

(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「自己計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 目 録

- 1 所 在 太田市東長岡町  
地 番 1223番17  
地 目 宅地  
地 積 200.60平方メートル
- 2 所 在 太田市東長岡町 1223番地17  
家屋 番号 1223番17  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 61.02平方メートル  
2階 54.08平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月21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, 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A及びその妻Bが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 太田市東長岡町  
地 番 1223番17  
地 目 宅地  
地 積 200.60平方メートル
- 2 所 在 太田市東長岡町 1223番地17  
家屋 番号 1223番17  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 61.02平方メートル  
2階 54.08平方メートル

令和5年(ケ)第 46号  
令和5年10月27日受理  
令和5年11月24日提出

# 現況調査報告書

前橋地方裁判所太田支部

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

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 太田市東長岡町                                    |
|   | 地 番   | .1 2 2 3 番 1 7                             |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 0 0 . 6 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 太田市東長岡町 1 2 2 3 番地 1 7                     |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 3 番 1 7                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                                |
|   | 床 面 積 | 1階 6 1 . 0 2 平方メートル<br>2階 5 4 . 0 8 平方メートル |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	<ol style="list-style-type: none"><li>1 所有者Aの妻です。</li><li>2 本件建物でAと一緒に暮らしていましたが、Aは令和4年10月ころ転居し、以来、私と子供が本件建物で暮らしていますが、Aの荷物が残っています。</li><li>3 Aとは連絡が取れませんが、離婚を検討中です。Aに賃料を支払っているということはありません。</li><li>4 本件建物に雨漏りなどの不具合はありませんが、子供が床や壁に落書きしたところが少しあります。</li><li>5 太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅ですが、同システムの購入代金は住宅ローンとは別のローンだと思います。詳しい契約内容はわかりませんが、その支払いも遅れていると思います。</li><li>6 庭にAの車1台（緑色のもの）とバイク1台が放置されています。</li></ol>

(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

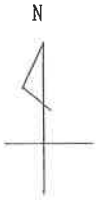
- 1 所有者Aに対して、本件土地建物の使用に関する照会書を送付したが、期限までに回答書を提出しなかった。
- 2 Bとの面談及び現場の状況から、A及びBが共同で本件建物を占有しているものと認められ、Bの占有権原は使用借権に該当するものと思料する。
- 3 本件建物には、屋根一体型ではない太陽光発電システムが設置されているが、同システムのローン債権者等に所有権が留保されているおそれがあるため、太陽光発電システムは本件競売の売却対象外とすべきであると思料する。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月2日 8:35-8:45	前橋地方法務局太田支局	<input checked="" type="checkbox"/> 公図, 地積測量図, 登記事項要約書, 各交付 <input checked="" type="checkbox"/> 建物登記調査
令和5年11月2日 9:25-9:35	太田市役所	<input checked="" type="checkbox"/> 家屋見取図交付
令和5年11月2日 9:55-10:10	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地調査, 写真撮影, 不在のため連絡文書差し置き
令和5年11月2日 14:45-14:55	執行官室	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者Aに照会書を作成・送付
令和5年11月10日 9:50-10:25	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 現地(建物立入)調査, 写真撮影, Bと面談
年 月 日 : - :		
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5年11月10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)

+3408.048



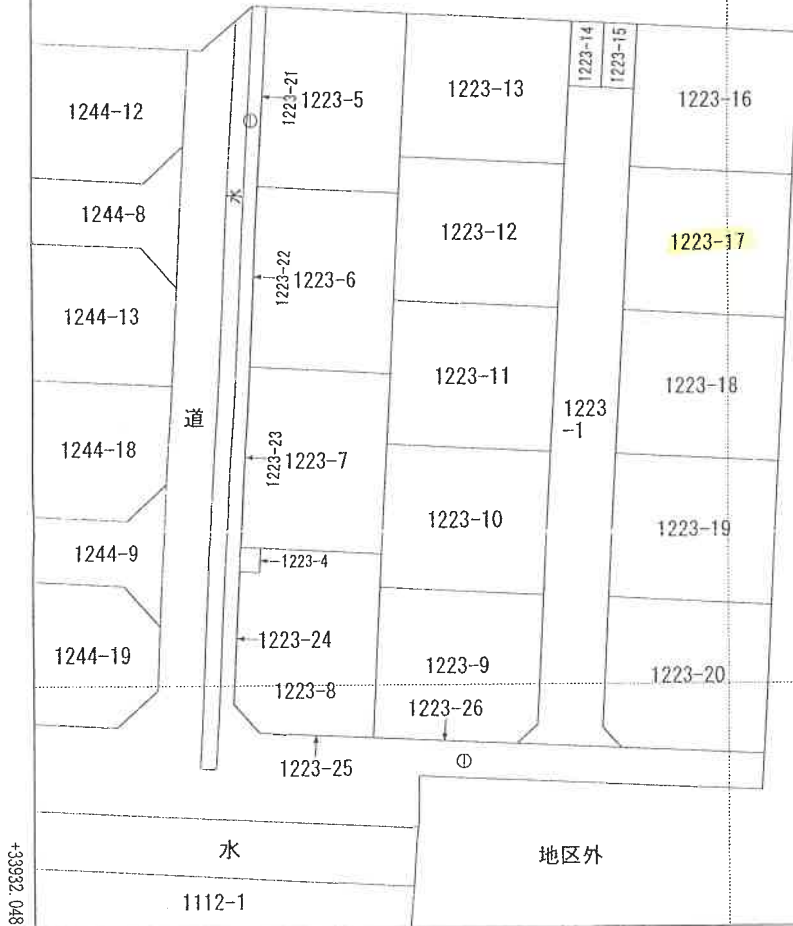
地区外

地区外

地区外

地区外

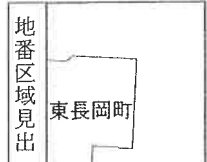
⊙



-39956.333

(座標値種別：測量成果)

