

(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	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。

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 太田市別所町 |
| | 地 番 | 5 1 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市別所町 5 1 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 1 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル
2階 5 1 . 3 4 平方メートル |

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市別所町
地 番 511番5
地 目 宅地
地 積 241.44平方メートル
- 2 所 在 太田市別所町 511番地5
家屋 番号 511番5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 51.34平方メートル



令和6年(ケ)第 20号
令和6年 6月 5日受理
令和6年 7月 3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 太田市別所町
地 番 511番5
地 目 宅地
地 積 241.44平方メートル
- 2、所 在 太田市別所町 511番地5
家屋 番号 511番5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 51.34平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	太田市別所町511番地5付近（住居表示未実施）
土 地	物件1
現況地目	■宅地（物件1）
形 状	■概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者A □その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している □「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）	■ない □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	■公簿上の記載と概ね同一である □公簿上の記載と次の点異なる（□主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者A □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「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）	■ない □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	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	■概ね建物図面（各階平面図）のとおり □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
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物で妻と暮らしています。室内で小型犬を3匹飼っています。2 本件建物に雨漏りなどの不具合はありません。3 エコキュートが設置されているオール電化住宅ですが、太陽光発電の設備はありません。

(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6月5日 13:10-13:25	太田市役所	■家屋見取図, 土地家屋現況図, 各交付
令和6年6月5日 15:40-15:50	前橋地方法務局太田支局	■地積測量図, 登記事項要約書, 各交付 ■建物登記調査
令和6年6月5日 16:05-16:15	物件所在地	■現地調査, 写真撮影, 不在のため連絡文書投函
令和6年6月17日 12:50-13:30	物件所在地	■現地(建物立入)調査, 写真撮影, Aと面談
年 月 日 : - :		
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 _____ を立ち会わせ, 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6月17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)



-44969.527 (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(touhokurataiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
別所町

請求部分	所在	太田市別所町			地番	511番5				
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				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。

令和6年4月11日
前橋地方務局太田支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

公用

登記年月日：令和2年1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6年6月5日 前橋地方方法務局太田支局 登記官

(6 枚目)

地積測量図

地番 511-1-5
 -6-7-8
 土地の所在 太田市別所町

求積表

(任意座標)

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})
① 511-1	b1	87.932	131.796	-6.996	-616.172272				
	b2	71.290	128.241	-0.128	-9.123840				
	k1	70.669	131.668	4.741	394.567629				
	b2	78.724	132.982	3.569	273.827956				
	b1	87.286	135.237	-1.186	-103.621196				
	合計								
	合計面積								59.71 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})
② 511-5	b6	90.619	117.696	-6.562	-605.895259				
	b5	75.693	114.486	-2.117	-160.009211				
	b4	78.908	115.679	1.315	97.199020				
	k2	72.161	115.601	12.662	995.237992				
	b2	71.390	128.241	16.996	1140.123600				
	b1	87.932	131.796	-8.173	-718.662336				
	g1	90.136	120.088	-14.100	-1270.917600				
		合計							
	合計面積								241.44 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})	
③ 511-6	k01	74.703	111.742	0.333	24.876099					
	b4	75.908	115.679	2.744	202.803562					
	b5	75.693	114.486	2.117	160.009211					
	b6	90.619	117.696	0.760	66.870440					
	b7	91.117	115.246	-5.954	-542.510618					
		合計								-85.951316
		合計面積								42.97 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})	
④ 511-7	b9	91.616	112.786	-5.658	-618.363228					
	b10	75.590	109.689	-4.893	-373.999970					
	b11	75.498	107.913	2.154	162.627692					
	k01	74.703	111.742	7.333	547.797069					
	b7	91.117	115.246	1.054	96.037919					
		合計								-85.895169
		合計面積								42.947 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})	X _n · (Y _{n+1}} - Y _{n-1}})
⑤ 511-8	45	94.477	98.739	-17.728	-1674.939256				
	47	76.163	95.098	9.174	717.077962				
	b11	76.498	107.913	14.620	1096.230960				
	b10	75.590	109.689	4.893	373.999970				
	b9	91.616	112.786	-10.649	-988.941984				
		合計							
	合計面積								240.77 m ²

