

(注意書)

**暴力団員等に該当しない旨の陳述書 (個人・法人を問わず)**

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

**住民票**  
(個人の場合)

**資格証明書**  
(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

**宅地建物取引業の免許証の写し(宅地建物取引業者の場合)**

※有効期限内のものを提出してください。

**◆ ◆ ◆ 陳述書を記載するにあたっての注意 ◆ ◆ ◆**

※該当する□にチェックを入れてください。

他者から資金を渡されるなどして買受けの申出をする場合のみチェックが必要です。

**※原則チェックは不要です。**

<b>陳述書</b> (買受申出人(個人)本人用) 前橋地方裁判所 支部 執行官 殿		
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年( )第 号	物件番号
陳述	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等ではありません。	
	<input type="checkbox"/> 私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受する者ではありません。	
	<input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりで(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。	

※法人用、法定代理人用も同様です。

令和6年(ヌ)第8号

このファイルは、

物件番号1に関するものです。

※入札書及び封筒には、必ずこの物件番号を記載してください。

## 期間入札の公告

令和 7年 1月23日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 加部 祐太

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 6月11日から 令和 7年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月25日 午前 9時00分 場 所 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月16日 午前10時00分 場 所 前橋地方裁判所太田支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 6月27日 午前10時00分から 令和 7年 6月27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 7年 1月23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 太田市細谷町  
地 番 50番2  
地 目 畑  
地 積 1034平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月 2日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 林 陽 子

---

---

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

【物件番号1】

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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 太田市細谷町     |
|   | 地 | 番 | 50番2       |
|   | 地 | 目 | 畑          |
|   | 地 | 積 | 1034平方メートル |

# 回答書(農地等の現況に係る調査結果)

令和6年7月25日

前橋地方裁判所太田支部

裁判所書記官 時野矢 江理 殿

回答者 太田市農業委員会長

令和6年7月11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6年(又)第8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6年7月23日						
2 土地の表示と現況地目	所在	地番	登記簿地目	面積(m <sup>2</sup> )	土地所有者		現況地目
	細谷町	50番2	畑	1,034	氏名	住所	
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	許可等を受けた者の氏名・住所		
		該当する欄に○印			許可を得ることが必要であるが許可を得ていない		
	無		○	許可を得ることが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、利用権設定に関する事項	有	許可年月日	条項	権利内容	申請者の住所及び氏名		
		年 月 日					
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		農振区域内		
	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 買受適格証明書の要否	要・否						

## 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」と記入されたものは、4の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」の欄の記入は、権利の設定、移転に係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、対象土地を農地状況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。
- 6の欄は、該当箇所にも○印を付す。「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(ヌ)第 8号  
令和6年 7月12日受理  
令和6年 8月 9日提出

# 現況調査報告書

(物件1)

前橋地方裁判所太田支部

執行官 三 井 誠 印

(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	太田市細谷町
	地	番	50番2
	地	目	畑
	地	積	1034平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	太田市細谷町50番地2付近（住居表示未実施）
土地	物件1
現況地目	■畑（不耕作）（物件1）
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者A（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"/> 上記の者が雑草が繁茂した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
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 北東の隅に合成杭が存在したが、それ以外に目印は見当たらないため、北側隣接地、西側隣接地及び南側隣接地との各境界が不明確である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</span> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号            保管開始日 平成 年 月 日         </div>
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)

## 執行官の意見

- 1 債務者Aに対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したところ、「Bに無償で貸している」旨記載した回答書を提出した。
- 2 Bに対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したところ、「使用していない」旨記載した回答書を提出した。
- 3 現地調査したところ、雑草が繁茂しており、土地使用の徴表は見受けられなかった。(写真参照)
- 4 太田市農業委員会の照会回答書によれば、市街化調整区域内、農用地区域外の農地であり、農地転用許可はなく、農業委員会の許可を得た貸借等もないとのことである。
- 5 以上の調査結果から、債務者Aが本件土地を占有しているものと思料する。
- 6 本件競売の入札に参加するには、太田市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。詳しいことは太田市農業委員会事務局に照会されたい。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月16日 13:45-13:55	執行官室	■債務者Aに照会書を作成・送付
令和6年7月16日 16:25-16:35	前橋地方法務局太田支局	■登記事項要約書交付
令和6年7月17日 10:35-10:45	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和6年7月24日 9:50-10:05	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
(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。		
<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7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

( 4 枚目)



-43375.403 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	細谷町
---------	-----

