

期間入札の公告

令和 7年 1月 8日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 両角 沙織

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 4月 9日 午前 8時30分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月 8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 4月30日 午前10時00分から 令和 7年 4月30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 1月 8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 沼田市利根町大原字山口
地 番 569番
地 目 田
地 積 416平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 6年11月28日

前橋地方裁判所沼田支部民事執行係

裁判所書記官 両 角 沙 織

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】

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

☆ 1 所 在 沼田市利根町大原字山口
地 番 569番
地 目 田
地 積 416平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



回答書（農地等の現況に関わる調査結果）

令和6年5月2日

前橋地方裁判所沼田支部
書記官 両角 沙織 様

沼田市農業委員会
会長

令和6年4月12日付照会書をもって（当農業委員会に）照会のあった
（事件番号：令和6年（ケ）第3号）につき、下記の通り調査結果を回答します。

1 現地調査の日		令和6年5月2日					
2 土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿地目	面積(m ²)	土地所有者		現況地目
					氏名	住所	
	沼田市利根町大原字山口	569	田	416			非農地
	沼田市利根町大原字山口	573	田	696			非農地
	沼田市利根町大原字大成木	686-甲	畑	1008			非農地
	沼田市利根町大原字大成木	丙686	田	128			非農地
沼田市利根町大原字大成木	687	田	105			非農地	
3 転用許可の有無とその内容	有	許可年月日	許可事項	転用目的	許可を受けた者の氏名・住所		
	無				○ 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	該当する欄に○印			○ 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	許可事項	権利内容	許可申請者の住所・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		利根町大原569番のみ農用地区域内 569番以外は農用地区域外
	市街化区域	市街化調整区域	用途区域	用途区域外	農用地区域内	農用地区域外	
					農振地域外		
7 買受適格証明書の要否	要						

記載上の注意

- 2の「現況」欄は、「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記されたものは、4欄の記入は行わない。
- 3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、移転に関わる許可等の案件については権利の取得者とする。
- 4の「原状回復命令」は、対象農地を農地の状況に回復すべき事を命ずるものをいう。
- 6の欄は、該当箇所○を付す。「その他」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6年(ケ)第3号
令和6年4月10日受理
令和6年6月12日提出

現況調査報告書

(物件1)

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

1	所 在	沼田市利根町大原字山口
	地 番	5 6 9 番
	地 目	田
	地 積	4 1 6 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県沼田市利根町大原595番地 付近
土地	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1の土地には多数の資材及び廃棄物があり雑草が繁茂している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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)	1 物件1の土地にある物はすべてゴミではなく使える物もあります。 2 この辺は鹿、イノシシ、ハクビシン等が出て畑を荒らします。畑をやめた人もいます。 3 この辺は雪が積もると1メートルはいきます。 4 物件1の土地と隣地とで境界の争いはありません。 <p style="text-align: right;">以上</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
(3枚目)

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 農業委員会の回答

(1) 物件1の土地は、登記地目は「田」で課税上は「雑種地」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「非農地」だが、買受適格証明書を要するとなっている。

(3) 上記回答によれば、転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていないが、原状回復命令を行わないとある。

また、物件1の土地は農業振興地域の農用地区域内の土地とある。

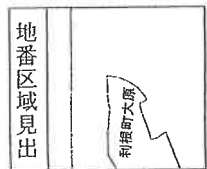
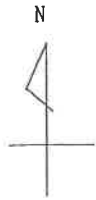
3 その他

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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和6年4月12日(金) -	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者宛に事務連絡発送(切手84円) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年4月15日(月) 14:50 - 15:04	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 隣地公図交付申請 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上の登記建物の有無調査
令和6年4月16日(火) 15:00 - 15:10	前橋地方法務局	<input checked="" type="checkbox"/> 隣地登記事項証明書交付申請 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
令和6年4月17日(水) 15:32 - 16:13	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者の妻から聴取 <input type="checkbox"/>
令和6年4月24日(水) 12:45 - 14:35	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者から聴取 <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
年 月 日() -		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <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。 <input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年4月24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)