拡大図 (1/100)

境界点	境界線の種類
合	合設柱
フ	鉄板
キ	プレート
キ	刻木

NO	X _n	Y _n	合計面積
k4	58.431	112.639	627.8604396 m ²
t1	100.000	100.000	

R 1. 1 2. 2 7 測量

作成者

1月 6日作成

申請人

縮尺 1/250

請求番号：45-1

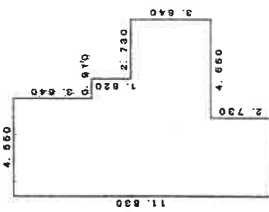
登記年月日：令和3年6月3日

建物図面 各階平面図

家屋番号 511番5

建物の所在 太田市別所町511番地5

1階

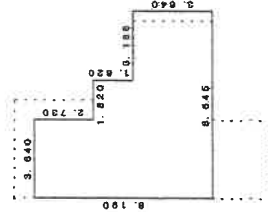


求積表

4.550	X	3.640	=	16.562000
5.450	X	5.450	=	29.811500
2.730	X	3.640	=	9.937200
3.640	X	2.730	=	9.937200
計				66.248000

床面積 66.24 m²

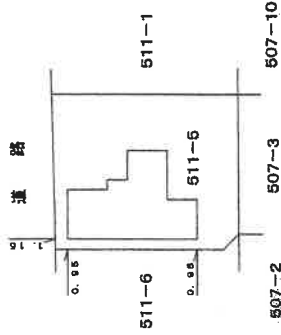
2階



求積表

3.640	X	2.730	=	9.937200
5.450	X	5.450	=	29.811500
3.155	X	3.640	=	11.585400
計				51.348200

床面積 51.34 m²



作成者

6月 1日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 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。
令和6年4月11日 前橋地方延務局太田支局 登記官

(7 枚目)