請求部	所在	太田市細谷町			地番	50番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和6年5月7日

前橋地方法務局

請求番号：50-1

登記官

(1/1)

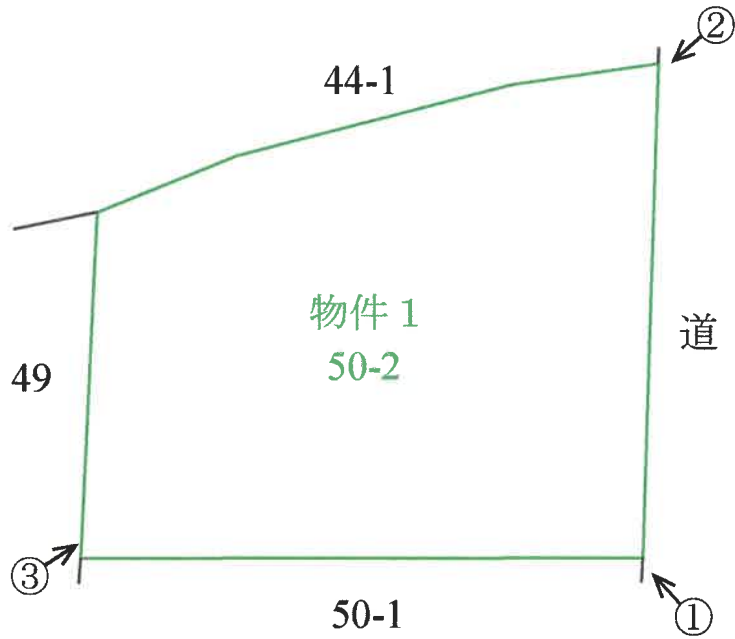
A3をA4に縮小コピー

( 5 枚目)

物件配置図



←○写真撮影位置・方向



①



②



③



( 7 枚目 )



令和 6 年 ( 又 ) 第 8 号  
令和 6 年 7 月 24 日  
令和 6 年 9 月 9 日  
評価書番号 第 250 号

現地調査  
評価

前橋地方裁判所 太田支部 御中

# 評 価 書

( 物件 1 )

評価人 不動産鑑定士

吉 澤 卓 印

## 第1 評価額

物件1 (土地)	金 610,000 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
1	所在地 地番 地目 地積	太田市細谷町 50番2 畑 1,034m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
	なし		

#### 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	東武伊勢崎線 細谷駅 南方 道路距離 約 1.9 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市中心部の南西方郊外にあって、畑を中心とした農地が広がる間に農家住宅や一般住宅等が散在する国道354号の南方に位置する地域である。既存集落との接近性に優り、また街路も作業用車両等が通行できるよう整備されているので、通耕や搬出入の便は概ね良好な状態にある。冠稲荷神社の南方至近で、周囲には一般住宅の進出も散見されるなど、宅地化の影響が認められる。但し、市街化調整区域内にあって、原則として宅地化が抑制されているので、こうした流れは一部に留まるものとみられることから、当面は現環境のまま推移すると予測される。	
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	市街化調整区域 無指定 70% 200% — 農業振興区域内の農用地区域外
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	1,034㎡ 間口約32m、奥行約37m ほぼ台形 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	東側を現況幅員約4m(うち約0.5mは草等)未舗装市道(市道認定幅員4m、但し物件1の南の区間は2.7m)に概ね等高に接面している。北方から物件1の接面部までが建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	不耕作の畑で、雑草繁茂の状態にある。	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 なし  ガス配管 なし  下水道 なし</p> <p>(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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>① 土壌汚染の可能性について調査したところ、有害物質使用特定施設の届出はなく、また過去の住宅地図等から鑑みて土壌汚染の可能性は低いものと思われるが、特段調査は行っていないので詳しくは不明である。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地(細谷南遺跡)に指定されている。</p> <p>③ 農振法に基づく農業振興区域の農用地区域外の農地(白地)に該当する。なお農業委員会での確認によると、農業振興地域制度による区分は、第1種農地に該当すること。農地転用に関する事項については、同委員会に確認されたい。</p> <p>⑤ 水道本管は、北方約40m付近を通る市道に敷設されているが、接面する市道には敷設されていない。なお、接面市道には同道路に接面する他の住宅の給水管が敷設されている。</p> <p>④ 北側(44番1)、西側(49番)、南側(50番1)のそれぞれの隣接地との境界が不明確である。</p> <p>⑤ 市街化調整区域内で開発行為を行う場合、原則として開発許可を受けなければならない。但し、都市計画法第34条(令第36条第1項第3号、法第42条第1項ただし書き)に規定する許可基準に該当すれば、特例許可として建築を行うことが可能な場合もあるので、詳細については、太田市役所建築指導係へ確認されたい。</p> <p>⑥ 太田市防災マップによると、洪水による浸水想定0～0.5m未満の区域に該当する。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

