

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 10 日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 吉 澤 智 博

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 7 年 10 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分 場 所 前橋地方裁判所沼田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 日 午後 1 時 00 分 場 所 前橋地方裁判所沼田支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 10 月 29 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 9 月 10 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

8	所	在	利根郡みなかみ町後閑字北入河原
	地	番	250番1
	地	目	宅地
	地	積	152.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 吉 澤 智 博

1 不動産の表示

【物件番号8】

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8】

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される可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等が全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が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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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

8	所	在	利根郡みなかみ町後閑字北入河原
	地	番	250番1
	地	目	宅地
	地	積	152.37平方メートル



令和6年(ケ)第15号
令和7年2月12日受理
令和7年3月26日提出

現況調査報告書

(物件8)

前橋地方裁判所沼田支部

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

8 所 在 利根郡みなかみ町後閑字北入河原

地 番 2 5 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 2 . 3 7 平方メートル

所有者 D

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県利根郡みなかみ町後閑257番地1 付近
土地	物件 8
現況地目	☒ 宅地（物件8） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 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。 ☐ ☐ 「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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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
☒ D (所有者)	1 物件8の土地には元々実家がありましたが、壊して今は更地となっています。 2 隣地と境界の争いはありません。 以 上

執行官の意見

■下記のとおり

1 本件物件の状況

公図、地積測量図及び添付した写真のとおりである。

2 その他

前橋地方法務局で確認したところ、本件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7年2月12日(水) 14:23 - 14:25	みなかみ町役場 税務課	☒ 地番図交付申請 (切手180円添付) ☒ (上記書類を2月17日郵送で受領) ☐
令和7年2月12日(水) 14:42 - 14:44	物件所在地 (物件 8)	☒ 物件調査 占有調査 写真撮影 ☐ ☐
令和7年2月13日(木) 15:08 - 15:18	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物の有無調査 ☐
令和7年2月26日(水) 13:50 - 13:55	物件所在地 (物件 8)	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
年 月 日 () -		☐ ☐ ☐
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7年2月26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)

登記年月日：平成22年9月15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。
令和6年3月7日 前橋地方延務局沼田支局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M02730

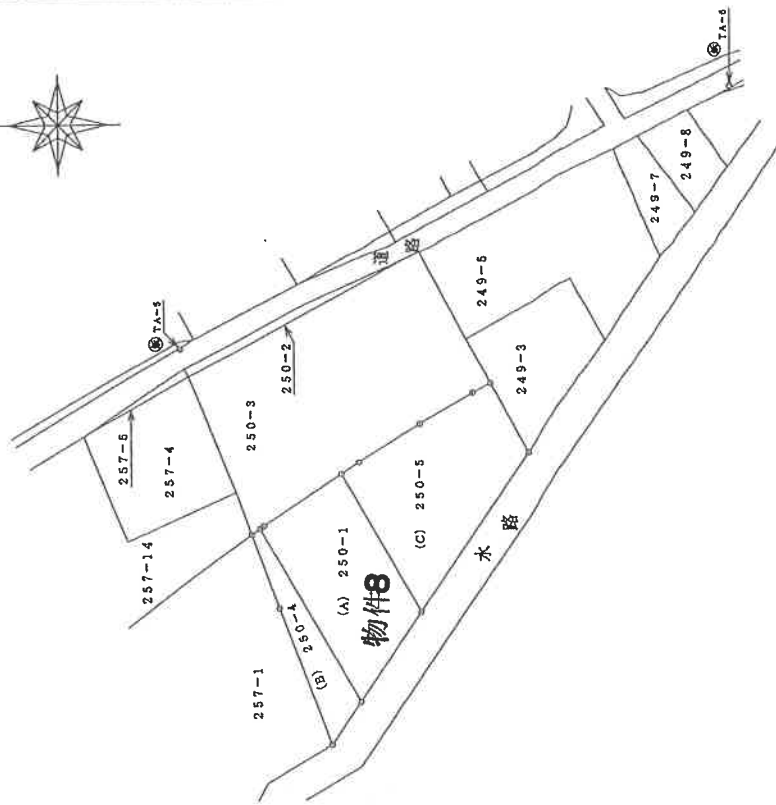
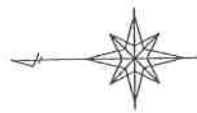
(1/2)