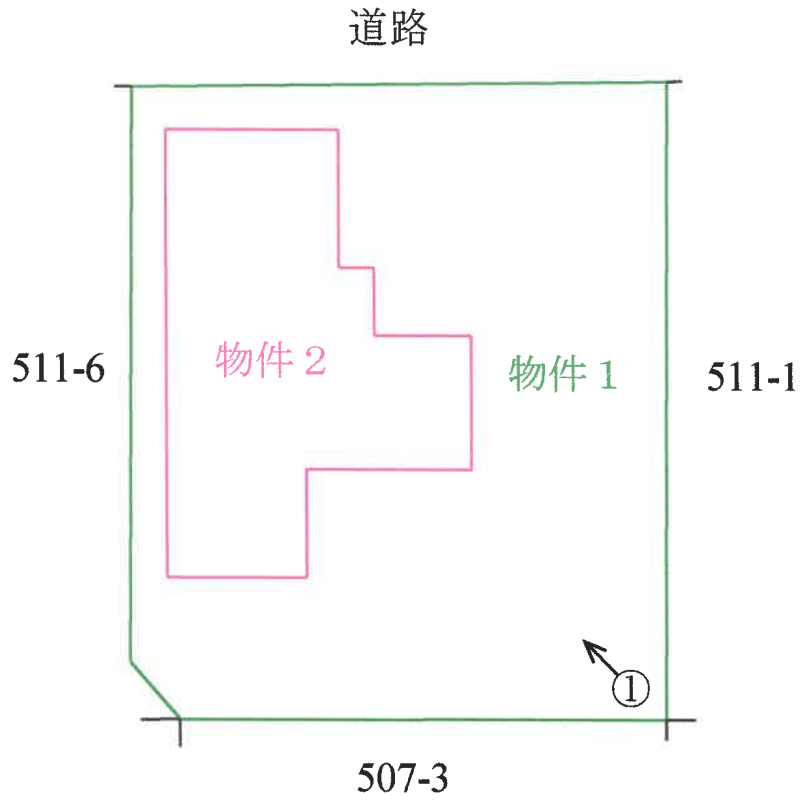
請求番号：22-2

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



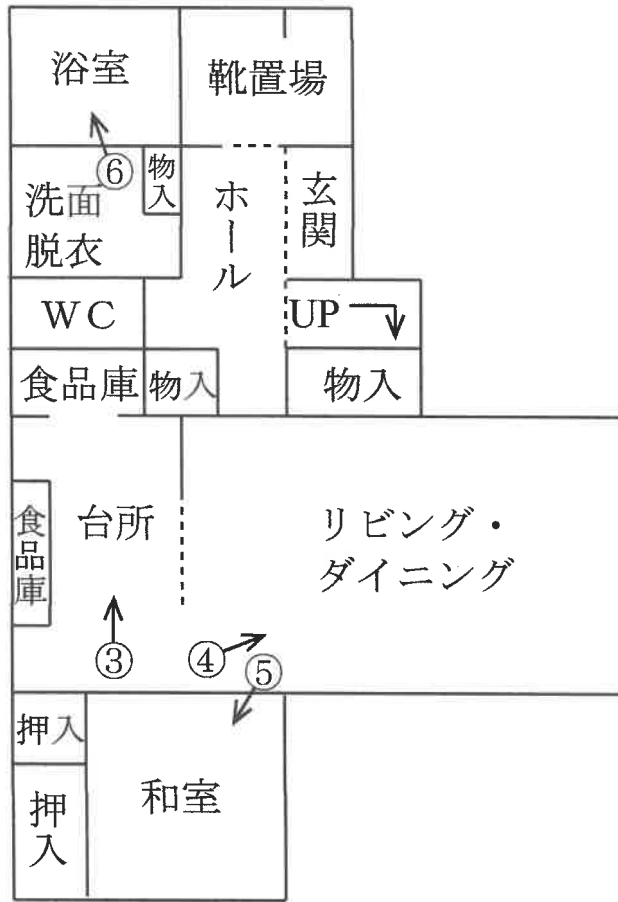
←○写真撮影位置・方向



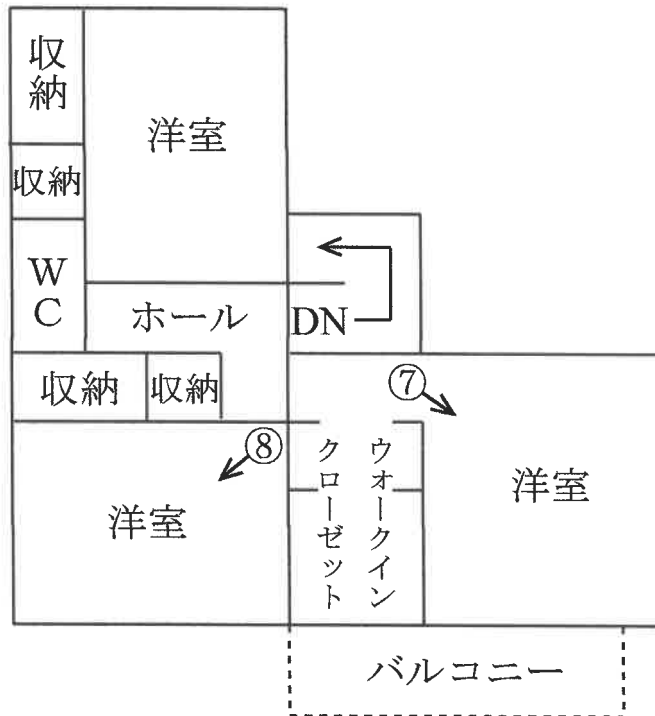
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階



