

(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 ◆ ◆ ◆

※該当する口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	私は、暴力団員等ではありません。		
	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2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 3月26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 4月23日から 令和 7年 4月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月 7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 5月28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 5月 9日 午前10時00分から 令和 7年 5月 9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 3月26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

2	所	在	太田市細谷町
	地	番	119番1
	地	目	宅地
	地	積	130.48平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年12月20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】

細谷町八幡組合が本土地の一部にゴミ置き場を所有し占有している。太田市が本土地の一部に防火水槽を所有し占有している。同人らの占有権原は、いずれも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

【物件番号2】

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

2 所 在 太田市細谷町
地 番 119番1
地 目 宅地
地 積 130.48平方メートル



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2)

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

2	所	在	太田市細谷町
	地	番	119番1
	地	目	宅地
	地	積	130.48平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	太田市細谷町119番地1付近（住居表示未実施）
土地	物件2
現況地目	■宅地（物件2）
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"/> 細谷町八幡組合 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地の一部にゴミ置き場を所有し、占有している（物件配置図及び写真①、②参照）（ <input checked="" type="checkbox"/> 占有権原は使用借権） <input checked="" type="checkbox"/> 太田市 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地の一部に防火水槽を所有し、占有している（物件配置図及び写真③参照）（ <input checked="" type="checkbox"/> 占有権原は使用借権） <input checked="" type="checkbox"/> 債務者A（土地所有者） <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地のその余の部分を空き地の状態で占有している
その他の事項	■南東側隣接地（道）と一体に利用されており、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 [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 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
■C	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地に細谷町八幡組合の集会所があったのですが、令和6年2月ころ取り壊しました。当時、私は細谷町八幡組合の役員をしており、退任しましたが、同組合の連絡担当ということで結構です。2 集会所があったときは地代を支払っていましたが、取り壊した後は支払っていません。3 本件土地には細谷町八幡組合のゴミ置き場がありますので、競売の買受人と協議したいと思います。

