

(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	<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 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 場 所	令和 7年 5月 7日 午前 9時00分 前橋地方裁判所太田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 5月28日 午前10時00分 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	5,430,000 4,344,000	一括	1,086,000	73,111	0
1	1,230,000				
2	4,200,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 太田市藪塚町
地 番 2126番2
地 目 宅地
地 積 197.11平方メートル
- 2 所 在 太田市藪塚町 2126番地2
家屋 番号 2126番2の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 56.72平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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 太田市藪塚町
地 番 2126番2
地 目 宅地
地 積 197.11平方メートル
- 2 所 在 太田市藪塚町 2126番地2
家屋 番号 2126番2の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 56.72平方メートル

令和6年(ケ)第 58号
令和6年11月 1日受理
令和6年12月 9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 | 太田市藪塚町 |
| | 地 番 | 2126番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市藪塚町 2126番地2 |
| | 家屋 番号 | 2126番2の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 56.72平方メートル |

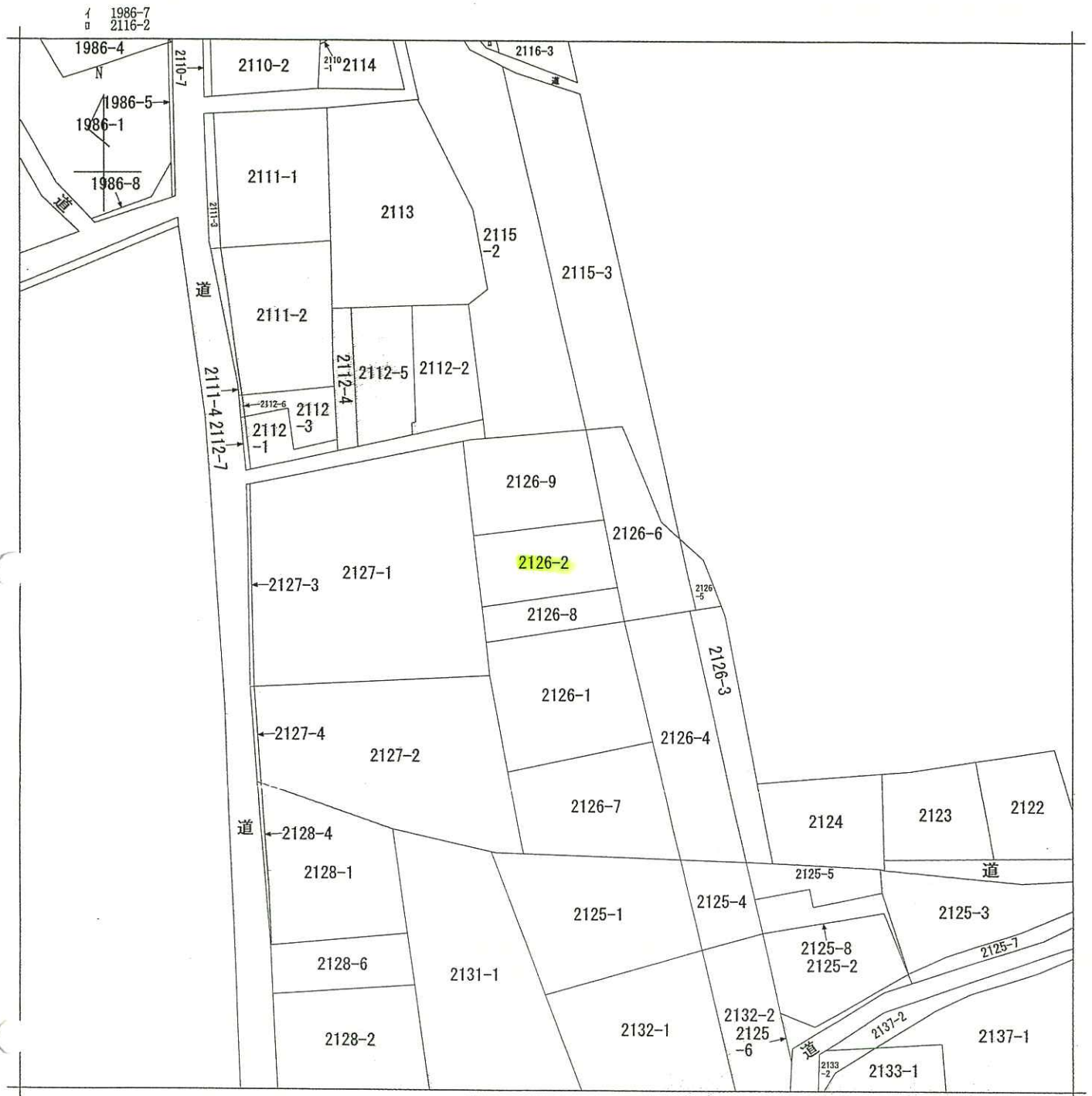
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物で暮らしています。 2 本件建物に不具合はありませんが、太陽光発電システム（ヒートポンプ給湯機を含む）は住宅ローンとは別のローンで購入し、支払いが完了していませんので、ローン債権者が撤去するかもしれません。 3 北隣の建物は実家ですが、妹夫婦が暮らしています。 4 本件建物を新築し、あとから土地を分筆したので、隣接地との境界を意識したことはありません。 5 上水道は、西方の公設管から給水管を引き込んでいますが、北隣の実家の給水管と共用になっているかもしれません。 6 南方の2126番7の店舗うちのものです。上水道は、西方の公設管から給水していますが、給水管が北方の道、2126番9、本件土地（2126番2）の地下を通過していると思います。