2階



①



②







⑥



⑦



⑧

令和 6 年 (ケ) 第 20 号
令和 6 年 6 月 17 日 現地調査
令和 6 年 7 月 4 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
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,610,000 円
物件2 (建物)	金 8,110,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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 地積	太田市別所町 511番5 宅地 241.44m ²	同左
2	所 家屋番 種 構 床面積	太田市別所町 511番地5 511番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 66.24m ² 2階 51.34m ²	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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 北西方 約 2.9 km (道路距離)	
付近の状況	一般住宅のほか小規模工場等も見られる混在住宅地域	
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	なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制 その他の規制	— —
画地条件	規模	241.44 m ²
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口 約 14.4 m 奥行 約 17.0 m
	地勢	ほぼ平坦
接面道路の状況	北側 約 6.0m (認定幅員) 市道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項1号道路である。 中間画地	
土地の利用状況等	範囲	物件1の土地
	利用状況	物件2建物の敷地
	占有者	所有者
	利用権原	法定地上権
	土地最優先担保権	抵当権 令和4年5月27日
	建物最優先担保権	抵当権 令和4年5月27日
	最先時建物存否	存在
	土地建物所有者	同一
	建物新築時期	令和3年5月31日
	件外建物	なし
隣地等	市道、住宅等	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし 太田都市ガス株によると、工業用本管は敷設されているもの、一般住宅用本管は敷設されていないとのこと。
	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。	

特記事項	土 壤 汚 染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌汚染リスクは低いと思われる。
	埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地（大門遺跡）に該当するので、建築等の際は法に基づく届出義務がある。
	そ の 他	市街化調整区域内に位置するため、建物建築等を行う場合、原則として都市計画法第29条の開発許可を要すると同時に、同法第33条、第34条の開発許可基準を充足しなければならない。太田市役所建築指導課によると、本土地は同法43条許可（令和2年2月10日/第916号）を取得しているとのこと。

2 建物の概況及び利用状況等（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	新 築 年 月 日	令和3年5月31日 (登記簿記載)
	経 過 年 数	3.1 年
	経済的残存耐用年数	20.9 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水等
	そ の 他	オール電化住宅
床面積（現況）	1階	66.24㎡
	2階	51.34㎡
	延	117.58㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	附属資料「建物間取図」のとおり。
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	室内で小型犬3匹を飼育している。	

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,000	0.90	241.44	0.95	4,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地	太田	—	22
-----	----	---	----

基準価格 18,400 円/㎡ × 時点修正 99.5 / 100 × 標準化補正 100 / 105.1 × 地域格差 100 / 87.0 ≒ 標準画地価格 20,000 円/㎡

◇ 時点修正：令和5年7月1日 から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：方位、埋蔵文化財包蔵地等を考慮して -10% と判定した。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	151,000	117.58	0.68	12,070,000

ウ 現 価 率

番号	a		0.68	b 観察減価法による現価率 (1 - 0%)	c 現価率 0.68
	耐用年数に基づく方法 (定率法)による現価率				
2	経済的全耐用年数	24.0年	0.68	(1 - 0%)	0.68
	経過年数	3.1年			
	残価率	5%			

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	4,130,000	0.35 法定地上権	1,450,000

イ 土地利用権等割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	4,130,000	-1,450,000	—	1.00	0.60	1,610,000
2	12,070,000	+1,450,000	1.00	1.00	0.60	8,110,000
一括価格 (合計)						9,720,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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。

第6 参考価格資料

基準地 価格 【 太田 — 22 】

所 在 : 太田市新田反町町577番1

価 格 : 18,400 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎 線 木崎 駅 道路距離 約 3.6 km に位置する

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 891 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側 6.0 m 市道
西側 側道

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 : 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

