

(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。

陳述書 (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。	

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。

※法人用、法定代理人用も同様です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月25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 6年 5月22日から 令和 6年 5月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 5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 6年 6月26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 6年 6月 7日 午前10時00分から 令和 6年 6月 7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25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	2,280,000 1,824,000		456,000	19,456	0
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 邑楽郡明和町川俣
地 番 171番1
地 目 宅地
地 積 509.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 5日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 志賀 太一

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（未登記、種類：物置、構造：木造瓦スレート葺平家建、床面積：約30平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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

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	邑楽郡明和町川俣
	地	番	171番1
	地	目	宅地
	地	積	509.99平方メートル



令和 5 年(又)第 16 号
令和 5 年12月20日受理
令和 6 年 1 月29日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

執行官 黒 澤 美 和 ㊞

(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 | 邑楽郡明和町川俣 |
| | 地 | 番 | 171番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 509.99平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	群馬県邑楽郡明和町川俣171番1 (住居表示未実施)
土地	物件 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件)
形状	<input 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が目的外建物の敷地として占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	邑楽郡明和町川俣171番地1
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	木造瓦スレート葺平家建
床面積 (概略)	約30平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和42年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)	(令和6年1月10日に聴取した。) 1 物件1は、私がBから相続しました。 2 物件1の北側隣地(地番172番)と同土地にある建物、物件1上の目的外建物も私が相続しました。私は、地番172番上の建物に住んでいます。 (令和6年1月17日に聴取した。) 3 前記目的外建物は、昭和42年頃Bが建築しました。

(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 物件1上に登記された建物は存在しない。
- 2 物件1は公道に面している。
- 3 物件1の北側隣地(地番172番)上の建物にAは住んでいるので、物件1が売却されると地番172番は囲繞地となり、囲繞地通行権が発生すると思われる。
- 4 地番172番上(本件目的外建物の北側)に売却対象外動産であるスチール製物置(約16平方メートル)が存在する。
- 5 本件土地につき、本件土地上の目的外建物のために法定地上権は成立すると思われる。

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1月10日 (水) 13:00-13:10	■前橋地方法務局 太田支局	■登記事項要約書交付申請
令和6年1月10日 (水) 13:50-14:10	■物件所在地	■基礎調査
令和6年1月17日 (水) 14:00-14:10	■明和町役場	■公課証明書交付申請 ■家屋現況図交付申請
令和6年1月17日 (水) 14:30-15:00	■物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■占有調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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"/> 令和 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"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年1月17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)



-28743.563 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 川俣

A3をA4に縮小コピー

請求部	所在	邑楽郡明和町川俣		地番	171番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和44年7月	備付年月日(原図)		補記事項		

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。
 (前橋地方務局太田支局管轄)
 令和5年11月15日
 東京法務局