執行官の意見

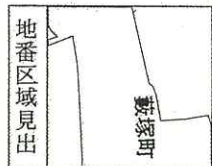
- 1 ヒートポンプ給湯機を含む太陽光発電システムは、ローン債権者等にその所有権が留保されているおそれがあるため、本件競売の売却対象外の動産に該当するものと思料する。
- 2 現地調査したところ、本件土地の北西の境界付近に赤色合成杭が存在する（写真②参照）が、本件建物の屋根の一部や排水桝等が北側隣接地（2126番9）に越境していると思われる。
- 3 本件建物の上水道の給水管が北隣の建物と共用されているおそれがある。南方の別の建物の給水管が本件土地の地下を通過しているおそれがある。買受希望者は、上水道について調査したうえ入札に参加されたい。

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11月5日 9:15-9:25	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11月5日 12:45-12:55	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11月5日 13:15-13:25	太田市役所	■家屋見取図, 土地家屋現況図, 各交付
令和6年11月5日 14:25-14:35	執行官室	■所有者Aの照会書を作成・送付
令和6年11月21日 8:30-9:15	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 : - :		
(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6年11月21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)



(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。



請求部	所在	太田市藪塚町			地番	2126番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	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。

令和6年9月25日
前橋地方法務局太田支局
登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：39-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成29年5月16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6年11月5日 前橋地方事務所 太田支局

登記官

(7枚目)

地積測量図

地番 2126-2
 2126-9
 土地の所在 太田市藪塚町

凡例	境界線の種別		地が原の種別		記号		境界線の種別	
	石	コンクリート	金	鉄	金	鉄	金	鉄
合	合	成	成	成	鉄	鉄	金	鉄
計	計	計	計	計	計	計	計	計
算	算	算	算	算	算	算	算	算
点	点	点	点	点	点	点	点	点



求積表

地番	測点	(A)2126-2		X-X		Y (X-X)	
		X	Y	X-X	Y		
S01	145.733	85.244	8.611	734.036084			
G72	151.649	84.469	3.683	917.916467			
S05	155.416	83.953	1.414	118.709542			
S06	153.053	64.433	-12.378	-797.651674			
S02	143.038	65.319	-7.380	-478.788270			
停面積				394.222179			
地積				197.1110895			

