

(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。

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。	

※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	3,560,000 2,848,000	一括	712,000	20,600	4,351
1	2,050,000				
2	1,510,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 太田市飯塚町
地 番 942番29
地 目 宅地
地 積 152.34平方メートル
- 2 所 在 太田市飯塚町 942番地29
家屋 番号 942番29
種 類 居宅
構 造 木造鉄板葺平家建
床 面 積 62.47平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦ぶき平家建



物 件 明 細 書

令和 6年 3月15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, 2】

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, 2】

なし

4. 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 太田市飯塚町
地 番 942番29
地 目 宅地
地 積 152.34平方メートル
- 2 所 在 太田市飯塚町 942番地29
家屋 番号 942番29
種 類 居宅
構 造 木造鉄板葺平家建
床 面 積 62.47平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦ぶき平家建



令和 5 年(又)第 14 号
令和 5 年11月 8 日受理
令和 5 年12月15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 | 所在地目地積 | 太田市飯塚町
942番29
宅地
152.34平方メートル |
| 2 | 所在地
家屋番号
種類
構造
床面積 | 太田市飯塚町 942番地29
942番29
居宅
木造鉄板葺平家建
62.47平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	群馬県太田市飯塚町942番地29 (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"/> (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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(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)	
その他の事項		
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造瓦ぶき平家建 <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	
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 checked="" 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 物件1上に物件2以外に登録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上に土地の定着物であるアルミ製カーポート（約14平方メートル）が存在する。
- 4 物件2の表札はAの名前になっており、建物内にはA宛の郵便物及びAの名前のおくすり手帳が存在したので、占有については2枚目記載のとおり認定した。

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11月14日 (火) 9:10-9:20	■太田市役所	■間取図交付申請
令和5年11月14日 (火) 9:40-9:50	■物件所在地	■基礎調査
令和5年11月14日 (火) 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5年11月29日 (水) 9:55-10:05	■物件所在地	■不在
令和5年12月12日 (火) 9:55-10:25	■物件所在地	■占有調査 ■写真撮影 ■立入調査

(特記事項)

- 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。
- 令和5年12月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和5年11月29日及び同12月12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)



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A3をA4に縮小コピー

請求分	所在	太田市飯塚町			地番	942番29				
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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。

(前橋地方務局太田支局管轄)