農地価格(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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	農 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,500	0.94	1,034	—	1,460,000

ア 標準画地価格：物件1の土地は市街化調整区域内の農地であり、規準すべき適切な公示地等が存在しないため、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における農地の取引価格を参考として、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差： 0.94 [ 雑草繁茂状態、境界不明確等を考慮 ]

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

### 2 評価額の判定

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
1	1,460,000	—		0.70	0.60	610,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内の農地であることによる市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場性修正：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。

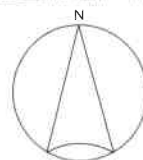
## 第6 附属資料の表示

位置図

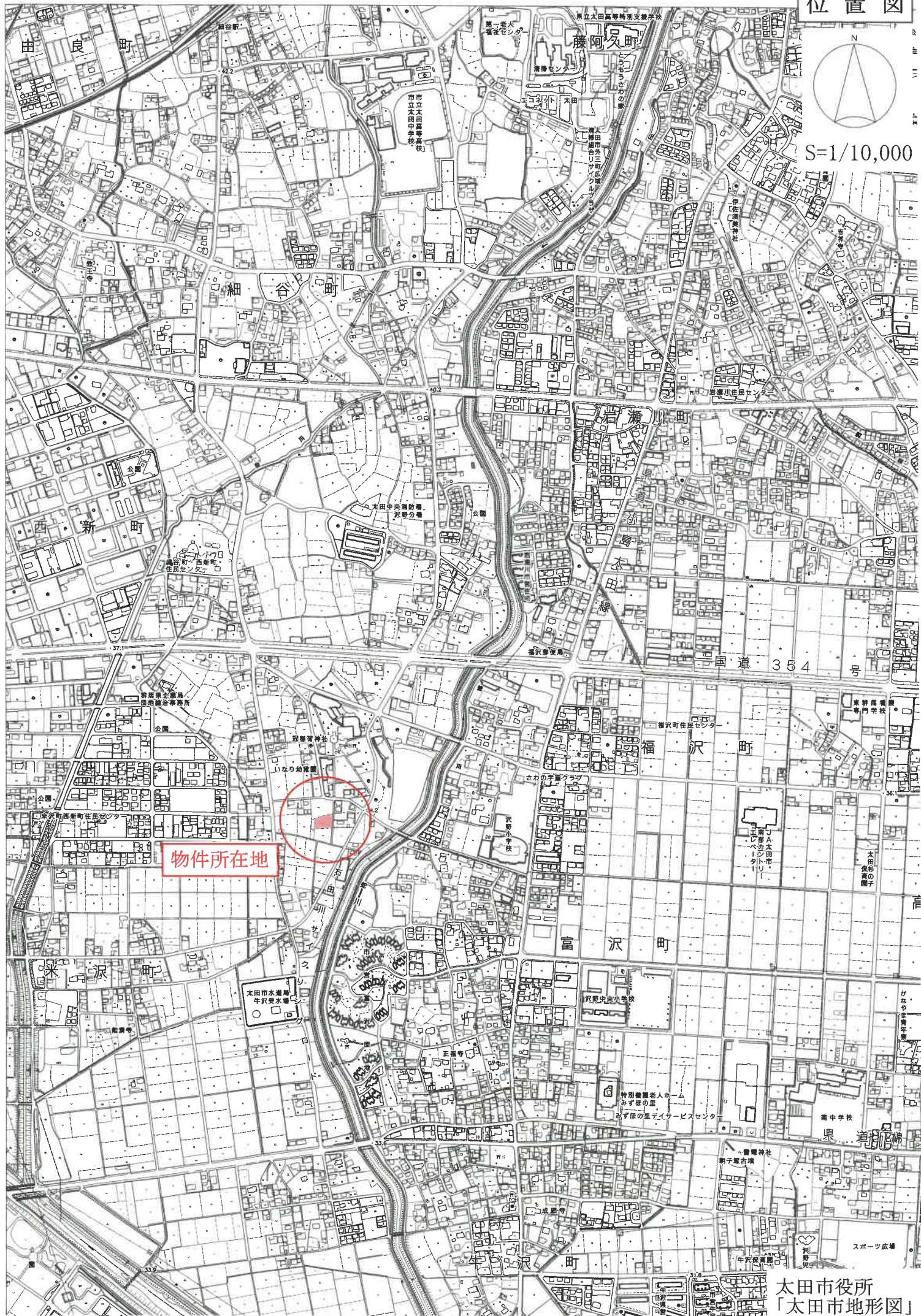
公図写

以 上

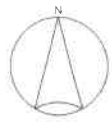
# 位置図



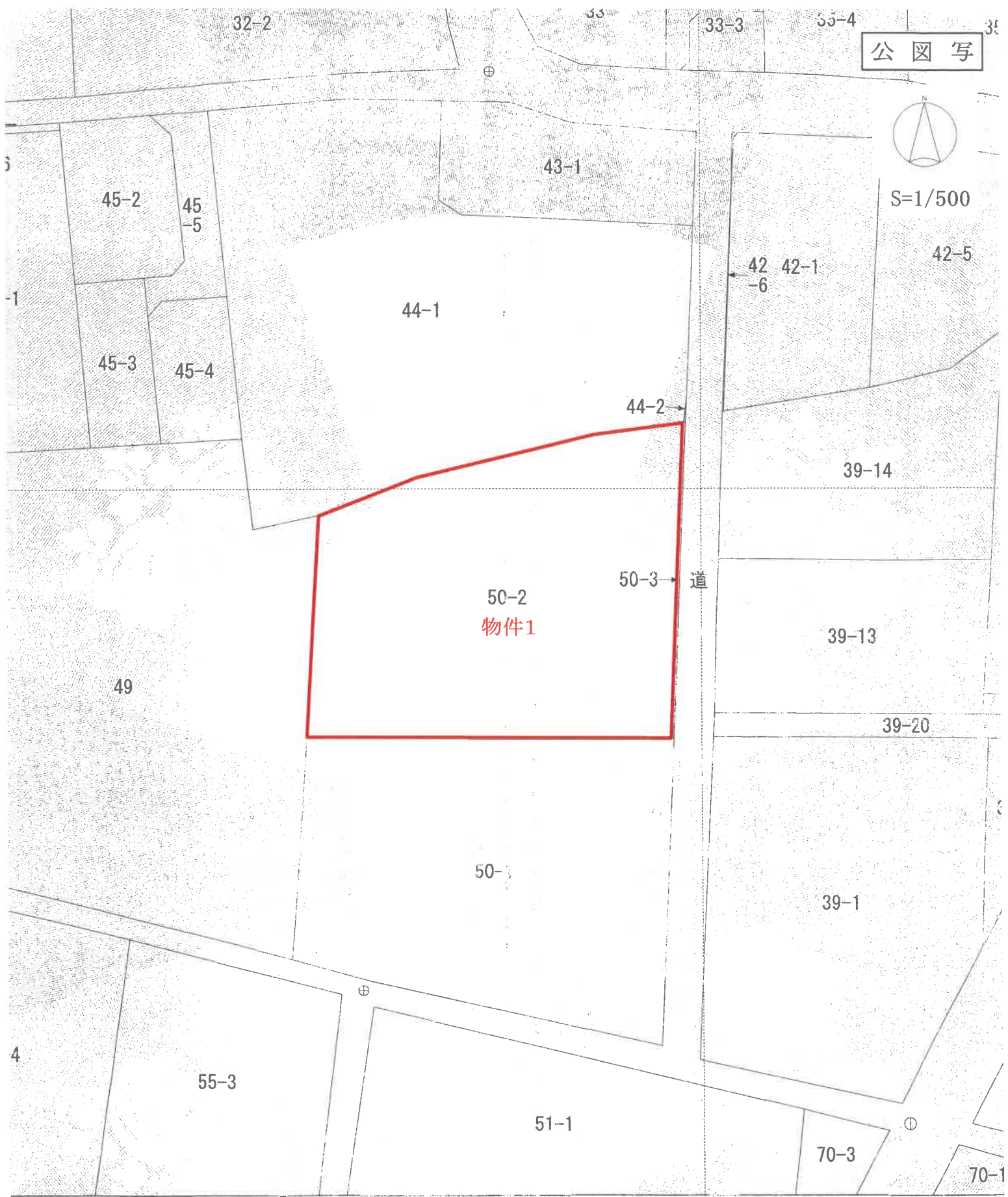
S=1/10,000



物件所在地



S=1/500



(座標値種別：図上測定)  
理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
細谷町