凡 例		境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	杭	①	合成杭
②	コンクリート杭		②	金属杭
③	刻ミ		③	プレート標

地 番 250~1、250
~4、250~5

土地の所在 利根郡みなかみ町後閑字北入河原

(全 図)



座 標 一 覧 表		
(座標値は世界測地系)		
点 名	X座標	Y座標
TA-5	75513.8180	-74540.4090
TA-6	75461.5670	-74616.6270

電子基準点 (水上・赤城・新治・水上2) より座標算出

IX系 平成22年2月25日 測量

所有者

作成者

嘱託者

縮尺 1/500

(平成22年9月14日作成)

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。
令和6年3月7日 前橋地方方法務局沼田支局

登記官

A3をA4に縮小コピー

(8 枚目)

凡	記号	境界、識別	配分	境界線の類別
例	①	石 杭	①	合成杭
	②	コンクリート杭	②	金属杭
	③	刻ミ ()	③	プレート埋

直角座標法求積表

(座標値は世界測地系)

地番	(B) 250-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
	K31	75497.194	74673.2789	19.9390	1505938.555154
	K32	75506.511	74657.2160	15.5327	1172819.984953
	X034L	75507.264	74657.7452	-7.3740	-555720.566948
	PK534	75504.753	74654.5900	-19.4088	-1455456.650026
	PK508	75499.929	74677.1550	-8.4889	-656011.333988
				合計面積	-100.009945
				合計面積	50.0049725
				合計面積	50.00 m ²

地番	(C) 250-5	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
	K27	75498.853	74652.2501	-13.8340	-1048226.584771
	K29	75491.406	74655.0752	1.7641	132174.389877
	PK573	75481.113	74650.4880	21.0678	1590220.992461
	X033L	75484.688	74644.0074	5.5893	421908.459324
	HB044L	75486.354	74644.8967	-3.7242	-281126.282919
	NO.18+13L	75491.407	74647.7316	-6.2945	-475180.663250
	NO.19L	75497.213	74651.1912	-4.5185	-341134.167555
				合計面積	-365.350033
				合計面積	182.6750165
				合計面積	182.67 m ²

地番	(A) 250-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO					
	K32	75506.511	74657.2180	-16.3267	-1232772.154776
	K31	75497.194	74673.2789	-7.8592	-593347.548057
	K29	75491.406	74655.0752	21.0288	1587493.682699
	K27	75498.853	74652.2501	8.1230	613277.188606
	NO.19+11L	75506.136	74656.9522	-4.9659	-374955.931252
				合計面積	-304.751381
				合計面積	152.371905
				合計面積	152.37 m ²

区系 平成 22 年 2 月 25 日 測量

(平成 22 年 9 月 14 日作成)