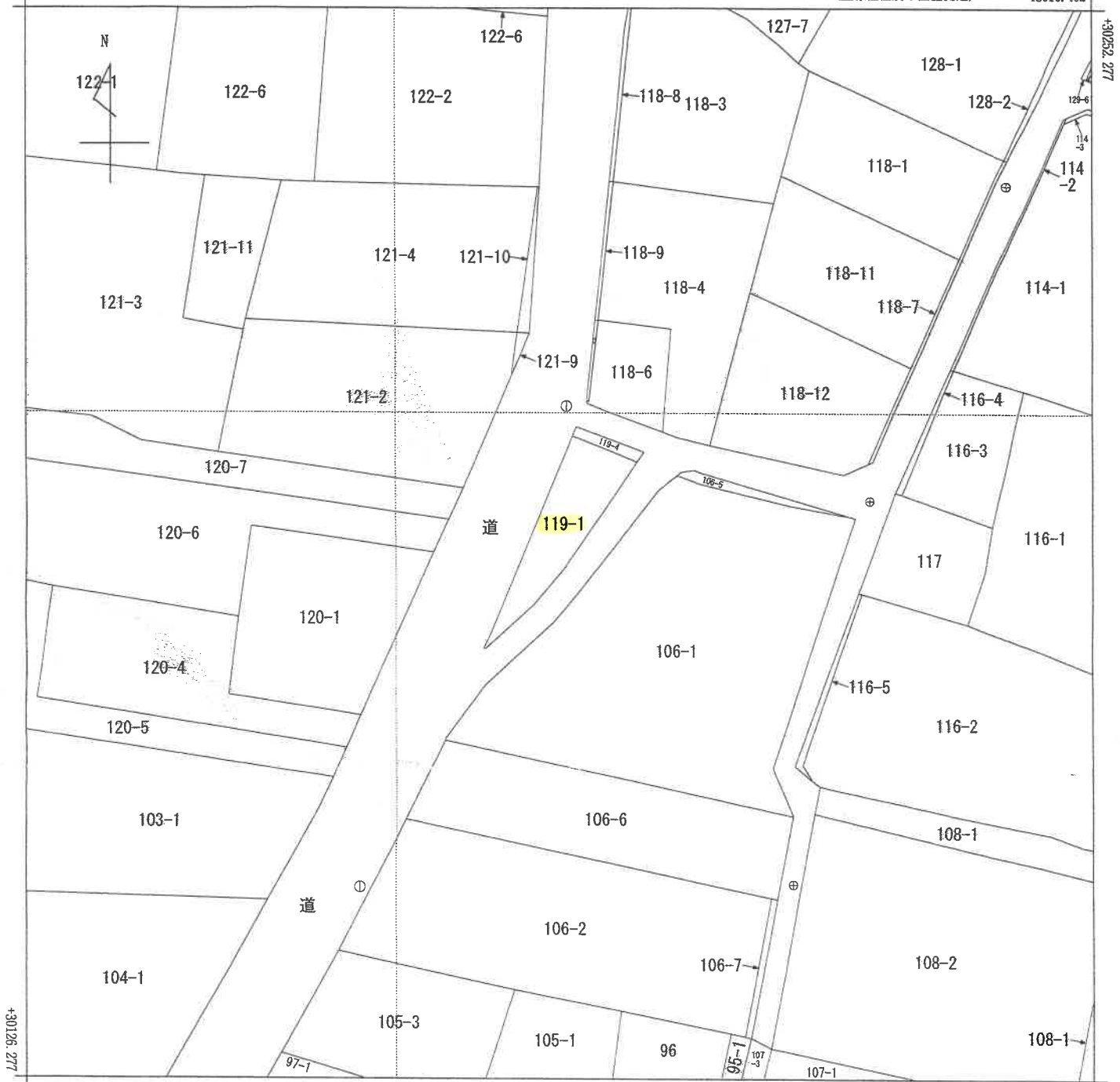
執行官の意見

- 1 本件土地には細谷町八幡組合の集会所が存在していたが令和6年2月ころ取り壊された模様である。
- 2 本件土地には地域のゴミ置き場が存在する。(物件配置図及び写真①, ②参照)買受人は, 細谷町八幡組合と調整されたい。
- 3 本件土地には太田市の防火水槽が存在する。(物件配置図及び写真③参照)買受人は, 太田市消防本部警防課と調整されたい。
- 4 買受希望者は, 現地の状況を調査したうえ入札に参加されたい。

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 ■建物登記調査
令和6年7月17日 10:55-11:15	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和6年7月22日 16:45-16:55	太田市消防本部	■防火水槽の調査
令和6年7月24日 10:10-10:30	物件所在地	■現地調査, 写真撮影
令和6年8月2日 16:45-16:50	執行官室	■Cから電話聴取
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年7月24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

(5 枚目)



-43135.402 (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。

地番 区域見出	細谷町
------------	-----

請求分	所在	太田市細谷町			地番	119番1				
出力尺	1/500	精度分	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。

(前橋地方務局太田支局管轄)

令和6年5月7日

前橋地方務局

請求番号：50-2

登記官

(1/1)

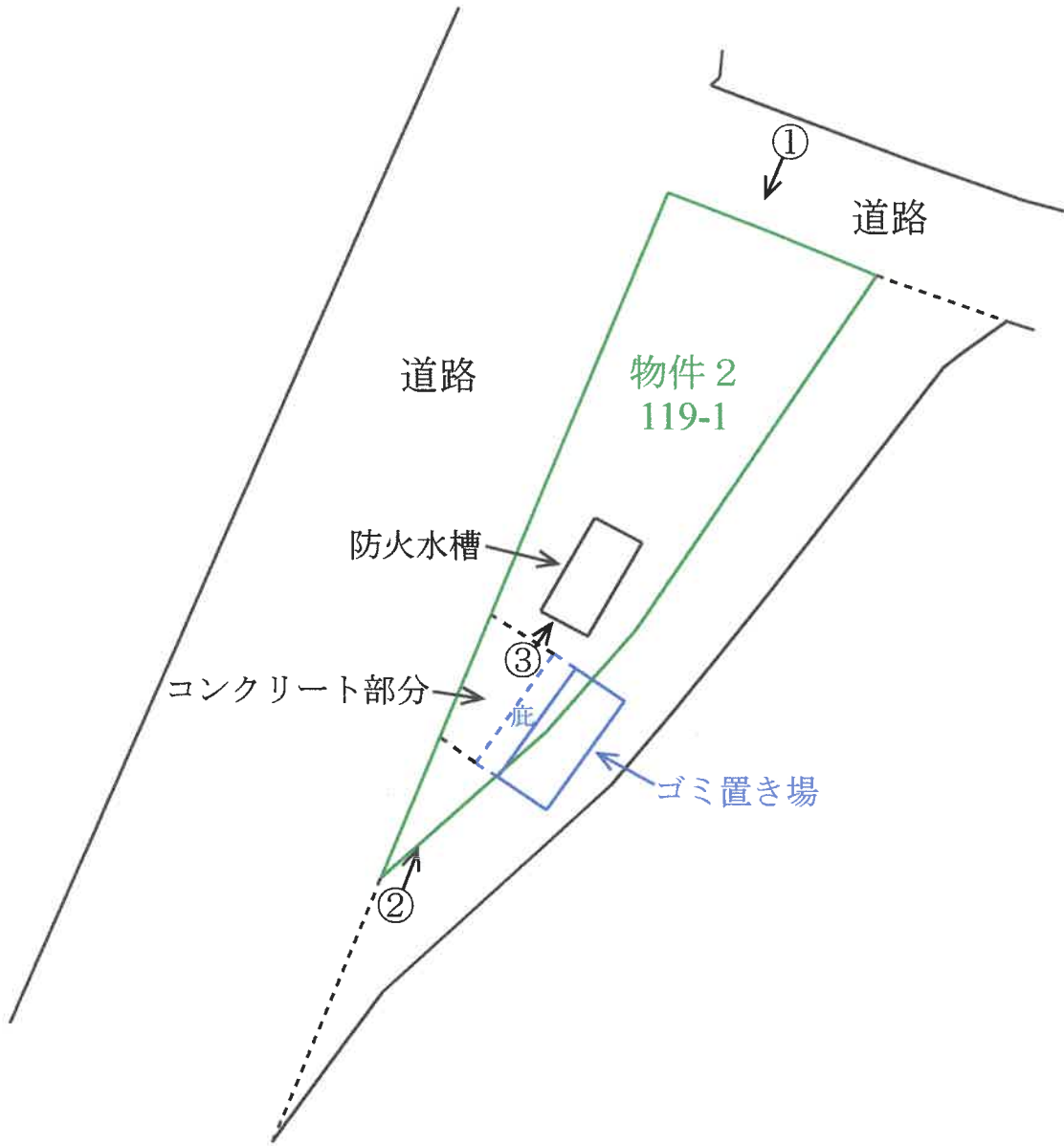
A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





