

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月24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 6年 8月20日から 令和 6年 8月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 9月 3日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 9月24日 午後 1時00分 場 所 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 9月 6日 午前10時00分から 令和 6年 9月 6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 6年 4月24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

☆3 所 在 吾妻郡嬭恋村大字今井字先ノ入
地 番 1568番135
地 目 畑
地 積 4759平方メートル

物 件 明 細 書

令和 5年12月25日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 土 坂 志 穂

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

Cが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

・周辺隣地との境界が不明確である。

・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番1568番1109）の一部と一体として通路として使用されている可能性がある。

《 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。

物 件 目 録

3 所 在 吾妻郡嬭恋村大字今井字先ノ入
地 番 1568番135
地 目 畑
地 積 4759平方メートル

令和5年(ケ)第 38号
令和5年 7月27日受理
令和5年 9月13日提出

現況調査報告書

(物件3)

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

物 件 目 録

3 所 在 吾妻郡嬭恋村大字今井字先ノ入
地 番 1568番135
地 目 畑
地 積 4759平方メートル

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■C(占有者))の陳述/■Cの照会回答書	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年ころ
最初の契約日	平成25年ころ
契約等期間	平成25年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成25年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者C <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金100,000円 (毎年12月末日限り 当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
■C (占有者)	<ol style="list-style-type: none">1 所有者Aから本件土地を賃借してキャベツを栽培しています。2 賃貸借契約書は作成していませんが、平成25年ころから期間の定めなく賃借して年額10万円の賃料をAに支払っています。3 隣接する1568番139も賃借して一体にキャベツ畑として使用していますが、土地の境界杭等はありません。

(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)

執行官の意見

- 1 現地調査したところ、北西側隣接地（1568番1109）との境界付近が農作業の通路として利用されているが、境界が不明確であるため、同土地を通行しているおそれがある。
- 2 孺恋村農業委員会の照会回答書によれば、本件土地について、農業委員会の許可を得た貸借等はないとのことである。
- 3 本件土地をキャベツ畑として使用しているCに照会したところ、平成25年ころから賃借している旨主張し、Aに賃料を支払っている資料を提出した。
- 4 Cが主張する賃借権は、最先順位の抵当権設定前から占有を開始しているが農業委員会の許可を得た貸借ではないため買受人に対抗できないものと思料する。
- 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。本件競売の入札に参加するには孺恋村農業委員会から交付を受けた農地の買受適格証明書が必要である。詳しいことは孺恋村農業委員会事務局に照会されたい。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年7月28日 14:55-15:05	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和5年8月1日 11:00-11:15	前橋地方法務局中之条支局	■地積測量図, 登記事項要約書, 各交付
令和5年8月2日 10:25-10:40	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和5年8月18日 11:00-12:00	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和5年8月18日 15:15-15:25	執行官室	■Cに照会書を作成・送付
令和5年9月4日 15:45-15:48	執行官室	■Cから電話聴取
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和5年8月18日 評価人同行</p>		

(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)

登記年月日：昭和61年9月13日

公用

令和5年8月1日

前橋地方法務局中之条支局

登記官

(8 枚目)

凡例	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
①	石杭	①	合成杭	②	金属杭
②	コンクリート杭	③			
③	刻ミ				

61.9.13

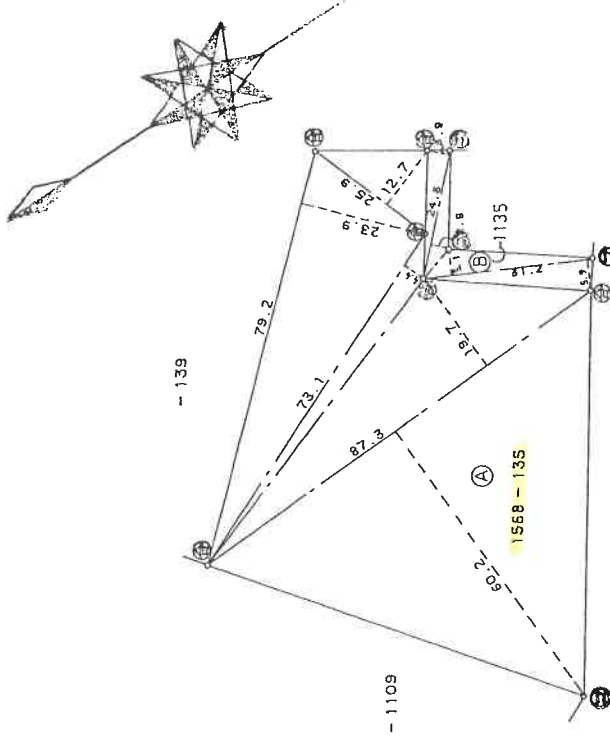
地番 1568-135
-1135

地積測量図

土地の所在 吾妻郡嬭森村大字今井字先ノ入

170428E

ESAVVI



① 面積計算

87.3	X	60.2	=	5255.46
97.3	X	19.7	=	1719.81
73.1	X	4.4	=	321.64
79.2	X	23.9	=	1892.88
25.9	X	12.7	=	328.93
		計		9518.72
				4759.36 m ²

② 面積計算

31.2	X	5.9	=	184.08
21.2	X	2.9	=	171.02
24.5	X	3.9	=	95.55
24.5	X		=	509.80
		計		254.90 m ²

製作者

61年9月12日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

(群馬土地家屋調査士会用紙)