地積表

地番	測点	(B)2126-9		X-X		Y (X-X)	
		X	Y	X-X	Y		
S05	153.053	64.433	-12.069	-777.641877			
S06	155.416	83.953	10.463	878.400239			
G72	153.506	82.862	12.987	1076.128794			
A05	158.403	82.162	4.138	339.164736			
A04	167.654	65.659	-0.918	-61.192952			
G91	167.486	63.188	-14.591	-921.538378			
停面積				533.320552			
地積				266.660276			

座標一覧表

測点	X		Y		備考
	X	Y	X	Y	
T03	145.421	85.461	測量基準点 (鉄)		
T04	171.303	90.376	測量基準点 (鉄)		

測量年月日 平成29年5月10日
 座標系 任意座標 区系

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成29年5月10日(作成)

請求番号：2-5

A3をA4に縮小コピー

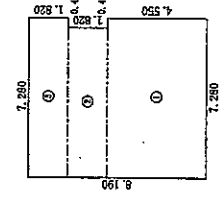
登記年月日：平成20年2月12日

0486235 各階平面図

建築物図面

家屋番号 2126番2
 建築物の所在 太田市藪塚町2126番地2

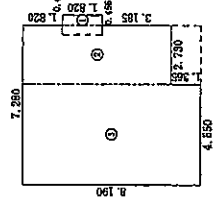
1階



求積表

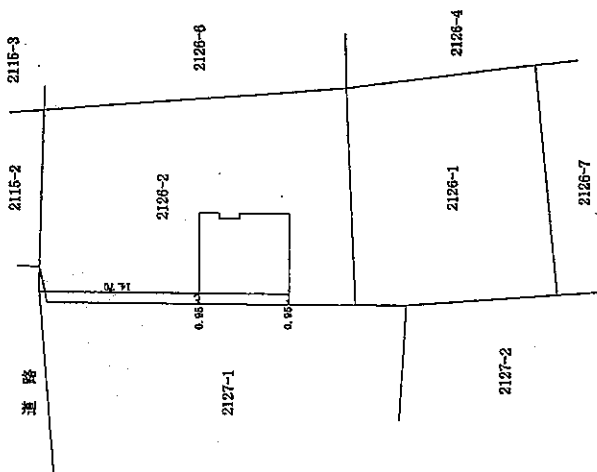
①	7.280 × 4.550	=	33.124000
②	6.825 × 1.820	=	12.421500
③	7.280 × 1.820	=	13.249500
合計			58.795100
床面積			58.79 ㎡

2階



求積表

①	1.820 × 0.455	=	0.828100
②	6.825 × 2.730	=	18.632250
③	8.190 × 4.550	=	37.264500
合計			56.724850
床面積			56.72 ㎡



作成者
 成
 年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年2月12日登記

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9月25日 前橋地方支務局太田支局 登記官

(8 枚目)