位置図

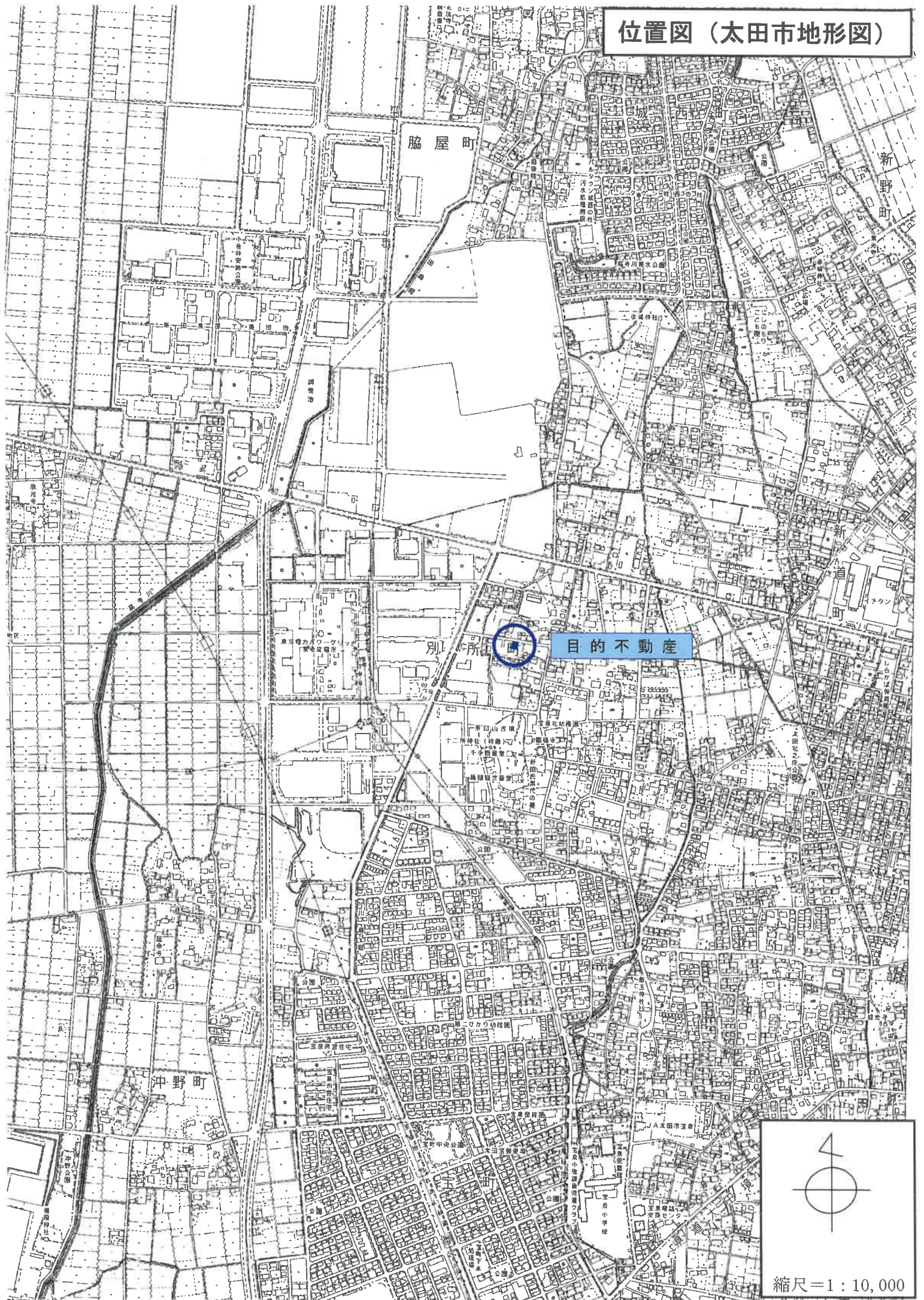
公図写

土地建物位置関係図

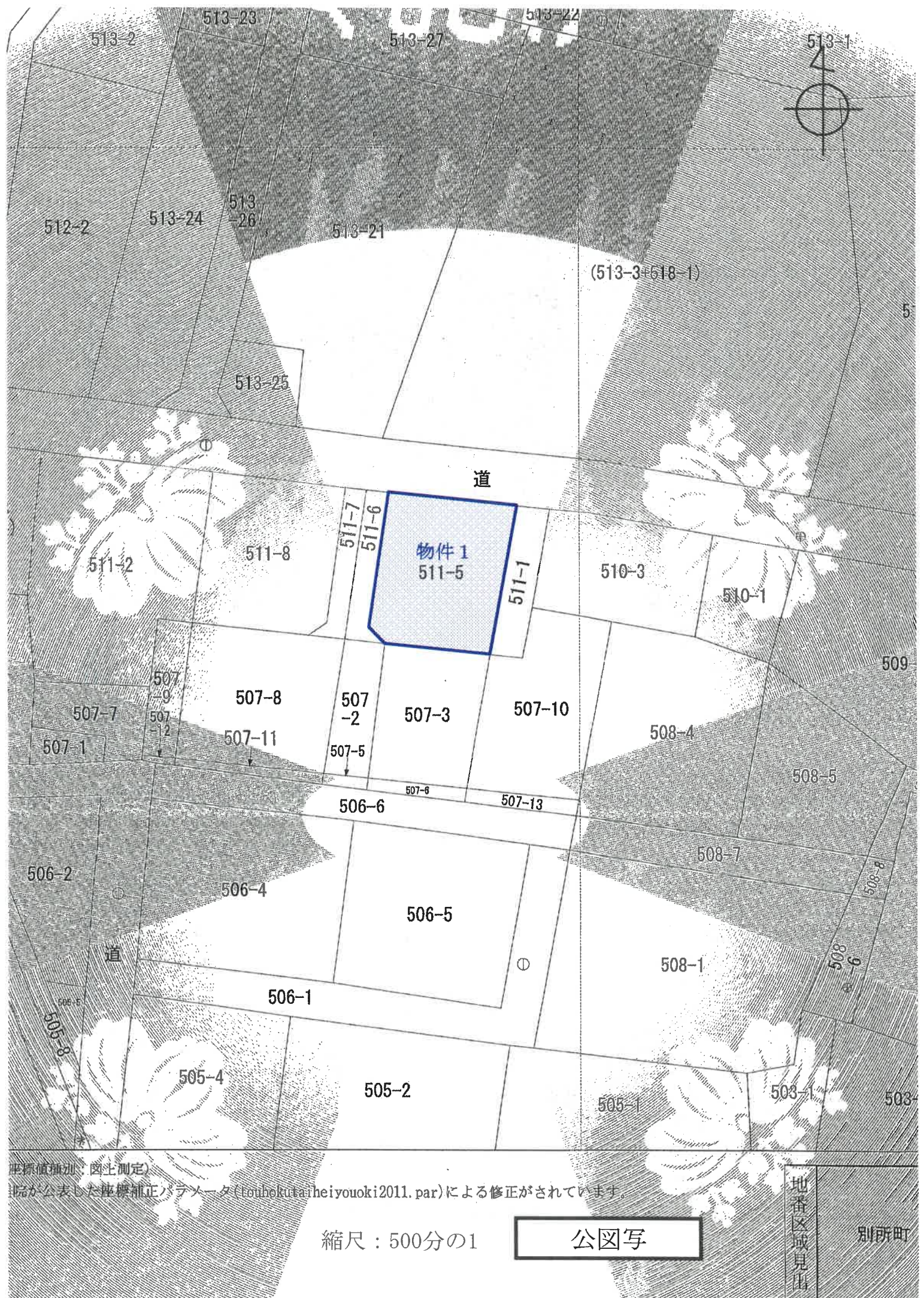
建物間取図

以 上

位置図（太田市地形図）