(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。



請求部	所在	太田市東長岡町			地番	1223番17				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成20年3月			備付年月日(原図)	平成20年6月13日			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5年9月22日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M50872

登記官

(1/1)

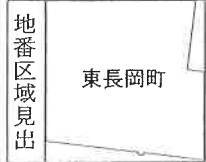
A3をA4に縮小コピー

( 6 枚目)

1244-7  
1239-30



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	太田市東長岡町			地番	1212番58			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小コピー

令和5年11月2日  
前橋地方務局太田支局  
登記官

請求番号：2-1  
(1/1)

( 7 枚目)

公用

登記年月日：平成28年5月27日

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。

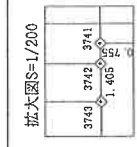
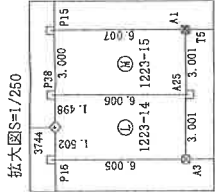
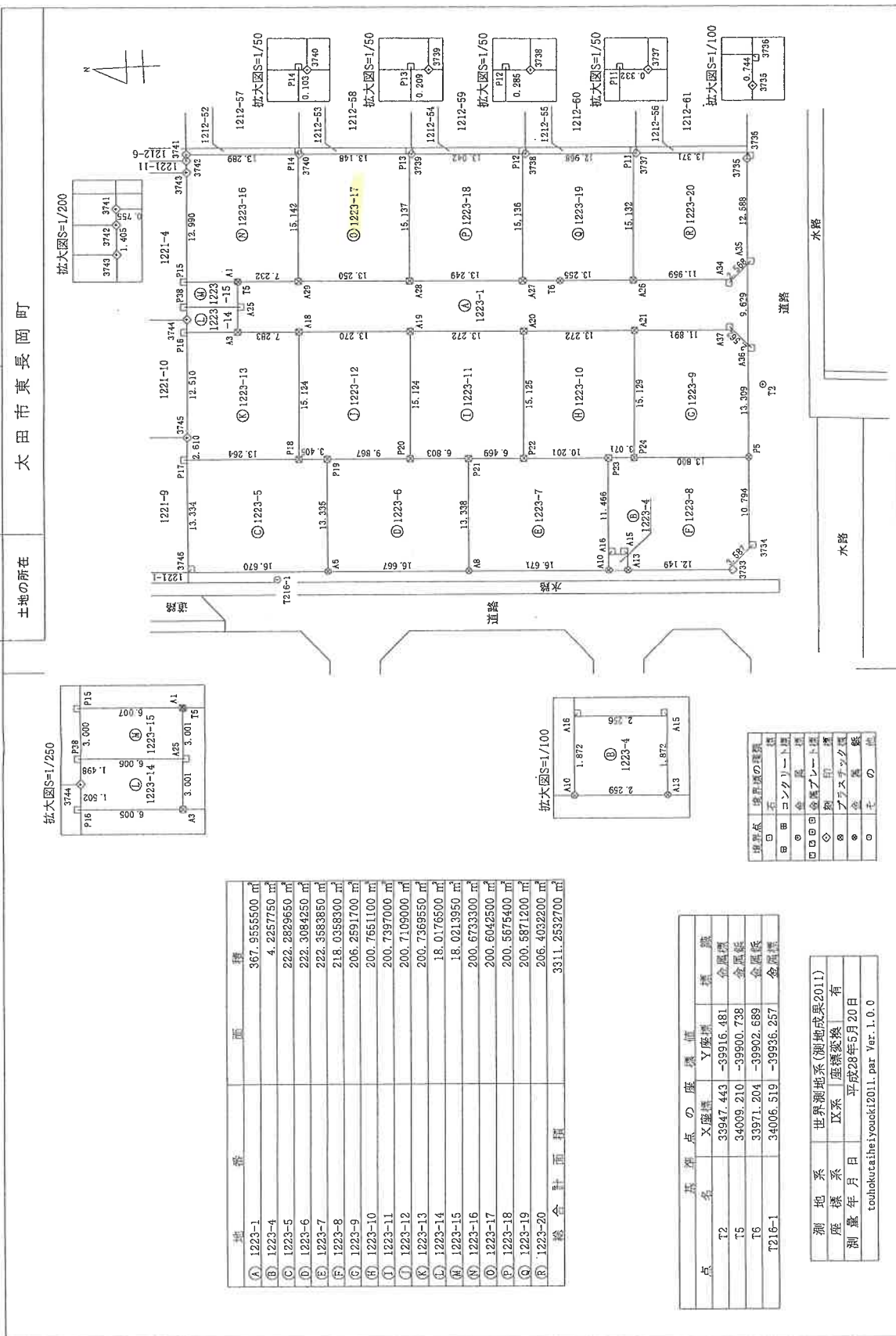
令和5年11月2日 前橋地方法務局 太田 高

登記官

1/4

地積測量図

地番 1223-1  
1223-4ないし1223-20  
土地の所在 太田市東長岡町



地番	面積	種別
① 1223-1	367.9555500 ㎡	雑種地
② 1223-4	4.2257750 ㎡	雑種地
③ 1223-5	222.2829650 ㎡	雑種地
④ 1223-6	222.3084250 ㎡	雑種地
⑤ 1223-7	222.3583850 ㎡	雑種地
⑥ 1223-8	218.0358300 ㎡	雑種地
⑦ 1223-9	206.2591700 ㎡	雑種地
⑧ 1223-10	200.7651100 ㎡	雑種地
⑨ 1223-11	200.7397000 ㎡	雑種地
⑩ 1223-12	200.7109000 ㎡	雑種地
⑪ 1223-13	200.7369550 ㎡	雑種地
⑫ 1223-14	18.0176500 ㎡	雑種地
⑬ 1223-15	18.0213950 ㎡	雑種地
⑭ 1223-16	200.6733300 ㎡	雑種地
⑮ 1223-17	200.6042500 ㎡	雑種地
⑯ 1223-18	200.5675400 ㎡	雑種地
⑰ 1223-19	200.5871200 ㎡	雑種地
⑱ 1223-20	206.4032200 ㎡	雑種地
総合計面積	3311.2532700 ㎡	