①



②



③

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 2)

評価人 不動産鑑定士

吉 澤 卓 印

第1 評価額

物件 2 (土地)	金 450,000 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
2	所在地 地番 地目 地積	太田市細谷町 119番1 宅地 130.48㎡	
番号	特記事項		
2	外観上、東側隣接の法定外公共物(赤道)の一部と一体となって、ほぼ更地状態の画地を形成している。		

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2）

位置・交通	東武伊勢崎線 細谷駅 南東方 道路距離 約 1.5 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、国道354号の北方至近背後に位置している。近隣地域内は、農家住宅や一般住宅を中心にして、農地等も介在する農村部の住宅地域である。小学校への接近性には比較的恵まれているものの、中心部からは遠隔地で、生活利便性に劣っており、更に集落的形態も依然として認められるので、市場における選好性は相対的に低い。なお市街化調整区域内のため、原則として宅地化が抑制されていることから、今後も積極的な宅地開発は期待できないので、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% — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	130.48㎡ 西側市道に対して間口約27m、奥行最大で約8m 三角形 角地 概ね平坦地
接面道路の状況	西側を現況幅員約9.5m舗装市道(市道認定幅員8.3~9.8m)に概ね等高に接面しているほか、北側を現況幅員約4m舗装市道(うち約0.3mは未舗装等、市道認定幅員3.7~4m)に概ね等高に接面している。西、北側市道のいずれも建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	外観上、東側隣接の法定外公共物(赤道)の一部と一体となって、ほぼ更地状態の画地を形成している。同公共物は、道路法、建築基準法の道路には該当していない。なお敷地の中央付近には防火水槽、その南側には地域住民のためのゴミ置場が設置されてる。いずれの占有権原も使用借権である。(物件配置図参照) 物件2内の中央付近……防火水槽(太田市) 物件2内の南側の一部……ゴミ置場(細谷町八幡組合)	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり 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(細谷八幡遺跡)に指定されている。</p> <p>③ 水道本管は、西及び北側市道に敷設されている。</p> <p>④ 東側隣接地(赤道)との境界が判然としない。</p> <p>⑤ ごみ置場について、買受人は管理する組合と調整を要するものと思われる。</p> <p>⑥ 防火水槽について、買受人は管理する太田市消防本部警防課と調整を要するものと思われる。</p> <p>⑦ 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。物件2は線引前からの宅地に該当するものの、従前の建物用途が集会所であることにより同一用途での建替えに難があることや既存宅地内建物の敷地面積の最低限度(150㎡)の要件を充足できないことなどから、住宅利用は困難とみられるので、現実的には駐車場や資材置場などの利用に留まるものと推察される。建築等の可否については、太田市役所建築指導係へ確認されたい。</p> <p>⑧ 太田市防災マップによると、敷地の一部が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

更地価格(物件2)

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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	22,100	0.26	130.48	—	750,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 太田(公)－34

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,200 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 91 \div 22,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境、行政等各要因を考慮し査定した。