令和5年9月27日

東京法務局

地図整理番号：M59123

登記官

登記年月日：昭和48年11月30日

0403393

家屋番号 942番29

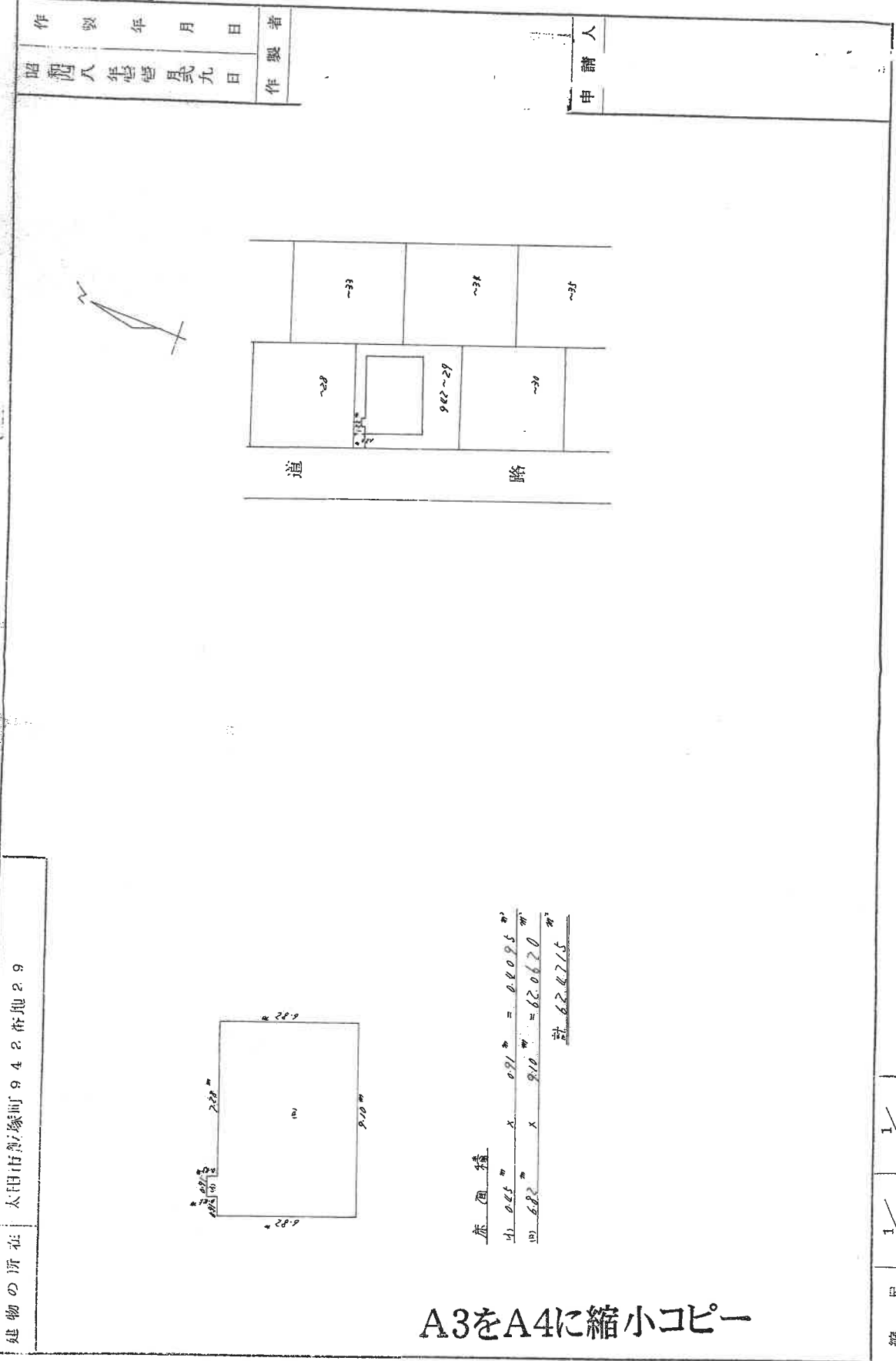
建物の所在 太田市新塚町942番地29

各階平面図

平面図

図

図



赤廻り

①	0.65 m	x	0.91 m	=	0.6095 m ²
②	6.82 m	x	9.10 m	=	62.0620 m ²
				計	62.6715 m ²

A3をA4に縮小コピー

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

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。

(前橋地方支務局太田支局管轄)