点名	X座標	Y座標	標高
T2	33947.443	-39916.481	金属標
T5	34009.210	-39900.738	金属標
T6	33971.204	-39902.689	金属標
T216-1	34006.519	-39936.257	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	東京 座標変換 有
測量年月日	平成28年5月20日
測量者	tohohutaihiyoucki2011.par Ver.1.0.0

点名	X座標	Y座標	標高
田田	3744	3744	1.465
田田	3743	3741	1.465
田田	3742	3741	1.465
田田	3741	3741	1.465
田田	3740	3741	1.465
田田	3739	3741	1.465
田田	3738	3741	1.465
田田	3737	3741	1.465
田田	3736	3741	1.465
田田	3735	3741	1.465
田田	3734	3741	1.465
田田	3733	3741	1.465
田田	3732	3741	1.465
田田	3731	3741	1.465
田田	3730	3741	1.465
田田	3729	3741	1.465
田田	3728	3741	1.465
田田	3727	3741	1.465
田田	3726	3741	1.465
田田	3725	3741	1.465
田田	3724	3741	1.465
田田	3723	3741	1.465
田田	3722	3741	1.465
田田	3721	3741	1.465
田田	3720	3741	1.465
田田	3719	3741	1.465
田田	3718	3741	1.465
田田	3717	3741	1.465
田田	3716	3741	1.465
田田	3715	3741	1.465
田田	3714	3741	1.465
田田	3713	3741	1.465
田田	3712	3741	1.465
田田	3711	3741	1.465
田田	3710	3741	1.465
田田	3709	3741	1.465
田田	3708	3741	1.465
田田	3707	3741	1.465
田田	3706	3741	1.465
田田	3705	3741	1.465
田田	3704	3741	1.465
田田	3703	3741	1.465
田田	3702	3741	1.465
田田	3701	3741	1.465
田田	3700	3741	1.465
田田	3699	3741	1.465
田田	3698	3741	1.465
田田	3697	3741	1.465
田田	3696	3741	1.465
田田	3695	3741	1.465
田田	3694	3741	1.465
田田	3693	3741	1.465
田田	3692	3741	1.465
田田	3691	3741	1.465
田田	3690	3741	1.465
田田	3689	3741	1.465
田田	3688	3741	1.465
田田	3687	3741	1.465
田田	3686	3741	1.465
田田	3685	3741	1.465
田田	3684	3741	1.465
田田	3683	3741	1.465
田田	3682	3741	1.465
田田	3681	3741	1.465
田田	3680	3741	1.465
田田	3679	3741	1.465
田田	3678	3741	1.465
田田	3677	3741	1.465
田田	3676	3741	1.465
田田	3675	3741	1.465
田田	3674	3741	1.465
田田	3673	3741	1.465
田田	3672	3741	1.465
田田	3671	3741	1.465
田田	3670	3741	1.465
田田	3669	3741	1.465
田田	3668	3741	1.465
田田	3667	3741	1.465
田田	3666	3741	1.465
田田	3665	3741	1.465
田田	3664	3741	1.465
田田	3663	3741	1.465
田田	3662	3741	1.465
田田	3661	3741	1.465
田田	3660	3741	1.465
田田	3659	3741	1.465
田田	3658	3741	1.465
田田	3657	3741	1.465
田田	3656	3741	1.465
田田	3655	3741	1.465
田田	3654	3741	1.465
田田	3653	3741	1.465
田田	3652	3741	1.465
田田	3651	3741	1.465
田田	3650	3741	1.465
田田	3649	3741	1.465
田田	3648	3741	1.465
田田	3647	3741	1.465
田田	3646	3741	1.465
田田	3645	3741	1.465
田田	3644	3741	1.465
田田	3643	3741	1.465
田田	3642	3741	1.465
田田	3641	3741	1.465
田田	3640	3741	1.465
田田	3639	3741	1.465
田田	3638	3741	1.465
田田	3637	3741	1.465
田田	3636	3741	1.465
田田	3635	3741	1.465
田田	3634	3741	1.465
田田	3633	3741	1.465
田田	3632	3741	1.465
田田	3631	3741	1.465
田田	3630	3741	1.465
田田	3629	3741	1.465
田田	3628	3741	1.465
田田	3627	3741	1.465
田田	3626	3741	1.465
田田	3625	3741	1.465
田田	3624	3741	1.465
田田	3623	3741	1.465
田田	3622	3741	1.465
田田	3621	3741	1.465
田田	3620	3741	1.465
田田	3619	3741	1.465
田田	3618	3741	1.465
田田	3617	3741	1.465
田田	3616	3741	1.465
田田	3615	3741	1.465
田田	3614	3741	1.465
田田	3613	3741	1.465
田田	3612	3741	1.465
田田	3611	3741	1.465
田田	3610	3741	1.465
田田	3609	3741	1.465
田田	3608	3741	1.465
田田	3607	3741	1.465
田田	3606	3741	1.465
田田	3605	3741	1.465
田田	3604	3741	1.465
田田	3603	3741	1.465
田田	3602	3741	1.465
田田	3601	3741	1.465
田田	3600	3741	1.465
田田	3599	3741	1.465
田田	3598	3741	1.465
田田	3597	3741	1.465
田田	3596	3741	1.465
田田	3595	3741	1.465
田田	3594	3741	1.465
田田	3593	3741	1.465
田田	3592	3741	1.465
田田	3591	3741	1.465
田田	3590	3741	1.465
田田	3589	3741	1.465
田田	3588	3741	1.465
田田	3587	3741	1.465
田田	3586	3741	1.465
田田	3585	3741	1.465
田田	3584	3741	1.465
田田	3583	3741	1.465
田田	3582	3741	1.465
田田	3581	3741	1.465
田田	3580	3741	1.465
田田	3579	3741	1.465
田田	3578	3741	1.465
田田	3577	3741	1.465
田田	3576	3741	1.465
田田	3575	3741	1.465
田田	3574	3741	1.465
田田	3573	3741	1.465
田田	3572	3741	1.465
田田	3571	3741	1.465
田田	3570	3741	1.465
田田	3569	3741	1.465
田田	3568	3741	1.465
田田	3567	3741	1.465
田田	3566	3741	1.465
田田	3565	3741	1.465
田田	3564	3741	1.465
田田	3563	3741	1.465
田田	3562	3741	1.465
田田	3561	3741	1.465
田田	3560	3741	1.465
田田	3559	3741	1.465
田田	3558	3741	1.465
田田	3557	3741	1.465
田田	3556	3741	1.465
田田	3555	3741	1.465
田田	3554	3741	1.465
田田	3553	3741	1.465
田田	3552	3741	1.465
田田	3551	3741	1.465
田田	3550	3741	1.465
田田	3549	3741	1.465
田田	3548	3741	1.465
田田	3547	3741	1.465
田田	3546	3741	1.465
田田	3545	3741	1.465
田田	3544	3741	1.465
田田	3543	3741	1.465
田田	3542	3741	1.465
田田	3541	3741	1.465
田田	3540	3741	1.465
田田	3539	3741	1.465
田田	3538	3741	1.465
田田	3537	3741	1.465
田田	3536	3741	1.465
田田	3535	3741	1.465
田田	3534	3741	1.465
田田	3533	3741	1.465
田田	3532	3741	1.465
田田	3531	3741	1.465
田田	3530	3741	1.465
田田	3529	3741	1.465
田田	3528	3741	1.465
田田	3527	3741	1.465
田田	3526	3741	1.465
田田	3525	3741	1.465
田田	3524	3741	1.465
田田	3523	3741	1.465
田田	3522	3741	1.465
田田	3521	3741	1.465
田田	3520	3741	1.465
田田	3519	3741	1.465
田田	3518	3741	1.465
田田	3517	3741	1.465
田田	3516	3741	1.465
田田	3515	3741	1.465
田田	3514	3741	1.465
田田	3513	3741	1.465
田田	3512	3741	1.465
田田	3511	3741	1.465
田田	3510	3741	1.465
田田	3509	3741	1.465
田田	3508	3741	1.465
田田	3507	3741	1.465
田田	3506	3741	1.465
田田	3505	3741	1.465
田田	3504	3741	1.465
田田	3503	3741	1.465
田田	3502	3741	1.465
田田	3501	3741	1.465
田田	3500	3741	1.465
田田	3499	3741	1.465
田田	3498	3741	1.465
田田	3497	3741	1.465
田田	3496	3741	1.465
田田	3495	3741	1.465
田田	3494	3741	1.465
田田	3493	3741	1.465
田田	3492	3741	1.465
田田	3491	3741	1.465
田田	3490	3741	1.465
田田	3489	3741	1.465
田田	3488	3741	1.465
田田	3487	3741	1.465
田田	3486		