縮尺=1:10,000



座標値補加：図上測定

院が公表した座標補正パラメータ(touhekuta:heiyouoki2011.par)による修正がされています。

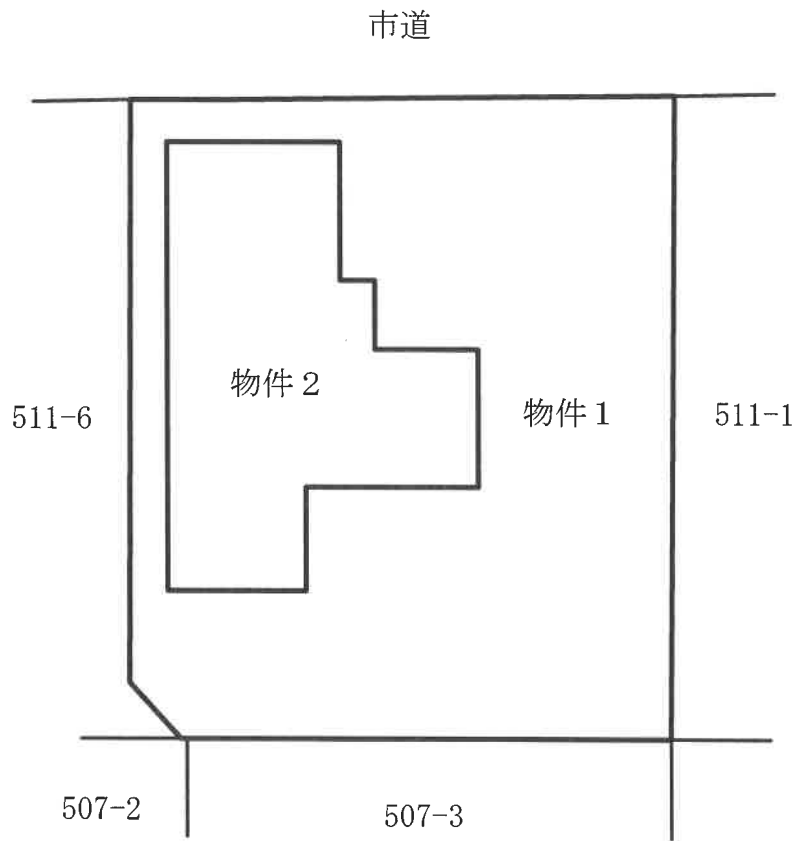
縮尺：500分の1

