駅の北西方・道路距離 約 4,200 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	田を中心とし、周辺に店舗、一般住宅、工場等が見られる郊外の農地地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 70% 200% — 農用地区域内(農業振興地域の整備に関する法律)
画地条件	規模 間口・奥行	2,779 m ² 間口約 34 m・奥行約 64m なお、接面道路の状況、接道状況及び利用現況等を勘案して、正面街路を北東側市道と判定した。
自然的条件	形状 その他	ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦
	日照等 土壌の良否 かんがいの良否 排水の良否 耕作の難易 災害の危険性	普通 普通 普通 普通 普通 殆どない
接面道路の状況	北西側が現況幅員約10.5～11mの両側歩道付舗装県道(主要地方道前橋・安中・富岡線。建築基準法第42条第1項第1号道路)に、北東側が現況幅員約7～8mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)に、それぞれ約0.3～0.8m低く接面する。	
土地の利用状況等	占有者により農地として耕作されている。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり なし 不明 (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	・占有について 以下のとおり、占有されている。	
	区分	内容
	占有部分	全部
	占有者	農事組合法人浜川 (契約当事者(借主))
	占有開始時期	令和4年12月1日
	占有権原	使用借権 *農業経営基盤強化促進法による利用権
	現在の契約期間	令和4年12月1日～令和9年11月30日
	賃料	ない
	敷金・保証金	ない
	占有状況	田として耕作されている

	・土地改良区の賦課金 当該物件は土地改良事業実施地区内にあり、群馬中部土地改良区に対し、賦課金(年額10,282円)を支払っている。 ・買受適格証明書等 当該物件は農地であることから、買受けに際しては、「買受適格証明書」を要する。また、既述のとおり使用貸借を占有権原とする占有者(耕作者)が存するが、高崎市農業委員会によると、耕作者以外の者が買い受けるには事前に当該使用貸借の解約手続きがなされることが必要であるとのこと。 ・境界 北端部(北西側県道(1994番2)と北東側市道(2032番4)との交差部付近)の隅切りが、公図上は約4.5mであるのに対し、現況は約8m弱であることから、当該物件の一部が道路として利用されている可能性があるが、境界が判然としないことから詳細は不明である(県高崎土木事務所に照会したが、詳細は不明とのこと)。 南西側には水路(2032番5)が接するが、境界は判然としない。また南東側隣接地1989番との境界は法(畦)下付近と思料するが、詳細は不明である。 ・公道からの出入り 角地であるが、北西側県道にはネットフェンスがあるのに対し、北東側市道にはネット等はなく、出入りは当該市道より行われている。 なお、北西側市道に対しては約0.5mの水路が介在する。 ・供給処理施設 上水道については北西側県道に本管が敷設されており、引込みは可能であるが、下水道については北東側市道に本管が敷設されているものの、当該物件は処理区域外であるとのこと。但し、地区外優遇の制度を利用し、引込みができる可能性があるとのこと。 (以上、高崎市水道局に確認) ・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。 また、受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地の指定を受けていない。
--	--

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	更地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	3,250	1.01	2,779	—	9,122,000

ア 標準画地価格 : 本件は農地であり、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3,250円/㎡と査定した。

イ 個別格差 : 角地

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 必要ない

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、占有減価、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円/㎡)	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,122,000	0.90	0.20	0.60	990,000

イ 占有減価修正 : 第三者により占有されているが、当該占有者の占有権原等を勘案して、当該占有に係る減価を10%と判定した。

ウ 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、当該物件の買受けに際して必要とされる買受適格証明書の発行の条件として現占有に係る契約の解約が求められるが、当該契約の解約に買受け希望者は関与できず、また現占有に係る占有権原、占有開始時期等を考慮すると、その可能性は極めて低いものと思料されること等の理由により、なお市場性が相当程度劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

エ 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 位置図
- 2 公図写

位置図

主要地方道前橋・安中・富岡線

物件所在地

主要地方道高崎・東吾妻線

市道「環状線」

縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典:高崎市役所
「高崎市都市計画基本図」

公図写

不動産登記法
第14条地図



2003-1

2003-5

2003-4

2021
(2/2)

1142-1

1149 (2/2)

1150

1148

1236-1

2031-3
(1/2)

2032-4 (1/2)

1994-2

物件1
1994-1

2025 (2/2)

1993-2

1993-1

1989

1992

2032-5 (1/2)

縮尺 $\frac{1}{500}$