令和5年9月27日 東京支務局

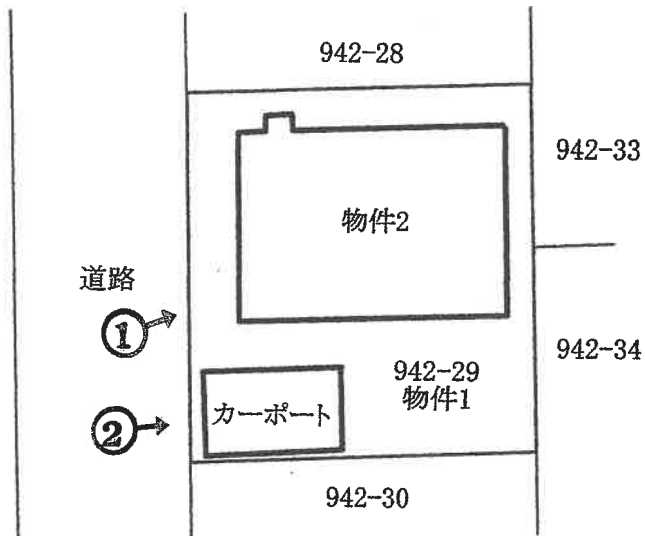
登記官

土地建物位置関係図



S = 1 : 250

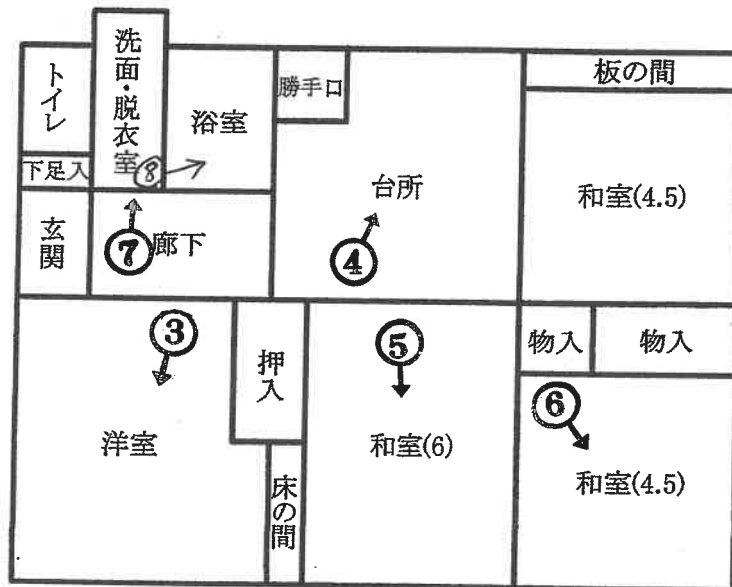
←○ 写真撮影位置・方向



建物間取図

物件2

←○写真撮影位置・方向



1



2



(9 枚目)



3



4

(10 枚目)



5



6

(11 枚目)



7



8

(12枚目)

令和 5 年 (又) 第 14 号
令和 5 年 12 月 12 日 現地調査
令和 5 年 12 月 21 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
前 原 徹 児

第1 評価額

一 括 価 格	
金	3,560,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,050,000 円
物件2 (建物)	金 1,510,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 地目積	太田市飯塚町 942番29 宅地 152.34平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	太田市飯塚町942番地29 942番29 居宅 木造鉄板葺平家建 62.47平方メートル	木造瓦ぶき平家建 その他は同左
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「太田」駅の南東方・道路距離約2.6km、東武小泉線「竜舞」駅の南西方・同約2.4km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	複合商業施設「パワーモールおおた」の東方近接地で、一般住宅を中心とした住宅地域。当該地域は、交通接近条件(中心部への接近性、利便施設への接近性等)、街路条件(道路の幅員・系統・連続性等)、環境条件(各画地の配置の状況等)から、居住環境は普通の地域である。なお地域内に格別の変動要因はなく、当分の間は現状の特性を維持するものと予測する。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 居住誘導区域
画地条件	地積：152.34㎡ 間口：約13m 奥行：約12m 形状：ほぼ正方形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	西側が幅員約6mの舗装市道太田飯塚町285号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条第1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用している。	
供給処理施設	上水道あり ガス配管あり 下水道あり (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 土壌汚染に係わる要因については登記履歴、官公署での届出調査等による限りにおいては、土壌汚染の可能性は低いと判断される。 ② 土地の定着物であるカーポート(アルミ製、約14㎡)が存在する。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和48年11月26日 新築 経過年数 : 約 50 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
仕様	構造 : 木造 屋根 : 瓦葺 外壁 : リシン吹付等 内壁 : 京壁、クロス貼り等 天井 : 化粧合板張り、クロス貼り等 床 : 畳、フローリング等 設備 : 電気、給排水等 その他 : 特になし
床面積(現況)	62.47㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : (別添「建物間取図」参照)
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・築後相当期間経過しており、物理的減価(摩滅・破損・老朽化等)・機能的減価(設備の不足及びその能率の低下等)が認められる。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	41,400	1.00	152.34	0.90	5,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 太田-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,900\text{円/m}^2 & \times & 100.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/102 & = & 41,400\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点（令和5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： ±0% （特になし）

◇地 域 格 差： +2% （街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差： ±0% （特になし）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応性及び環境との適合性を考慮して▲10%と査定した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	130,000	62.47	0.03	240,000

ウ 現 価 率：本件建物の現況等を考慮のうえ、経済的耐用年数は尽きているものと判断されることから、残価程度（3%）と判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらには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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	5,680,000	0.40	法定地上権	2,270,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	5,680,000	-2,270,000	-	1.00	0.60	2,050,000
2	240,000	+2,270,000	1.00	1.00	0.60	1,510,000
一括価格 (合計)						3,560,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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

地価公示価格（太田－15）

所 在：太田市東別所町515番17

価 格：41,900円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「太田」駅の南東方道路距離約3.5km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：234㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（指定建ぺい率40%、指定容積率80%）