公図写

地番区域見出し

別所町

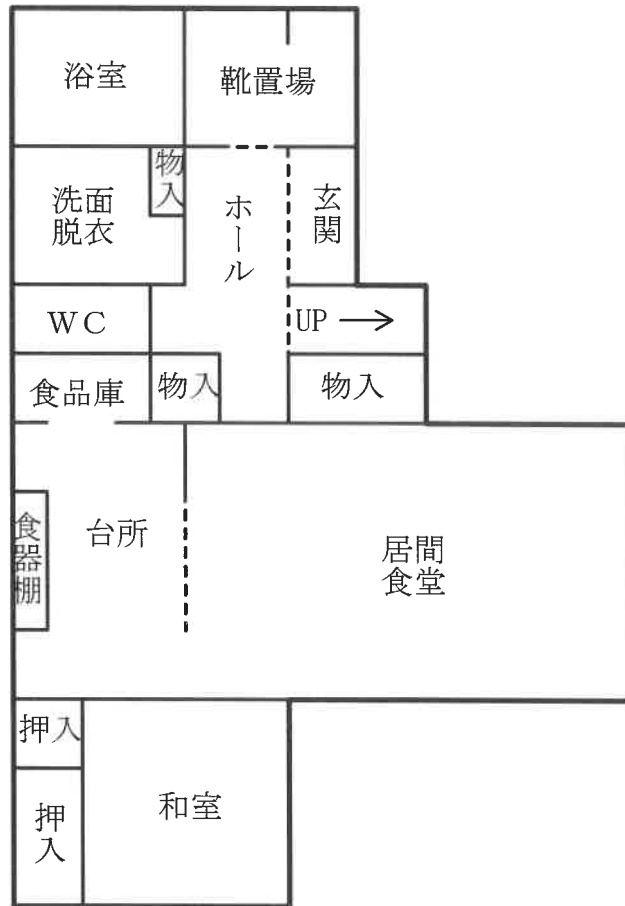
土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



1 階



2 階