登記年月日：平成28年5月27日

公用

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。  
令和5年11月2日 前橋地方法務局太田支局 登記官

1223-1  
1223-4ないし1223-20

地積測量図 (4/4)

土地の所在 太田市東長岡町

地番

土地の所在

地境	番点	④ 1223-16		点間距離	境界種別	座標値種別	備考
		X座標(Xn)	Y座標(Yn)				
P15	34015.276	-39300.368		6.007	金属プレート標	実測値	新設境界線
A1	34009.277	-39300.675		7.232	プラスチック標	実測値	新設境界線
A29	34002.055	-39901.051		15.142	プラスチック標	実測値	新設境界線
P14	34001.273	-39885.929		13.289	金属プレート標	実測値	新設境界線
3741	34014.544	-39885.235		0.755	刻印標	実測値	既存境界線
3742	34014.571	-39885.990		1.405	刻印標	実測値	既存境界線
3743	34014.521	-39887.394		12.990	刻印標	実測値	既存境界線
A27	34015.276	-39900.368			金属プレート標	実測値	新設境界線
計算方法 $2P = \sum (Y_n \{X_{n+1} - X_n - 1\})$							
常面積		401.346660					
面積 (㎡)		200.6733300					
地積		200.67 ㎡					

地境	番点	⑤ 1223-17		点間距離	境界種別	座標値種別	備考
		X座標(Xn)	Y座標(Yn)				
P14	34001.273	-39885.929		15.142	金属プレート標	実測値	新設境界線
A29	34002.055	-39901.051		13.250	プラスチック標	実測値	新設境界線
A28	33988.823	-39901.738		15.137	プラスチック標	実測値	新設境界線
P13	33988.040	-39886.621		13.148	金属プレート標	実測値	新設境界線
3740	34001.170	-39885.935		0.103	刻印標	実測値	既存境界線
P14	34001.273	-39885.929			金属プレート標	実測値	新設境界線
計算方法 $2P = \sum (Y_n \{X_{n+1} - X_n - 1\})$							
常面積		401.208500					
面積 (㎡)		200.5042500					
地積		200.60 ㎡					