7 182-2
7 173-2
カ 180-2
3 200-2
7 209-2

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成15年1月15日

0325968

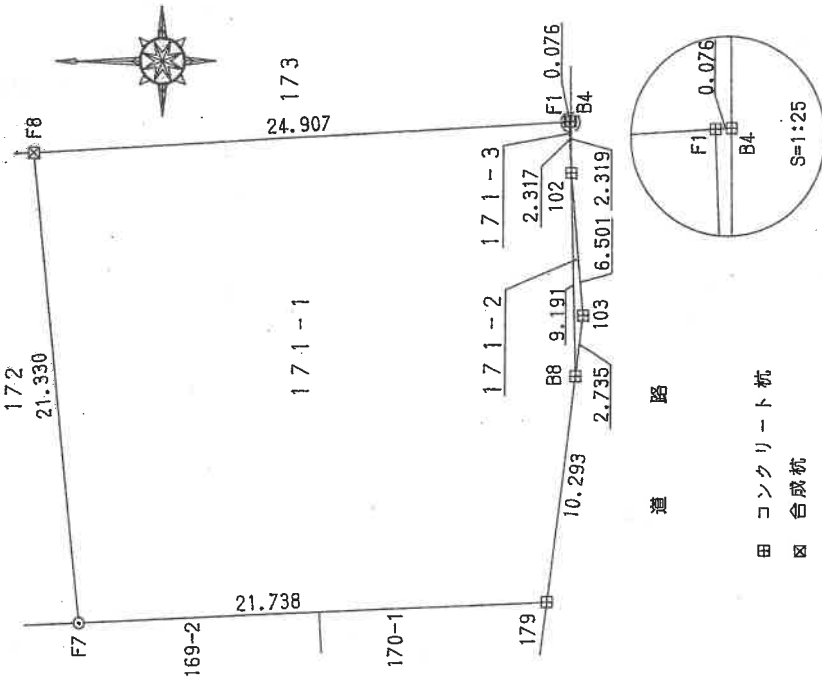
地積測量図

地番	171-2, 171-3
土地の所在	昌森郡明和町幸川 俣

地番	所有者	地目
171-2		
点名	X	Y
B8	99.597	109.838
103	99.251	112.551
102	99.855	119.026
倍面積	3.824742 m ²	
面積	1.912371 m ²	
地積	1.91 m ²	

地番	所有者	地目
171-3		
点名	X	Y
102	99.835	119.026
F1	99.855	121.345
B4	99.931	121.341
倍面積	0.176324 m ²	
面積	0.088162 m ²	
地積	0.08 m ²	

地番	所有者	地目
171-1		
公積面積	512.00	
残積	2.000533	
残地積	509.999467	
地積	509.99 m ²	



平成15年1月15日登記

道 路

田 コンクリート杭
区 台成杭

作製者

(平成14年12月9日作製)

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小コピー

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。
(前橋地方事務所太田支店管轄)
令和5年11月15日 東京法務局

登記官

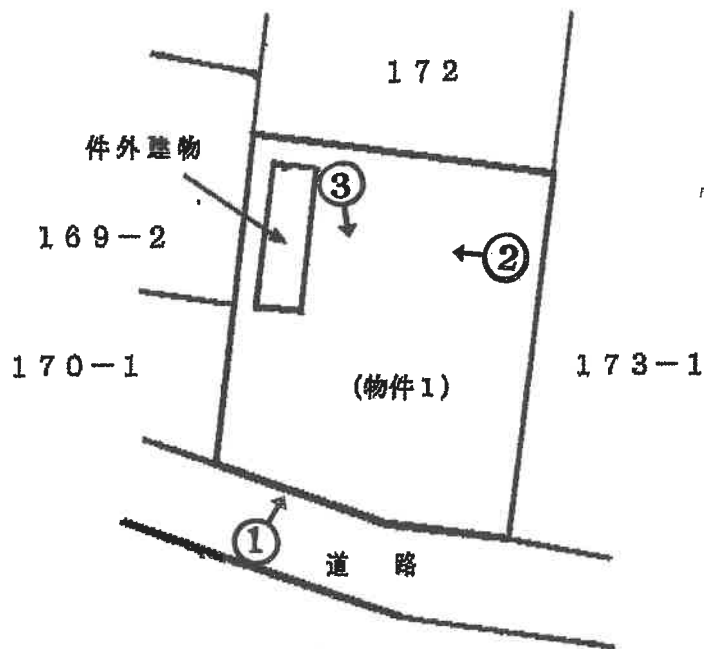
(9枚目)

土地建物位置関係図



令和5年(又)第18号

←○写真撮影位置・方向



縮尺 1:500



1



2

(11枚目)



8

(12枚目)

令和5年（又）第16号
令和6年1月17日 現地調査
令和6年1月29日 評価

前橋地方裁判所太田支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士
津久井 伸昭

第1 評価額

評価額
2,280,000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)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 地目 地積	邑楽郡明和町川俣 171番1 宅地 509.99㎡	同左
番号	特記事項		
	(件外建物) 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 建築時期 建築者	邑楽郡明和町川俣171番地1 ない(未登記) 物置 木造瓦スレート葺平家建 約 30㎡ 昭和42年頃 その他の者(B)	