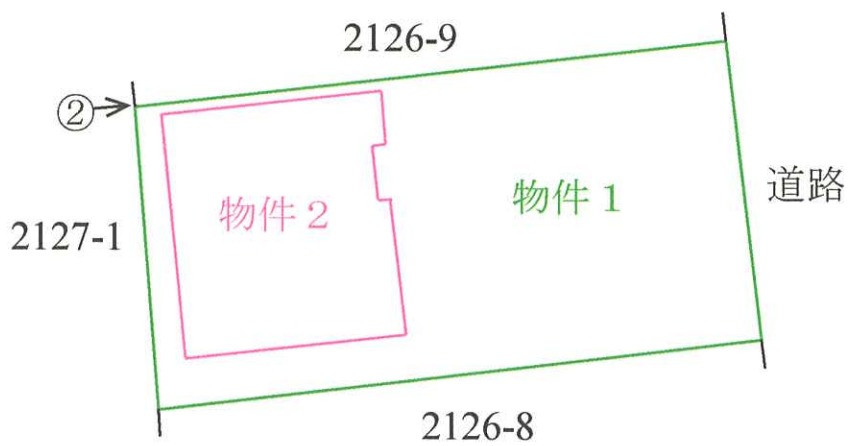
請求番号：42-1

A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



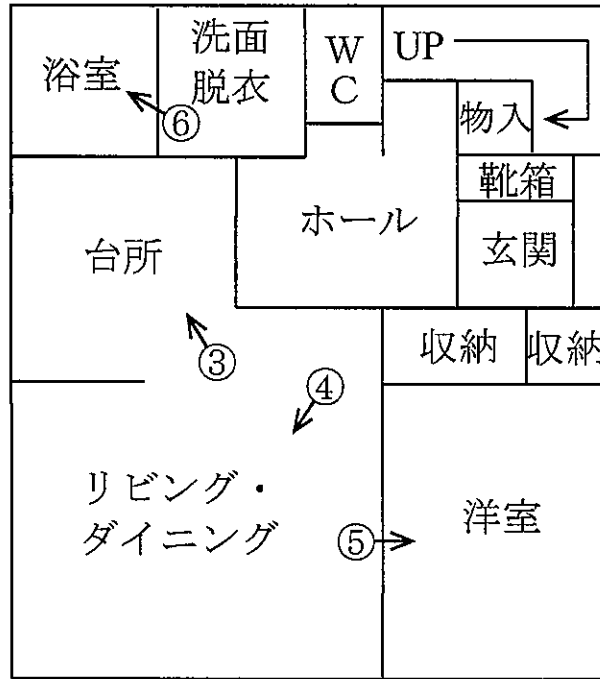
←○写真撮影位置・方向



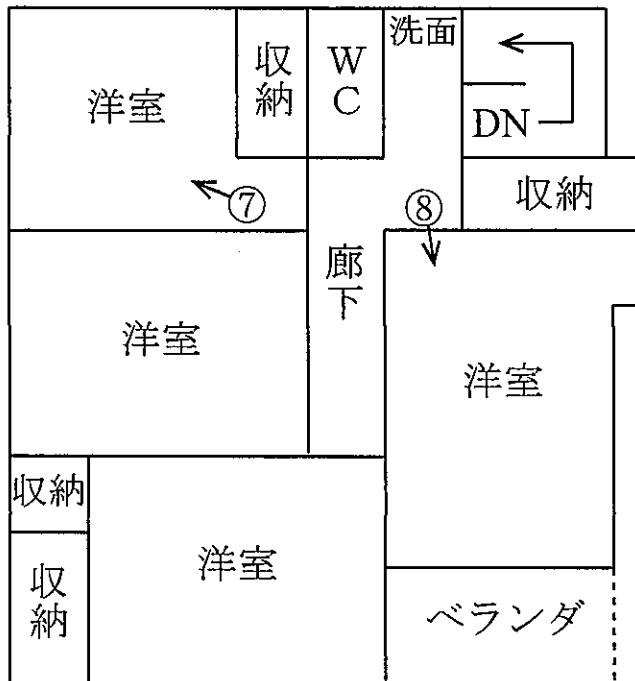
建物間取図

←○写真撮影位置・方向

1階

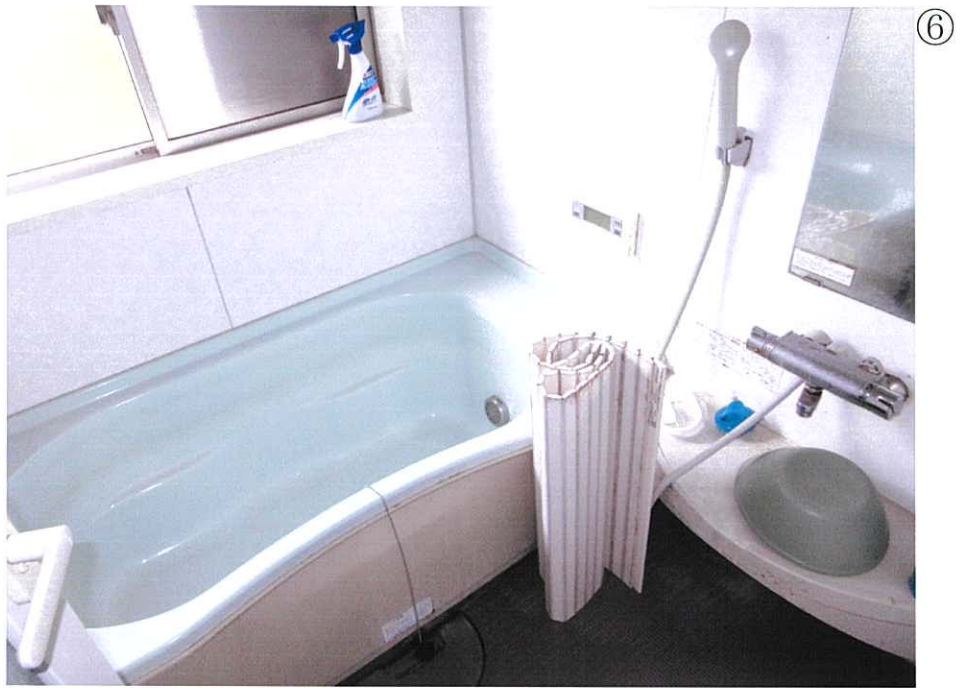


2階









令和 6 年 (ケ) 第 58 号
令和 6 年 11 月 21 日 現地調査
令和 6 年 12 月 18 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	5,430,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,230,000 円
物件2 (建物)	金 4,200,000 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 地番 地目 地積	太田市藪塚町 2126番2 宅地 197.11平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	太田市藪塚町2126番地2 2126番2の1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 58.79平方メートル 2階 56.72平方メートル	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	東武桐生線「藪塚」駅の北西方・道路距離約1.7km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道太田・大間々線沿いに、一般住宅、店舗等が混在する地域。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、商況は冴えず、居住環境もやや劣る。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	非線引都市計画区域 なし 70% 400% — 特定用途制限地域(藪塚本町地区)
画地条件	地積：197.11㎡ 間口：9.8m 奥行：19.9m 形状：長方形地 接道状況：中間画地 その他：地勢は平坦	