地境	番点	⑥ 1223-18		点間距離	境界種別	座標値種別	備考
		X座標(Xn)	Y座標(Yn)				
A28	33988.823	-39901.738		13.249	プラスチック標	実測値	新設境界線
A27	33975.592	-39902.425		15.136	プラスチック標	実測値	新設境界線
P12	33974.806	-39887.309		13.042	金属プレート標	実測値	新設境界線
3739	33987.831	-39886.632		0.209	刻印標	実測値	既存境界線
P13	33988.040	-39886.621		15.137	金属プレート標	実測値	新設境界線
A28	33988.823	-39901.738			プラスチック標	実測値	新設境界線
計算方法 $2P = \sum (Y_n \{X_{n+1} - X_n - 1\})$							
常面積		401.135080					
面積 (㎡)		200.5675400					
地積		200.56 ㎡					

地境	番点	⑦ 1223-19		点間距離	境界種別	座標値種別	備考
		X座標(Xn)	Y座標(Yn)				
A27	33975.592	-39902.425		13.255	プラスチック標	実測値	新設境界線
P11	33961.571	-39887.998		15.132	金属プレート標	実測値	新設境界線
3738	33974.521	-39887.324		12.988	刻印標	実測値	既存境界線
P12	33974.806	-39887.309		0.265	金属プレート標	実測値	新設境界線
A27	33975.592	-39902.425		15.136	プラスチック標	実測値	新設境界線
計算方法 $2P = \sum (Y_n \{X_{n+1} - X_n - 1\})$							
常面積		401.174240					
面積 (㎡)		200.5871200					
地積		200.58 ㎡					

地境	番点	⑧ 1223-20		点間距離	境界種別	座標値種別	備考
		X座標(Xn)	Y座標(Yn)				
A26	33962.355	-39903.110		11.959	プラスチック標	実測値	新設境界線
A34	33950.413	-39903.748		2.566	金属プレート標	実測値	新設境界線
A35	33946.913	-39902.020		12.588	金属プレート標	実測値	新設境界線
3735	33947.924	-39889.446		0.744	刻印標	実測値	既存境界線
3736	33947.886	-39888.703		13.371	金属プレート標	実測値	新設境界線
3737	33961.239	-39886.016		0.332	刻印標	実測値	既存境界線
P11	33961.571	-39887.998		15.132	金属プレート標	実測値	新設境界線
A26	33962.355	-39903.110			プラスチック標	実測値	新設境界線
計算方法 $2P = \sum (Y_n \{X_{n+1} - X_n - 1\})$							
常面積		412.806440					
面積 (㎡)		206.4032200					
地積		206.40 ㎡					

製作者

申請人

縮尺 1/500

(平成 28 年 5 月 22 日作製)

(4/4)