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『川俣』駅南西方約1.9km(道路距離)に位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	国道122号線背後の農地の間に一般住宅、工場等の見られる地域。地域周辺は農地、一般住宅、工場等の見られる地域である。地域要因の変動要因も少なく、当面の間現状にて推移するものと思料される。	
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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	-
画地条件等	地積	登記簿とほぼ同じ
	間口	約21.8m
	奥行	約21.7m～約24.9m
	形状	ほぼ整形の土地
	その他	接面道路にほぼ等高に接面し、敷地内はほぼ平坦。
接面道路	南側約5.2m舗装町道(町道13号線・建築基準法42条1項1号道路)に接面する土地である。	
土地の利用状況	土地所有者が件外建物の敷地として占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり(特記事項②参照) なし なり
特記事項	<p>(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、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>① 文化財保護法上、周知の埋蔵文化財包蔵地の可能性は少ない。</p> <p>② 群馬東部水道企業団によれば、上水道公設管は本件土地の南側町道の水路を介した町道沿いに埋設されており、水路、町道を介して本件土地内に引き込まれているとのことであるが詳細は不明であるとのこと。</p> <p>③ 太田土木事務所建築係によれば、本件土地は線引前宅地であるが、本件土地の開発等については、同土木事務所と協議が必要であるとのこと。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1(1)	15,400	55%	409.99	100%	3,470,000
1(2)	15,400	55%	100.00	90%	760,000

* 件外建物の敷地の範囲を上記1(2)のとおり認定した。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 明和(県)-3

地価公示価格 15,500円/㎡ × 時点修正 99.2 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 100 ≒ 標準画地価格 15,400円/㎡

- ◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : なし
- ◇ 地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政等各要因を検討し上記のとおり査定した。

イ 個別格差

- 物件1 : 0.55 規模、開発、方位等
- 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

前記により求めた価格に、土地について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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 (%) イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1(1)	3,470,000	0%	0
1(2)	760,000	25%	190,000
土地利用権等価格(合計)			190,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格		土地利用権等価格 の控除及び加算 2①ウ イ	占有減 価修正 % ウ	市場性 修正 % エ	競売市 場修正 % オ	その他 控除減 価(敷 金等) 円 カ	評価額 (ア±イ)×ウ× エ×オ-カ 円
	土地:1①オ 円 ア	円						
1	4,230,000	—	190,000		94%	60%	—	2,280,000円
一括価格(合計)								2,280,000円

