

(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

12 所 在 太田市龍舞町
地 番 4816番1
地 目 宅地
地 積 1319.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 岸 昌史

1 不動産の表示

【物件番号12】

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12】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：物置、構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約400平方メートル）、未登記附属建物①（種類：物置、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約75平方メートル）、未登記附属建物②（種類：物置、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約20平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

本件所有者が占有している。

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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、関係者の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

12 所 在 太田市龍舞町
地 番 4816番1
地 目 宅地
地 積 1319.00平方メートル



令和6年(ケ)第 16号
令和6年 4月19日受理
令和6年 6月19日提出

現況調査報告書

(物件12)

前橋地方裁判所太田支部

執行官 三井 誠 印

(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

12	所	在	太田市龍舞町
	地	番	4816番1
	地	目	宅地
	地	積	1319.00平方メートル

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件12関係)	
所 在	太田市龍舞町4816番地1
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記)
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概略)	約400平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和40年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 附属建物① 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約75平方メートル <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物② 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約20平方メートル

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件土地上の建物は昭和40年ころ造られた蚕小屋です。 2 同建物はだれのものかわかりませんが、亡Cが蚕小屋として使用していました。昭和61年ころCが亡くなり、その後、亡Eが有限会社トータルプランニングに賃貸していましたが、Eも平成28年に亡くなりました。 3 私を除く相続人は全員相続放棄しているので、本件土地上の建物は私のものだと思います。</p>
<p>■ F</p>	<p>1 有限会社トータルプランニングの代表者です。 2 当社が本件建物を賃借して資材置場等として使用していますが、本件土地も駐車場として使用しています。</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
(4 枚目)

執行官の意見

- 1 法務局で本件土地上の建物登記を調査したところ、該当がなかった。
- 2 太田市役所で本件土地上の固定資産課税に登載されている建物を調査したところ、該当がなかった。
- 3 関係人の陳述から、本件土地上の目的外建物はAの所有に属するものと思われるが、最先順位の抵当権設定時（昭和59年10月11日）の建物所有者は不明確であり、本件土地について、目的外建物のために法定地上権が成立するか否かも不明と言わざるを得ないが、法定地上権が成立する可能性があるものと思料する。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年4月22日 16:15-16:45	太田市役所	■土地家屋現況図, 評価証明書, 各交付
令和6年4月24日 11:40-12:10	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4月24日 14:25-14:35	執行官室	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和6年5月1日 11:10-11:20	物件所在地	■現地調査, 写真撮影 ■Aと面談
令和6年5月15日 11:15-11:40	物件所在地	■現地調査, 写真撮影 ■Aと面談
令和6年5月15日 15:25-15:35	執行官室	■有限会社トータルプランニングに照会書を作成・送付
年 月 日 : - :		

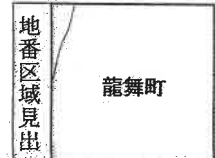
(特記事項)

- 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。
- 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。
- 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和6年5月15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
(6 枚目)



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	太田市龍舞町			地番	4816番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	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。