地 域 の 概 要：大規模に開発された一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

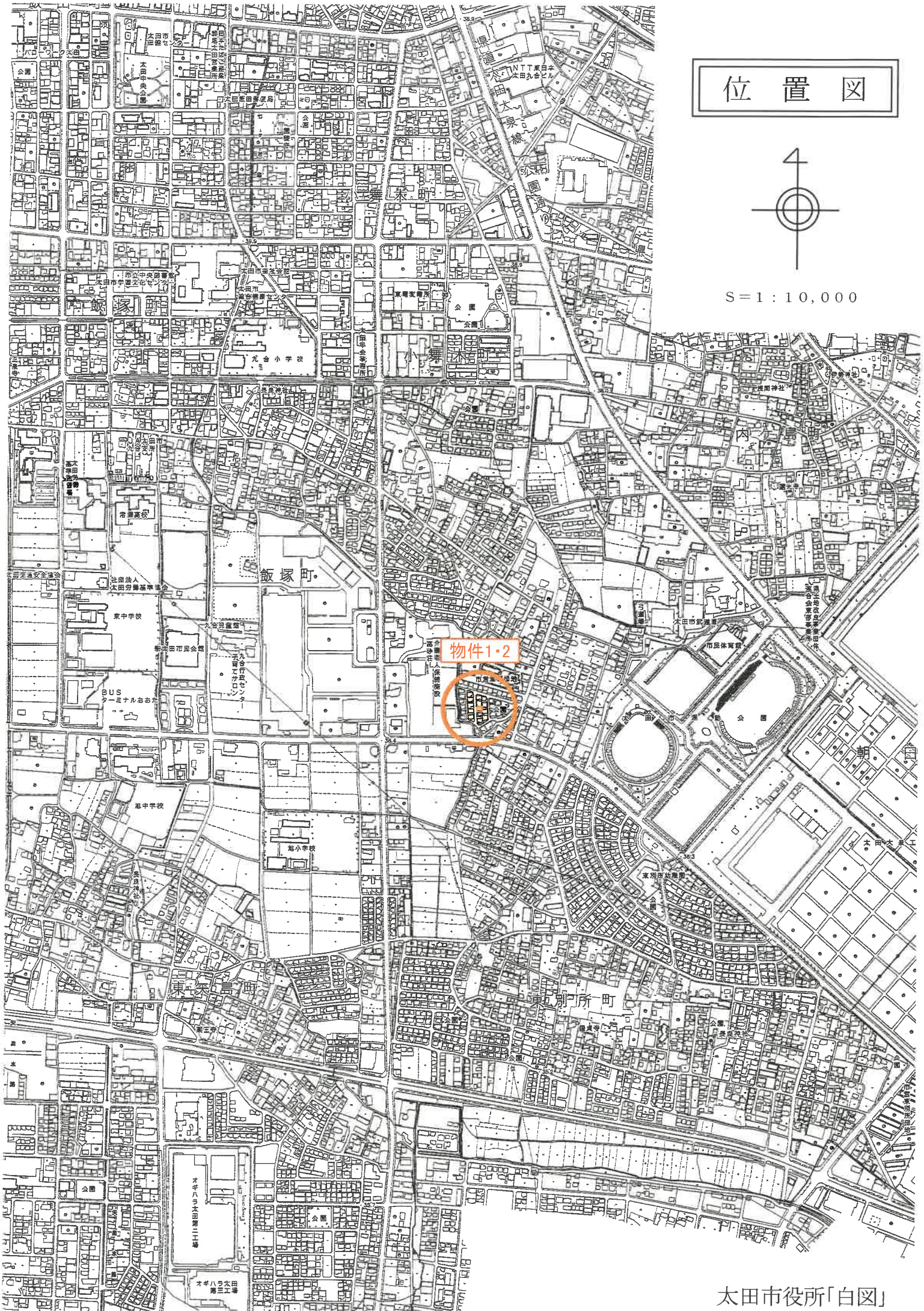
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