請求部	所在	沼田市利根町大原字山口				地番	569番		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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					備付年月日(原図)	平成6年1月28日		補事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(前橋地方法務局沼田支局管轄)
 令和6年3月21日
 前橋地方法務局

A3をA4に縮小コピー



① 外観
(物件 1)



②北方向

物件 1 の土地



③土地上の動
産類

令和6年(ケ)第3号
令和6年4月24日 現地調査
令和6年6月14日 評価

前橋地方裁判所沼田支部 御中

評 価 書
(物件1)

評価人 不動産鑑定士

海老沼 宏次

第1 評価額

価 格	
物件1（土地）	金20,000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
1	所在 地番 地目 地積	沼田市利根町大原字山口 569番 田 416 平方メートル	雑種地
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1）

位置・交通	J R上越線「沼田」駅 東方 約20 k m（道路距離）	
付近の状況	本件土地は旧利根村に存する農地であり、老神温泉の中心部付近に存する「利根観光会館」の北西方約1,700m（直線距離）に位置する。国道120号線「大原」交差点の北側に農家住宅が集積し、更に北方の緩やかな傾斜地勢に田を中心とした農地が広がる。ただし山の谷間の農地地域のため、その広がりはやや小さい。	
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	都市計画区域外 — — — 農用地区域内（いわゆる青地） —
面地条件 （規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	416㎡ 間口 約29m 奥行 約17m やや不整形 中間画地 特になし
自然的条件	地勢 日照 水量 耕作の難易 その他	概ね平坦乃至南方へ緩やかに傾斜 普通 普通 劣る 現状は資材置き場などの雑種地状態である。
接面道路	画地の南側で幅員2.5m程度の舗装市道（T3145号線；認定幅員3.5m程度）に、等高乃至やや小高く接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	本件土地所有者が、更地の状態で占有している。	
特記事項	<p>本件土地は農用地区域内の農地（いわゆる青地）であり、買い受けに際し買受適格証明書を要する。</p> <p>裁判所からの照会に基づく沼田市農業委員会の回答では、本件土地は農地法の許可を得ずに他の用途に転用しているとしている。また沼田市農業委員会に個別に照会したところ、本件土地については周辺の利用状況を鑑み農地以外への転用を認めることは困難であり、農地法第3条に基づく買受適格証明書を発行することになるとしている。その際、現状非農地の状態からどのようにして農地に戻すかを問うことになるだろうとしているため、買受希望者は注意されたい。</p> <p>本件土地は現在耕作されておらず、建築資材や産業廃棄物とみられる動産類が管理不良の状態で放置されている。</p> <p>現地調査における目視においては、上記記載の通り動産類が管理不良の状態で放置されており、当該動産を起因とする土壌汚染の疑いは払拭できないことから、専門機関による調査を行わなければ土壌汚染の有無は判断できない。</p> <p>マッピングぐんまによれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

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
1	500	0.50	416	≒ 100,000

ア 標準画地価格：利根町の農地の取引事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：▲ 50% 管理状態、いわゆる青地

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
1	100,000	—	0.3	0.6	—	≒ 20,000