作成者

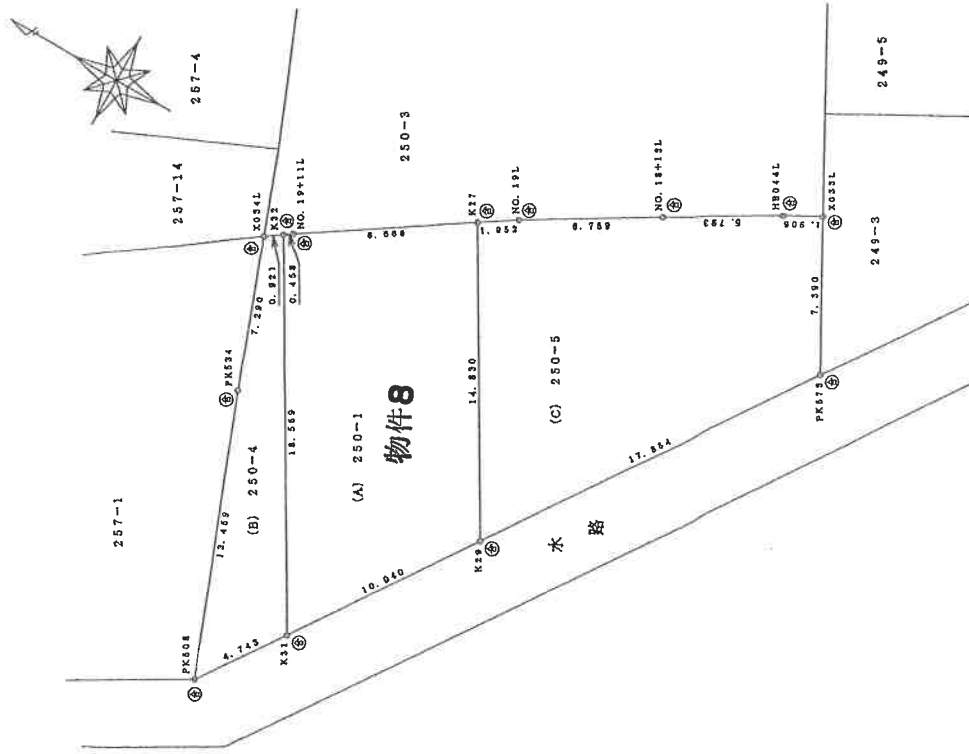
委託者

縮尺 1/250

地積測量図

地番 250-1、250-4、250-5

土地の所在 利根郡みなかみ町後閑字北入河原





① 外観

物件 8 の土地



北側隣地（地番 2
5 0 番 4 及び 2 5
7 番 1）上の車庫

②北側境界



③南側境界

南側隣地（地番 2 5
0 番 5）

鑑 評 第 7-9-2 号
令和 6 年 (夕) 第 15 号
令和 7 年 2 月 26 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 日 評 価

前橋地方裁判所 沼田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 直美 印

第1 評価額

物件8（土地）	金	1,820,000 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
8	所 在 地 番 地 目 地 積	利根郡みなかみ町後閑字北入河原 250番1 宅地 152.37㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特に無		

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 8）

位置・交通	J R 上越線 「後閑」 駅の 南西方・道路距離 約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	J R 後閑駅、みなかみ町役場に近く一般住宅が中心となる拡張された町道沿いの住宅地域。	
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 その他規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 40% 80% — 景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	152.37㎡ 間口約9.0m、奥行約17.0m ほぼ台形地 中間画地 —
接面道路	北東側幅員約16.5m（認定幅員16.5～18.6m）の舗装町道（42条1項1号道路）にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	・土地所有者が更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	無
	(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、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。	

※特記事項は次項

特記事項	・前橋地方法務局で確認したところ、本件土地には登記建物は存在しなかった。 ・250番3は利根郡みなかみ町所有の宅地。250番4、同番5は個人所有の宅地。251番2は利根郡みなかみ町所有の畑。 ・国交省の不動産情報ライブラリーの防災情報によると洪水浸水想定区域の0.5m～3mに該当している。
-------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地価格（物件8）

目的土地の土地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
8	20,700	0.96	152.37	1.00	3,028,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの比準）

地価公示（みなかみ-2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
20,900 円/㎡ × 99.6 / 100 × 100 / 100.5 × 100 / 100 ≒ 20,700 円/㎡

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点(令和7年1月1日)から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位 北東 +1%，形状-0.5%

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮

イ 個別格差：方位 北東、形状 -4%

ウ 地 積：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。

2 評価額の判定

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ÷カ
8	3,028,000	－ 0	－	1.00	0.60	－	1,820,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

オ 競売市場修正 : 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。

カ その他の控除減価 : 無

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（みなかみー2）

所 在 : 利根郡みなかみ町後閑字北入河原205番2

価 格 : 20,900 円/㎡

位 置 : JR上越線「後閑」駅の 南方・道路距離 約300m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 249 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側6m町道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建ぺい率 40% 容積率 80%)
第一種低層住居専用地域

地 域 の 概 要 : 住宅の外事務所等も存する役場に近い住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

位置図