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 一部底地であることによる市場流通性を考慮した。

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 その他控除減価 : 控除の必要なし

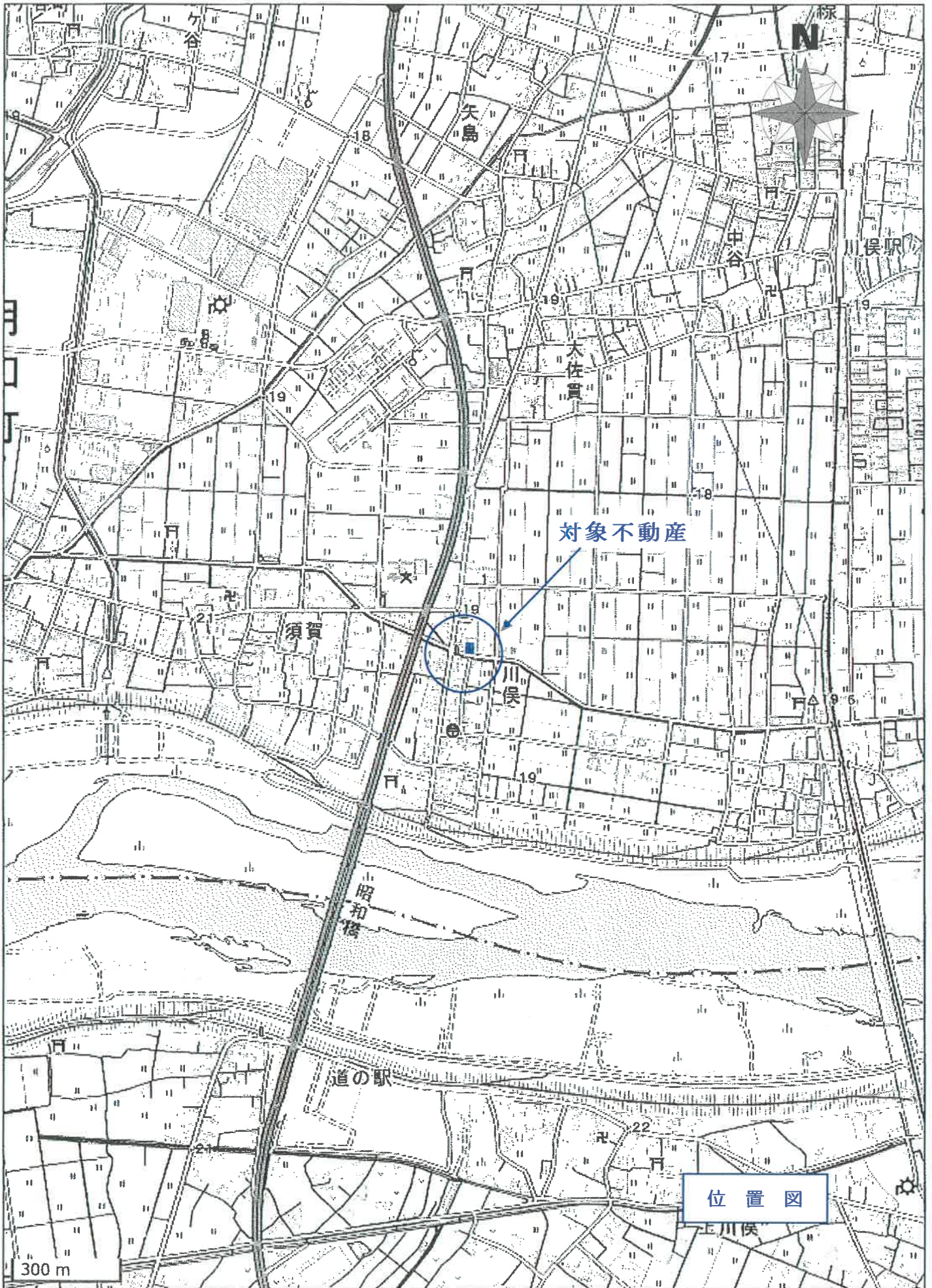
第6 参考価格資料

地価公示等 明和(県)-3

所在	:	邑楽郡明和町梅原1064番2
価格	:	15,500 円/㎡
位置	:	川俣駅1.6Km
価格時点	:	令和5年7月1日
地積	:	396㎡
供給処理施設	:	水道
接面街路	:	北7.5m町道
用途指定等	:	市街化調整区域(建蔽率70% 容積率200%)
地域の概要	:	一般住宅、農家住宅等が点在する農地の多い住宅地域