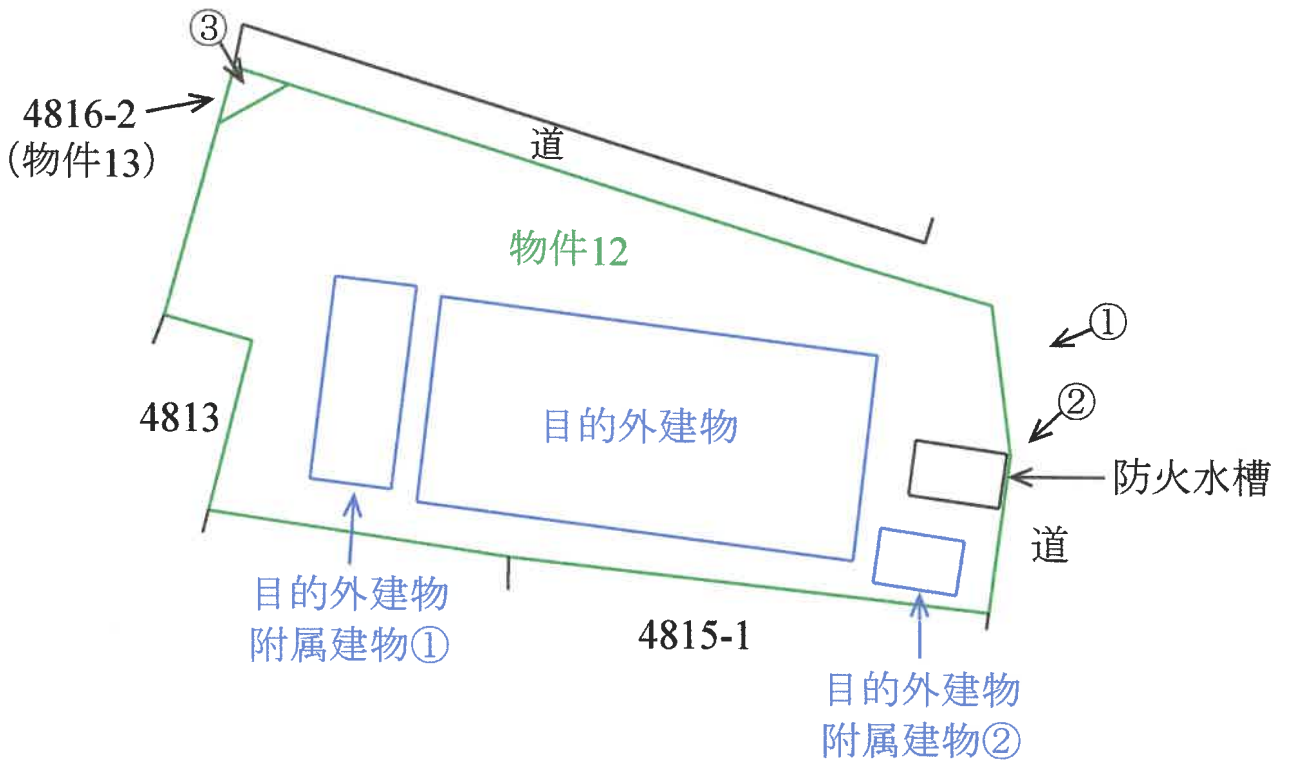
(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和6年3月4日
 東京法務局

土地建物位置關係圖



←○写真撮影位置・方向





①



②



③

令和 6 年 (ケ) 第 16 号
令和 6 年 5 月 15 日
令和 6 年 6 月 26 日
評価書番号 第 244 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 12)

評価人 不動産鑑定士

吉澤卓 印

第1 評価額

物件 12 (土地)	金 2,670,000 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
12	所在地目地積	太田市龍舞町 4816番1 宅地 1,319.00m ²	同左
番号	特記事項		
12	物件12の土地には、売却対象外の未登記建物(以下、件外建物)とその附属建物①②(いずれも未登記)が存在するほか、防火水槽が設置されている。		

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12)