請求番号：2-2

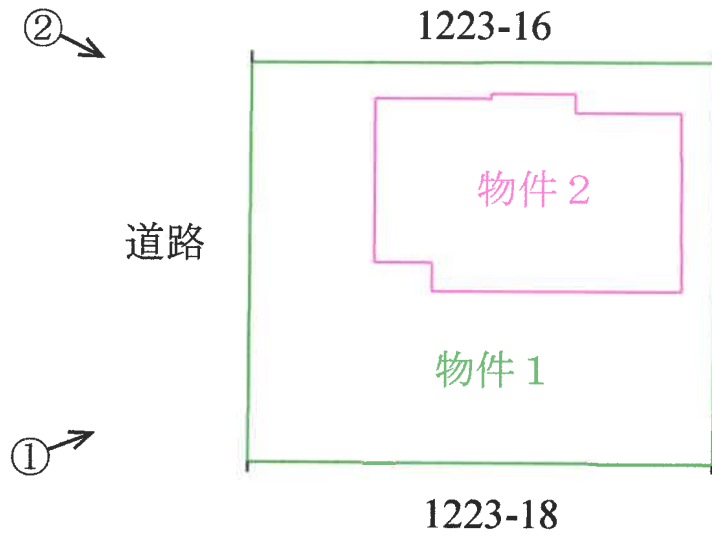




土地建物位置関係図



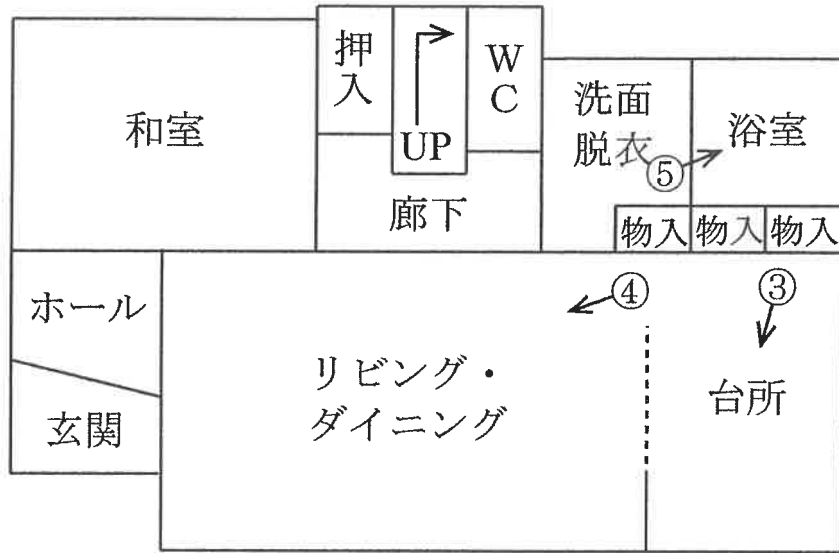
←○写真撮影位置・方向



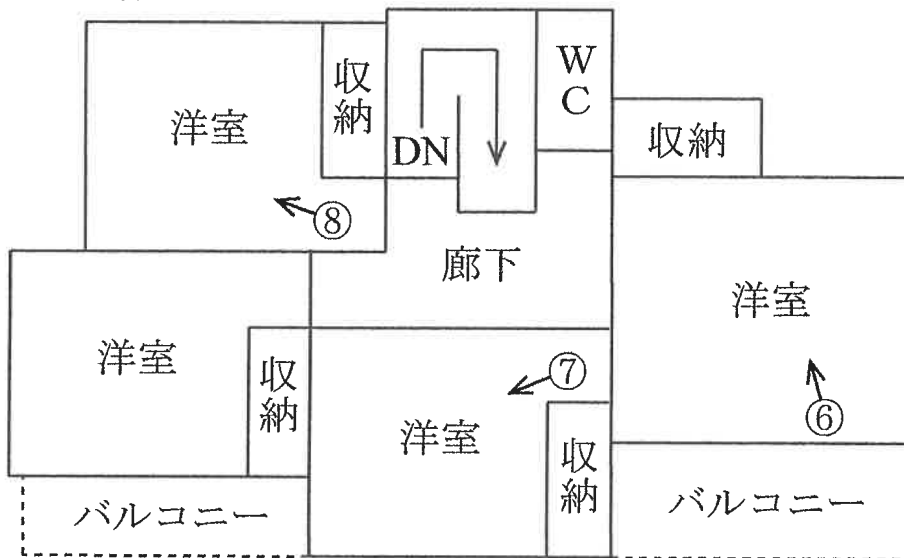
# 建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階





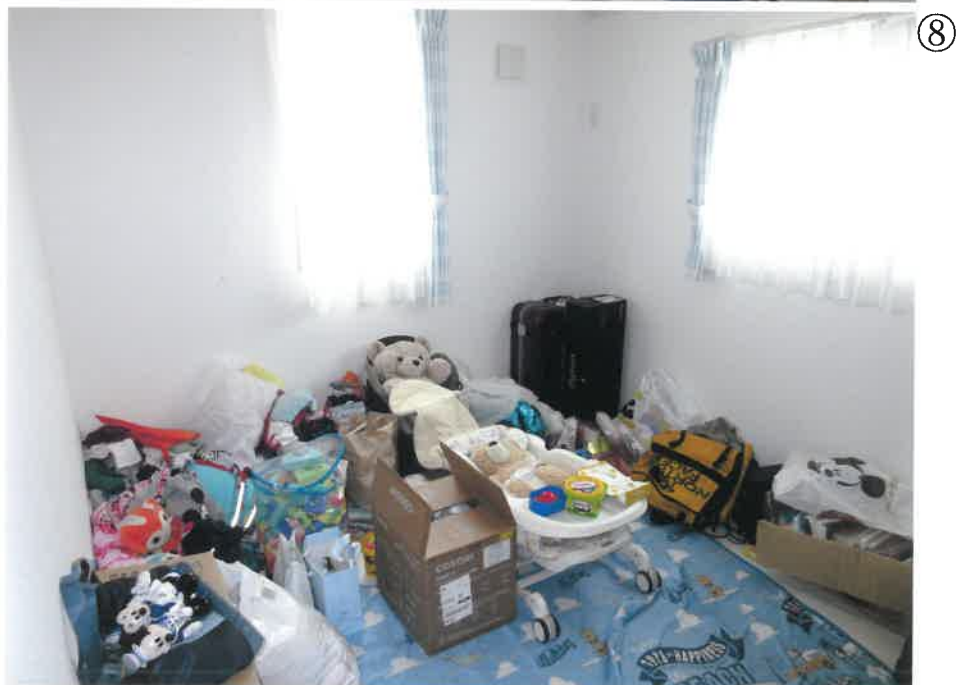




⑥



⑦



⑧

(15枚目)

令和5年（ケ）第46号  
令和5年11月10日 現地調査  
令和5年11月22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

一括価格	
8,860,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	2,900,000円
物件2(建物)	5,960,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至物件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 番 地 目 地 積	太田市東長岡町 1223番17 宅地 200.60㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	太田市東長岡町1223番地17 1223番17 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 61.02㎡ 2階 54.08㎡	同左
番号	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	東武伊勢崎線『太田』駅北東方約2.0km(道路距離)に位置する。  (別添位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域。地域周辺は一般住宅を中心とした住宅地域である。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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%
	容積率	80%
	防火規制	なし
	その他の規制	東長岡伊豆山地区 地区計画(B地区)
画地条件等	積	登記簿とほぼ同じ
	間口	約13.2m
	奥行	約15.1m
	形状	ほぼ長方形の土地
	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	西側約6m舗装市道(市道太田東長岡町1077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	土地所有者が本件土地上に本件建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	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、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。	
特記事項	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。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成28年11月7日新築 7年 20年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス等 クロス フローリング、畳等 電気、水道等 オール電化住宅
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり	
	現況用途:居宅 間取り(附属資料:間取図)	
品等	使用資材 施工程度	普通 普通
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者A及びその妻Bが本建物を居宅として占有している。Bの占有権原は使用借権である。	
特記事項	① 競売対象外の太陽光システムが存在する。	

## 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/㎡) 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	35,900	101%	200.60	95%	6,910,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 太田-31

地価公示価格 36,500円/㎡ × 時点修正 100.3 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 99 ≒ 標準画地価格 35,900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 : 方位
- ◇ 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 : 1.01 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 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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物等の積算価格 ア×イ×ウ=エ
2(主)	150,000	115.10	45.50%	7,860,000
			計	7,860,000