イ 個 別 格 差 : 0.26 [方位(西)、形状、面積過小(建築困難)、奥行短小、角地、ごみ置場・防火水槽の存在、境界が不明確を考慮]

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基に、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	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
2	750,000	—		1.00	0.60	450,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

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 参考価格資料

公示地 価格【 太田(公) - 34 】

所 在 : 太田市上田島町124番

価 格 : 20,200 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線 細谷 駅から 道路距離 約 2.3 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 880㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北4.5m舗装市道

用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

地域の概要 : 農家住宅、一般住宅等が見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

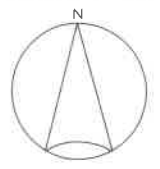
位置図

公図写

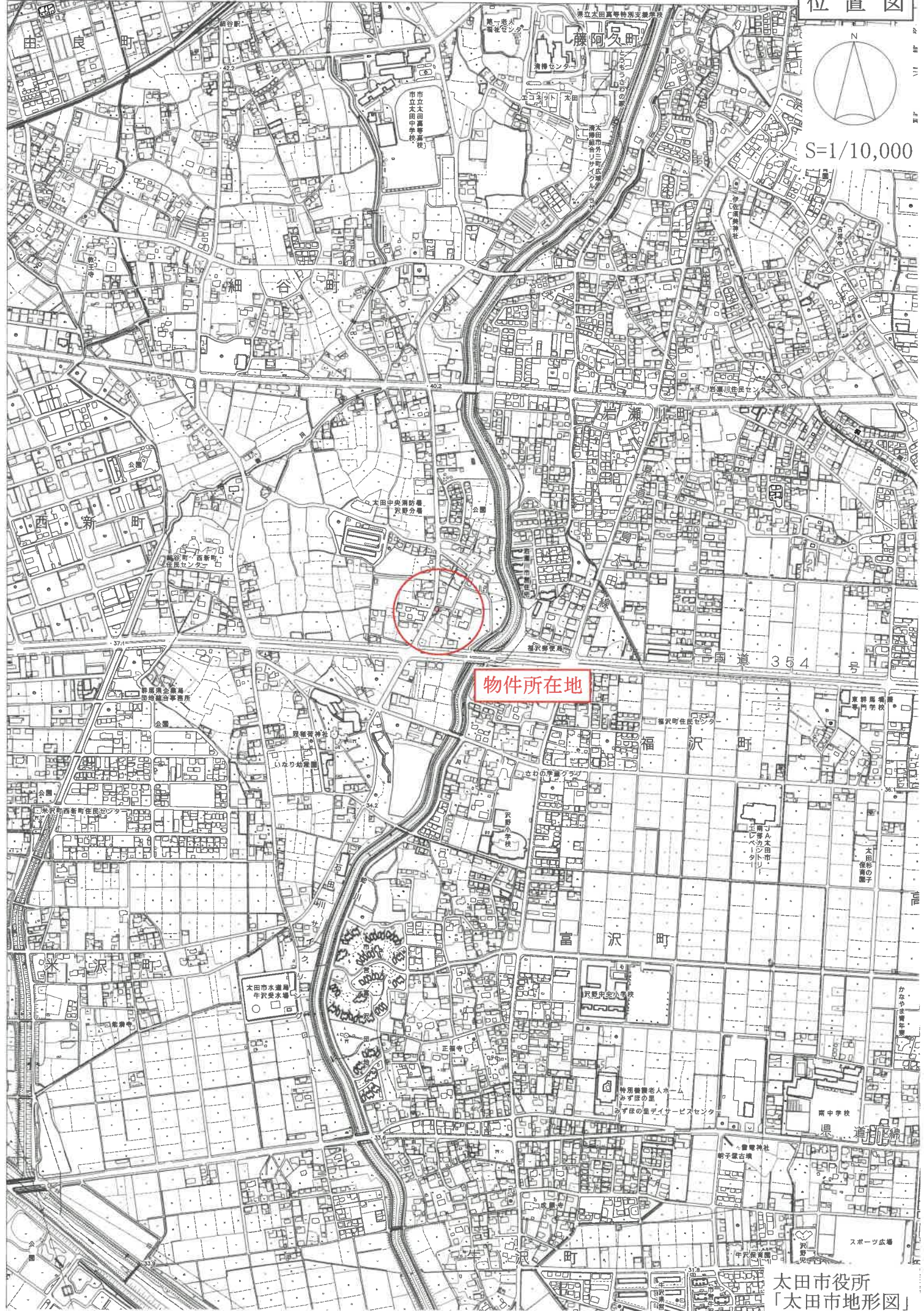
物件配置図

以 上

位置図



S=1/10,000



物件所在地

物件配置図

【令和6年(又)第8号】