位置・交通	東武小泉線 竜舞駅 北方 道路距離 約 1.9 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は市中心部の東方外郭部にあつて、農家住宅や一般住宅を中心に農地も多く見受けられる農家集落地域である。主要道路を除くと街路は総じて幅員、配置に劣るほか、土地毎の規模や形状も統一性を欠いて雑然としているため、旧態依然とした農村部の集落的形態が依然として強い。しかしながら近年は、大型商業施設に近い環境などから、周辺において分譲地開発が見られるなど、宅地化の進展も一部に認められる。なお市街化調整区域内にあつて、原則として宅地化が抑制されているので、こうした影響は一部に留まるものとみられることから、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	1,319.00㎡ 間口約20.5m、奥行約52～56m 不整形 角地 概ね平坦地
接面道路の状況	東側を現況幅員約5.3～5.6m舗装市道(市道認定幅員5.2～5.6m)に概ね等高に接面しているほか、北側を現況幅員約2.6m舗装市道(市道認定幅員2.9m)に概ね等高に接面している。東側市道は建築基準法第42条第1項第1号の道路であるが、北側は同法第42条2項の道路に該当するので、建築時にはセットバックが必要となる。	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>土地所有者が所有するとみられる以下の未登記の件外建物と、その附属建物①②(いずれも未登記)の敷地として使用されている。なお、同建物等に係る土地利用権等については、「現況調査報告書」から、法定地上権が成立する可能性があるとのことなので、これを前提に評価を行う。また、物件12内の東端部付近には、防火水槽(地上のコンクリート構造物 約25㎡、課税による減免面積 約47.60㎡)が設置されている。(特記事項参照)</p> <p>件外建物等の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」の通りである。</p> <p>【件外建物】</p> <p>軽量鉄骨造スレート葺平家建 物置 約400㎡ (昭和40年頃建築)</p> <p><附属建物①></p> <p>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約75㎡</p> <p><附属建物②></p> <p>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 約20㎡</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>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 土壤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壤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には指定されていない。</p> <p>③ 水道本管は、東及び北側市道に敷設されており、物件12は東側の本管から敷地内へ引き込んでいる。なお群馬東部水道企業団太田本所での確認によると、敷地内へ引き込んでいる給水管が古いため、建替え時は引き直しを要するとのことであり、また北側の本管は、口径が小さいので現状使用できないとのことである。</p> <p>④ 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。太田市役所建築指導課で確認したところ、都市計画法における開発許可申請の履歴が確認できず、また現存する建物についても、建築確認申請の記録、登記記録、課税記録</p>

のいずれについても該当するものを確認できないため、宅地利用に至った経緯が不明確である。そのため都市計画法第34条(令第36条第1項第3号、法第42条第1項ただし書き)に規定する許可基準に該当すれば、特例許可として建築(建替え等)を行うことが可能な場合もあるので、詳細については、太田市役所建築指導係へ確認されたい。

- ⑤ 防火水槽について、太田市消防本部警防課で確認したところ、同設備は太田市の所有物に該当するので、原則として今後も引き続き使用し続けたいとのことである。但し、要相談のうえ撤去は可能のようであるが、それを公費で行う場合には約5年程度を要し、公費によらず、自費で撤去するのであれば、消防との話し合いの後に可能とのこと。買受希望者は、防火水槽について、同課に確認されたい。
- ⑥ 物件12内の南東端部には、防犯灯が設置されている。
- ⑦ 太田市防災マップによると、洪水による浸水想定区域には該当していない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更地価格(物件12)

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
12	19,400	0.71	1,319.00	0.70	12,720,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 太田(公)ー5

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 85 \div 19,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位(南)+3

◇ 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 : 0.71 [方位(東)、規模(面積過大)、形状(不整形)、角地、セットバック、防火水槽、宅地利用の経緯不明等を考慮]

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を基に、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
12	12,720,000	0.30	法定地上権	3,820,000

イ 土地利用権等割合： 売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 評価額

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
12	12,720,000	－ 3,820,000		0.50	0.60	2,670,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 物件12の土地には、件外建物及びその附属建物並びに防火水槽等が存在するため、買受人は自由な利用を著しく阻害されるものと判断されるので、市場性の低下を考慮した。

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

公示地 価格【 太田(公) - 5 】

所 在 : 太田市沖之郷町491番3

価 格 : 17,000 円/㎡

位 置 : 東武小泉線 竜舞 駅から 道路距離 約 3.2 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 664㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南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 : 農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