イ 占有減価：必要なし

ウ 市場性修正率：原状回復を求められる可能性のあるほか、土壤汚染リスクが払拭できない管理不良農地（雑種地）等の市場性を考慮した。

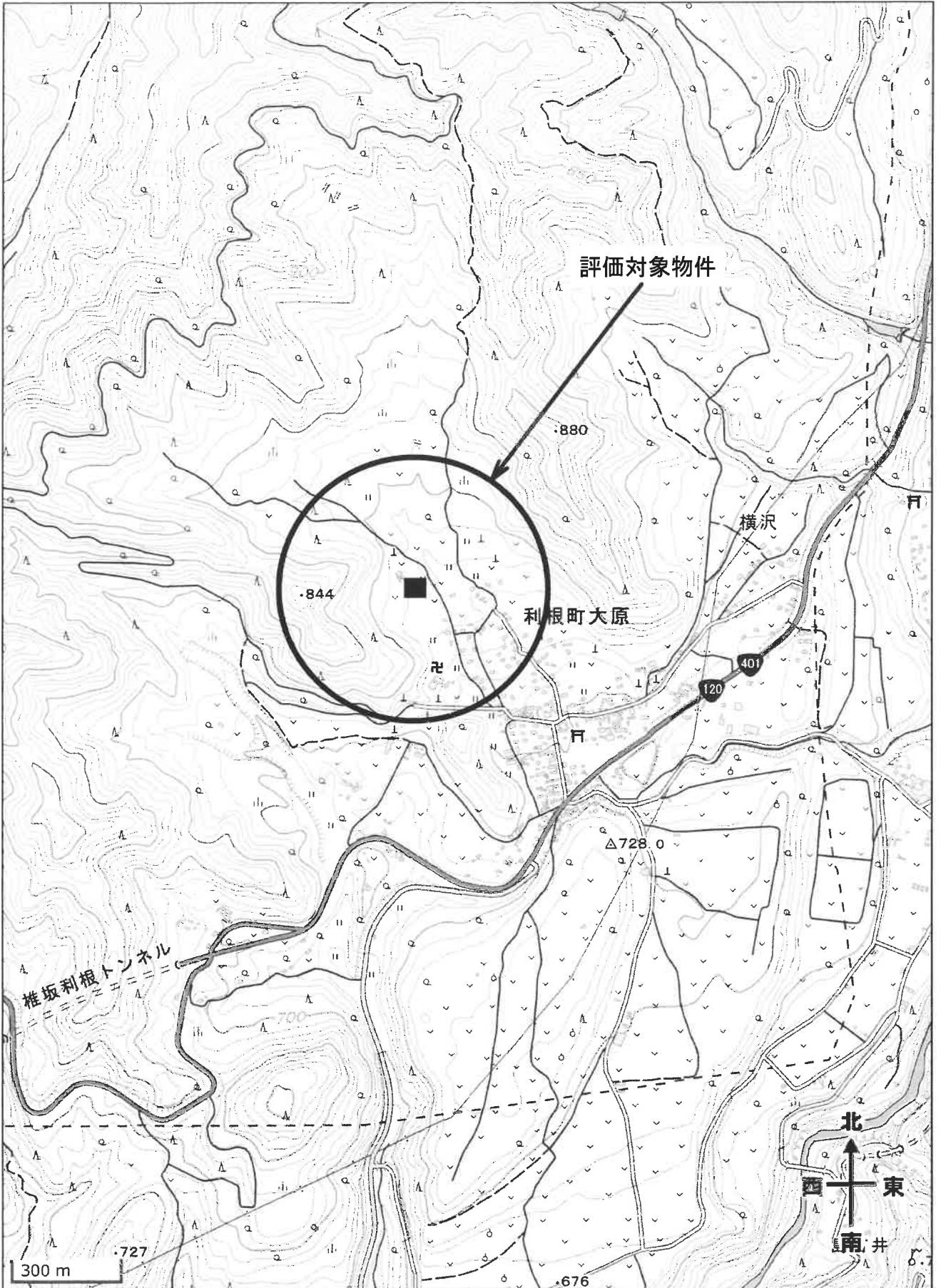
エ 競売市場修正率：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価率：必要なし

第6 附属資料の表示

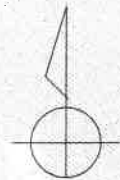
位置図

公図写



公図 (写)

N



1/500

地区外

物件 1
569

570

572-1

572-2

573

571-1

603

地区外

574

600

575

地番区域見出

在 沼田市利根町大原字山口

地番 569番

精度分

甲三

座標系
番号又は
記号

分類 地図(法第14条第1項)

種類 土地改良用

備付
年月日
(原図)

平成6年1月28日

補記
事項