第7 附属資料の表示

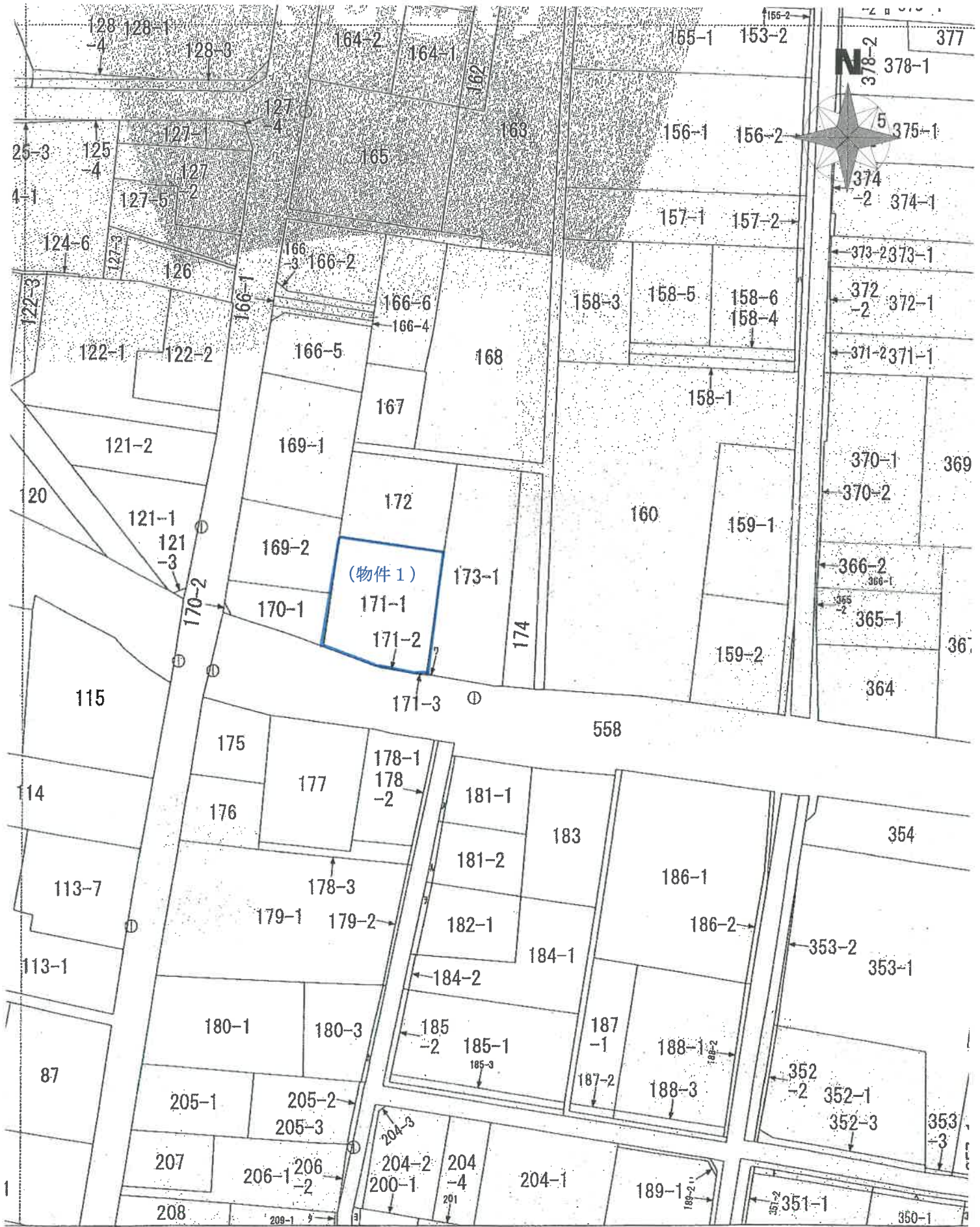
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図



対象不動産

位置図

300 m



図上測定)
 座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

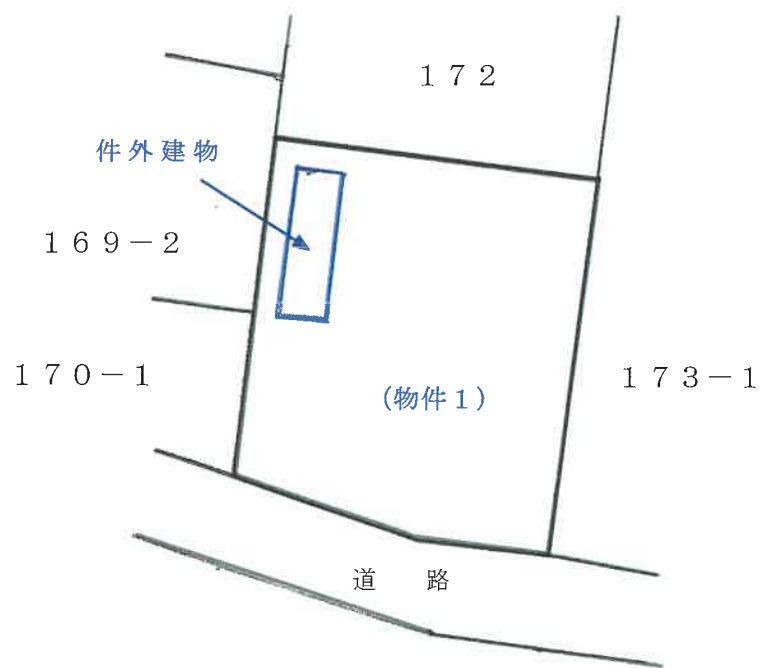
縮尺 1:1000

地番区域
 川俣
 公 図 写

土地建物位置関係図



令和5年(又)第16号



縮尺 1 : 500