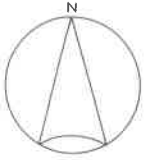
位置図

公図写

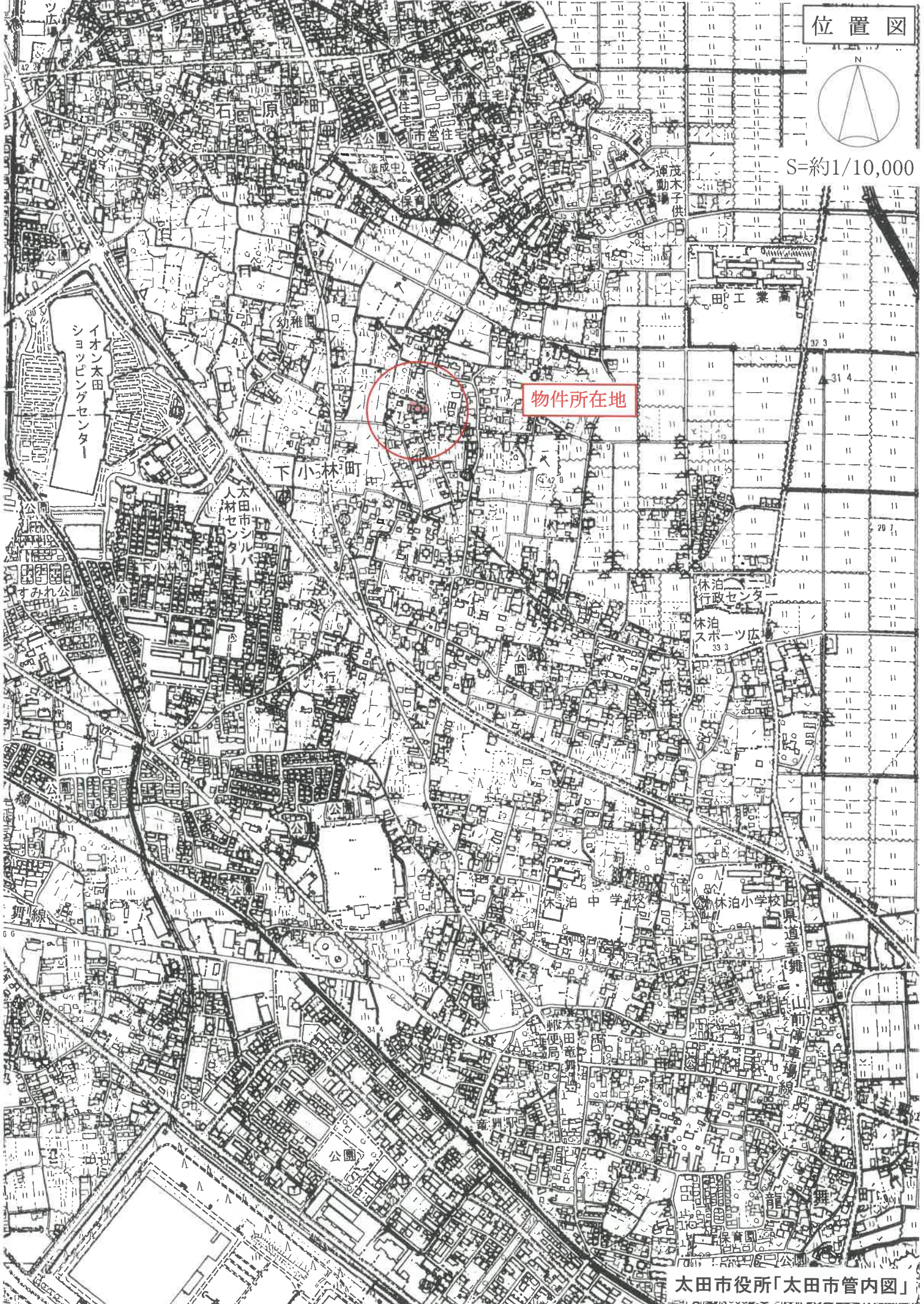
土地建物位置関係図

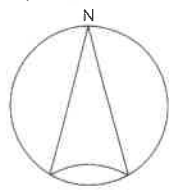
以 上

位置図

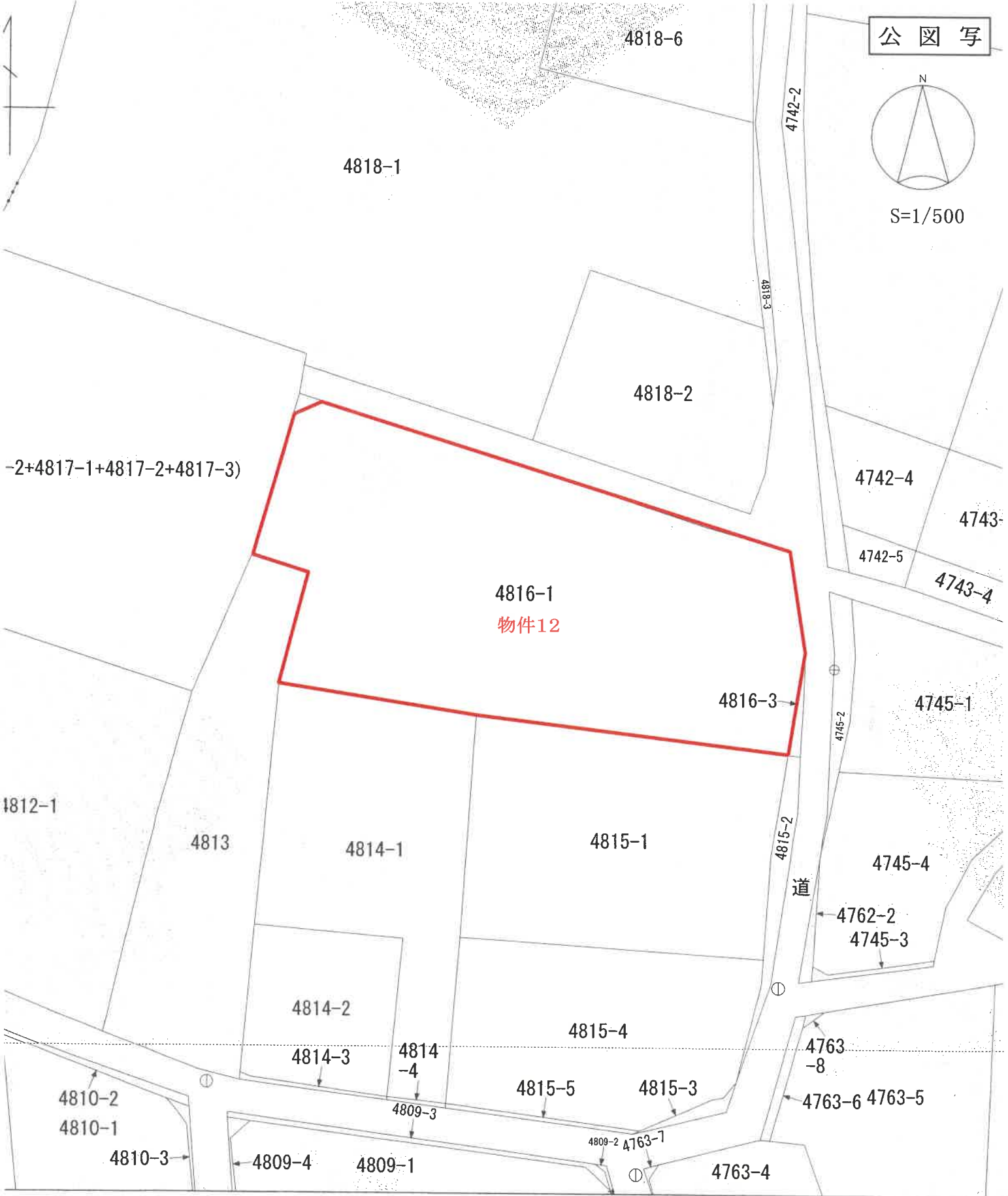


S=約1/10,000





S=1/500



(座標値種別：図上測定)

土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

龍

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第16号】

(物件12・13)