#### ウ 現価率(減価修正)

物件番号 耐用年数に基づく方法(定率法) 観察減価法 現価率

2(主) :  $(5\%) \left\{ \left( \frac{27 - 20}{27} \right) \times (1 - 0.01) \right\} \div$  0.455

観察減価 : 建物の状態等を考慮して上記のとおり査定

## 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、建物については土地利用権等価格を加算し、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	6,910,000	30%	法定地上権	2,070,000
土地利用権等価格(合計)				2,070,000

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	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	その他 控除減 価(敷 金等)	評価額
	土地:1①オ 建物:1②エ 円 ア	2①ウ イ	% ウ	% エ	% オ	円 カ	(ア±イ)×ウ× エ×オーカ 円
1	6,910,000	- 2,070,000	/	100%	60%	-	2,900,000円
2	7,860,000	+ 2,070,000	100%	100%	60%	0円	5,960,000円
一括価格(合計)							8,860,000円

ウ 占有減価修正： 必要なし

エ 市場性修正： 特になし

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

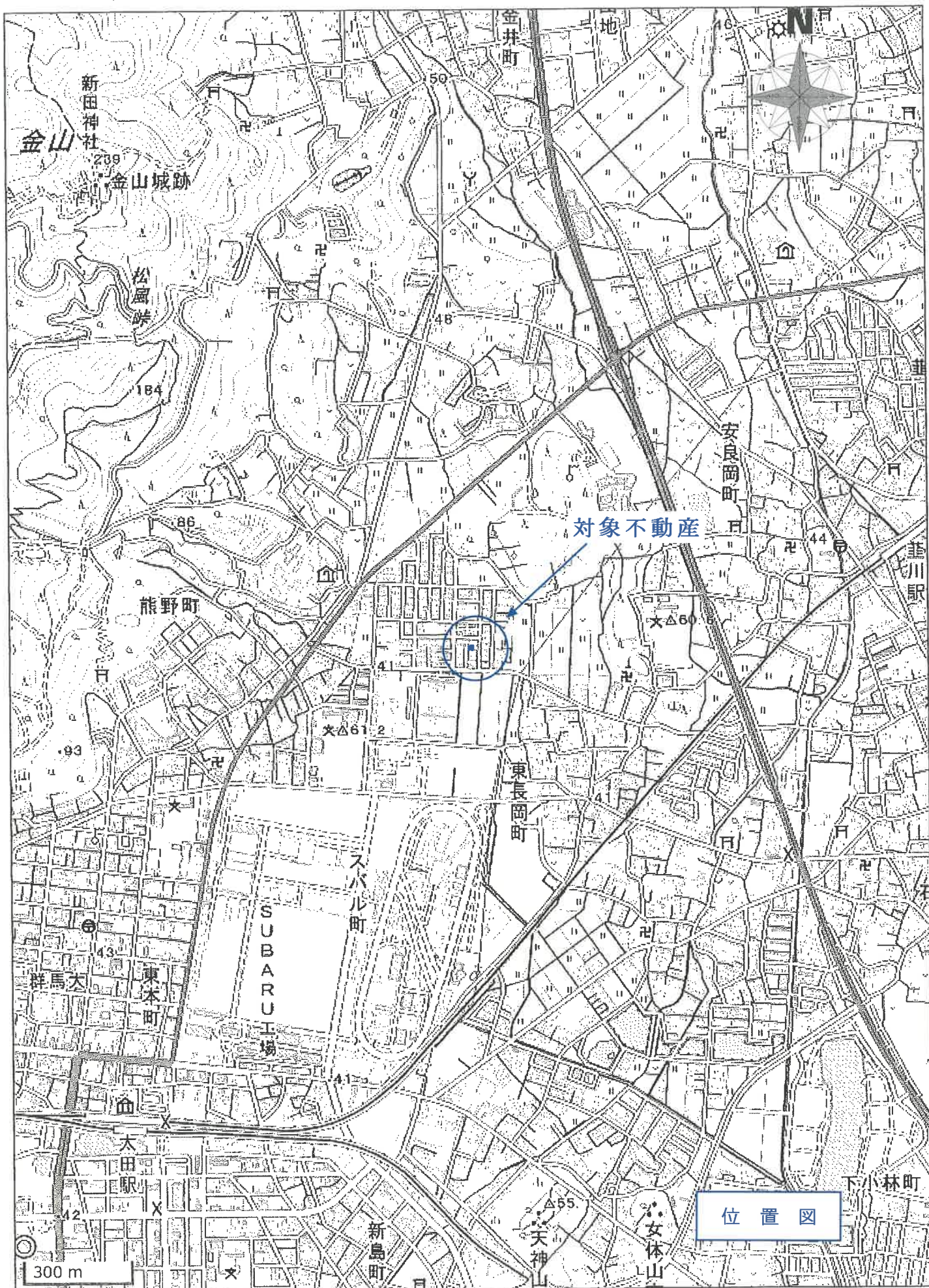
## 第6 参考価格資料

地価公示等 太田-31

所在 : 太田市東長岡町261番13  
価格 : 36,500 円 / m<sup>2</sup>  
位置 : 太田駅1.4Km  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地積 : 198m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 南4m市道  
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60% 容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅の中に工場等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 間取図
- 4 土地建物位置関係図