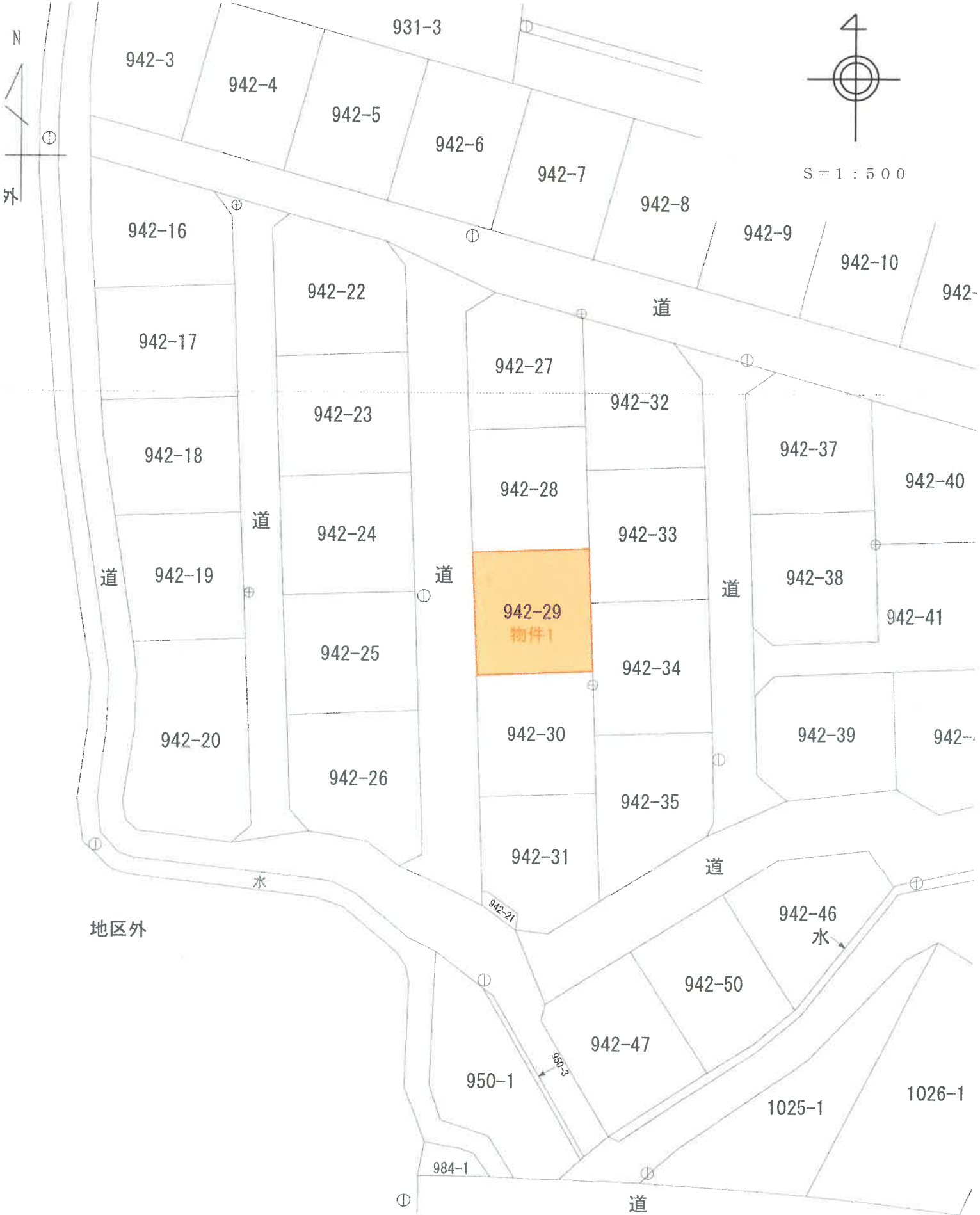
位置図



S=1:10,000



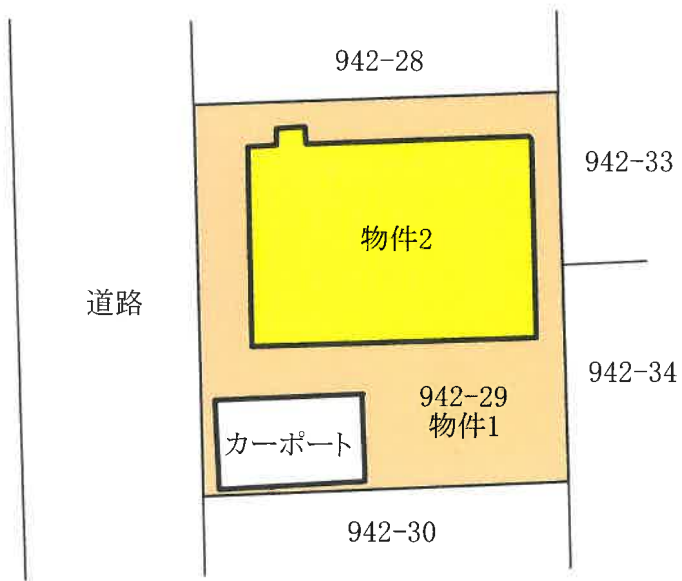
公 图 写



土地建物位置関係図



S = 1 : 250



建物間取図

物件2