請求番号：8-3

A3をA4に縮小コピー

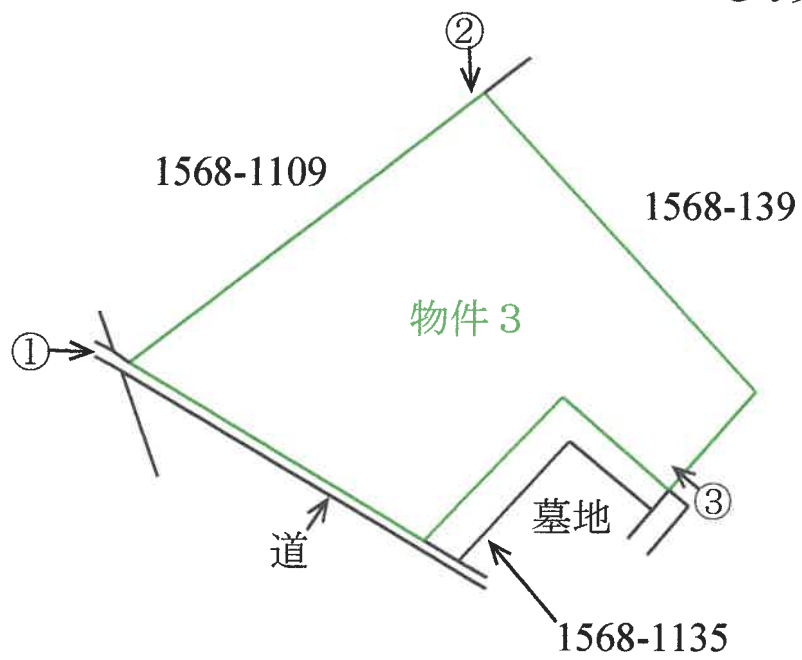
昭和六十一年九月十三日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





①



②



③

(10 枚目)

回答書（農地等の現況に係る調査結果）

前橋市地方裁判所民事部
裁判所書記官 様

令和5年8月9日
 嬭恋村農業委員会
 会長

令和5年7月27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5年（ケ）第38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5年8月7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		現況地目	
					氏名	住所		
	吾妻郡嬭恋村大字 今井先ノ入	1568番135	畑	4759			農地	
3 転用許可等の有無 とその内容	無							
4 県からの指示事項								
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	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	要							

第1 評価額

物件3 (土地)	金 1,600,000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
3	所在地 地目 地積	吾妻郡嬭恋村大字今井字先ノ入 1568番135 畑 4759平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
3	買受人は買受適格証明書が必要である。		

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3)

位置・交通	JR吾妻線「万座・鹿沢口駅」の北東方道路距離約8.4km	
付近の状況	吾妻郡草津町との行政界付近に位置しており、農地を中心に山林も見られ、また周辺には墓地、農家集落、ゴルフ場等も見られる。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 無指定 — — — 開発事業等の適正化に関する条例(特記事項※1参照) 嬭恋村景観条例(特記事項※2参照)
画地条件	南西側間口約75m、奥行約57~74m、登記地積4,759㎡の不整形地であり(附属資料地積測量図参照)、北東向き5~10度前後の下り傾斜地勢を有している(特記事項※3参照)。南西側道路に概ね等高にて接面しており、北西側道路に概ね等高にて接面している角地である(特記事項※4参照)。	
接面道路の状況	南西側…幅員約1~1.5m未舗装道路(村道認定なし) 北西側…幅員約3.5m未舗装道路(村道認定なし)(特記事項※4参照)	
土地の利用状況等	所有者以外の者が賃借権に基づいて畑として使用して占有している(現況調査報告書、特記事項※5参照)。	
供給処理施設	水道 なし 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、通常のコスト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 開発事業等の適正化に関する条例の詳細については嬭恋村役場建設課に問い合わせることを要する。 ※2 景観計画区域に該当する(詳細は上記課に問い合わせることを要する)。	

特 記 事 項
(続 き)

- ※3 周辺土地との境界が判然とせず、また南東側隣接土地(1568番1135)との境界付近には樹木が生い茂り、30度前後の法地が形成されている(本件土地が低位にある)。
- ※4 北西側に道路が存するが公図上存在しない。利用状況に照らして本件土地と隣接土地(1568番1109)の双方が負担しあって(あるいは一方のみが負担して)道路の用に供されているものと推察した(境界が判然としないため詳細は不明である)。
- ※5 孺恋村農業委員会の回答によれば、本件土地は農振地域内の農用地区域内にあり、賃借権等の権利に関する農業委員会の許可は無いとのことである。なお買受人は買受適格証明書が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格（物件3）

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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 工	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	600	0.93	4,759.00	1.00	2,660,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

規準とすべき公示地等がないので地域の地価水準を検討して査定した。

イ 個 別 格 差 : ▲7% （形状、角地、地勢、道路負担の可能性、境界不判然等）

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
3	2,660,000	— 農業委員会の 許可のない賃借権	0円

イ 土地利用権等割合：賃借権については農業委員会の許可がないため、控除すべき負担利用権等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
3	2,660,000	—0	—	1.0	0.6	1,600,000円

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特になし

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

規準とすべき公示地等はない

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

以 上

位置図

1:15,000



巖洞沢川

大字前口

谷所

国道292号線

草津町前口公園地保育所

中村

中原

フルイツ

井堰

赤川

二軒屋

物件3

一区

仙之入

旧仙之入

オツムギ川

今井川

ル 1568-428
ヲ 1568-429
カ 1568-430
コ 1568-431
ク 1568-432
レ 1568-433
ソ 1568-434
ネ 1568-435
ナ 1568-436
ラ 1568-437
ム 1568-438
リ 1568-439
ノ 1568-440
オ 1568-441
ク 1568-442
キ 1568-443
マ 1568-444
ケ 1568-445
フ 1568-446
コ 1568-447
エ 1568-140
テ 1568-1485
ア 1568-1487
サ 1568-1492
 1568-773
 1568-1484