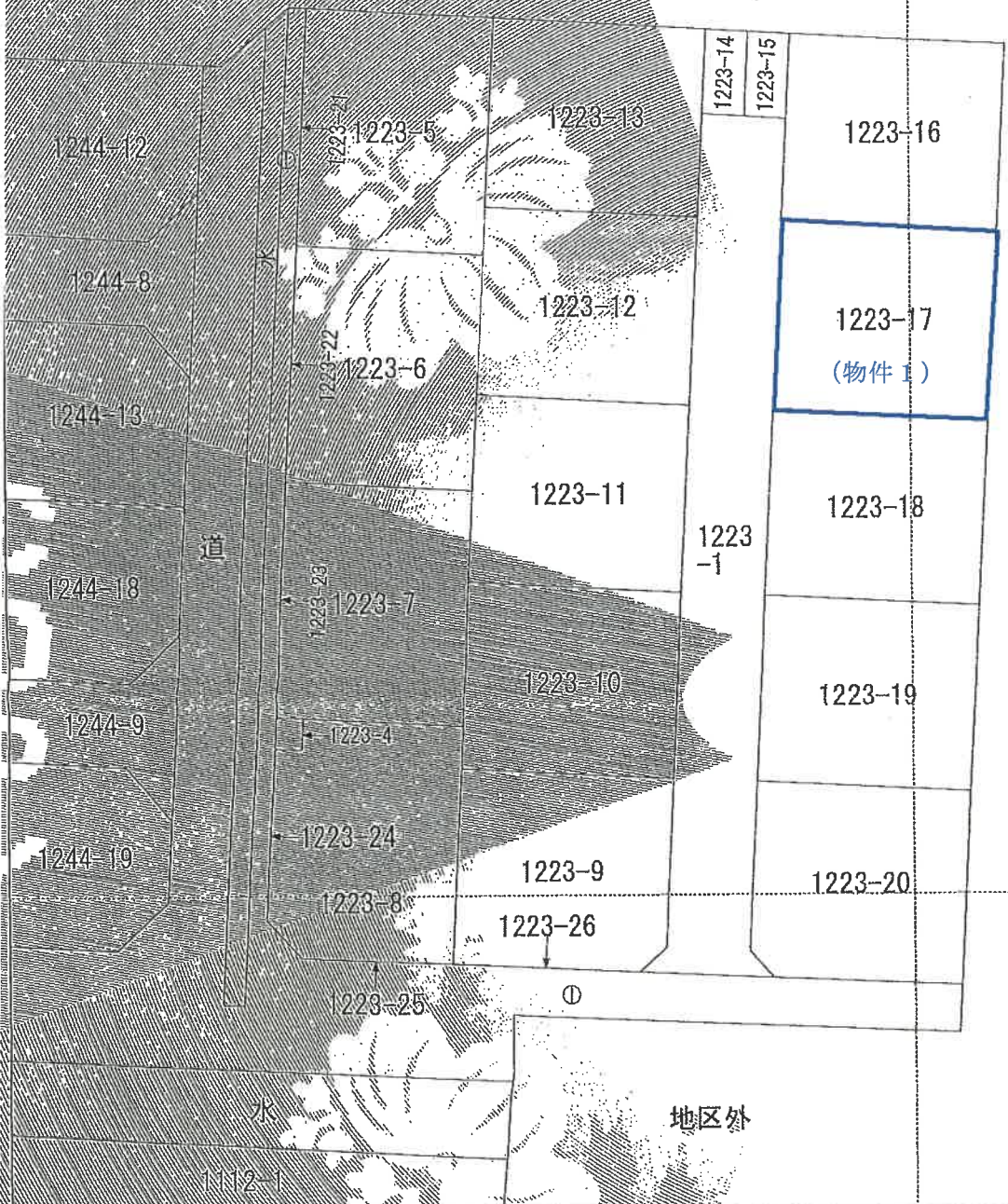
N

地区外

地区外

地区外

地区外



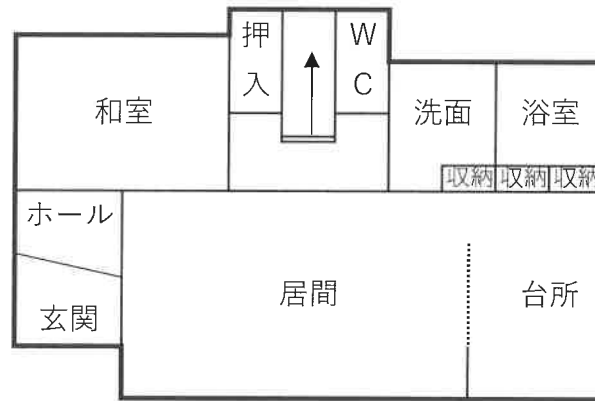
39956-332 (座標値種別：測量成果)  
 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(TohokuTaiHeiyouuki2011.par)による修正がされています。

縮尺 1 : 500

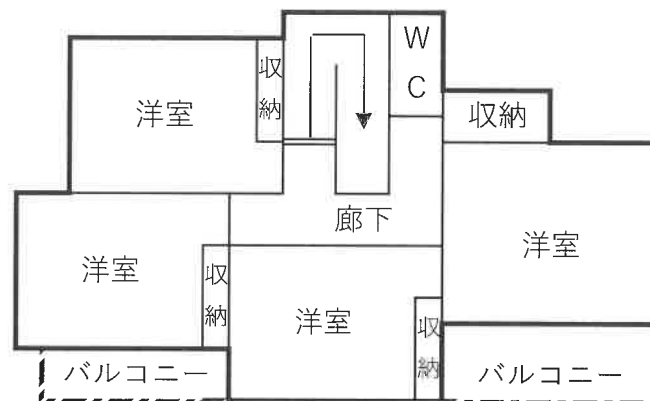
公 図 写



# 間取図

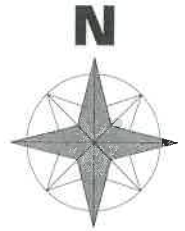


1階部分



2階部分

土地建物位置関係図



令和5年（ケ）第46号