接面道路の状況	東側が幅員約9mの舗装県道太田・大間々線(※)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、通常の費用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	<p>① 土壤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、土壤汚染の可能性は低いと判断される。</p> <p>② 上水道は、市道藪塚本町第一37号線埋設の公設管(200mm管)から、市道藪塚本町第一44号線及び隣接地(地番2126番9)の地下を経由して私設管(25mm管)・私設管(20mm管)により対象土地内に引込まれている。なお南方の別の建物の私設管が本件土地の地下を経由している可能性がある。 (群馬東部水道企業団 太田本所にて確認)</p> <p>③ 周知の埋蔵文化財包蔵地(名称:中原上遺跡)に指定されているが、通常の開発(建築)行為においては慎重工事を要請されるものの、発掘調査義務が発生する可能性は低いと判断される。</p>
---------	--

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) : 平成20年1月19日 新築 経 過 年 数 : 約 17 年 経済的残存耐用年数 : 約 13 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : 吹付タイル等 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水(浄化槽対応)等 そ の 他 : -
床面積(現況)	1階 58.79㎡、 2階 56.72㎡、延 115.51㎡
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	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	① 建物の屋根の一部や排水管枡等が北側隣接地(地番2126番9)に越境している可能性を有する。 ② ヒートポンプ給湯機を含む太陽光発電システムは、ローン債権者等にその所有権が留保されている可能性があるため、売却対象外の動産とする。

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/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	20,700	0.93	197.11	0.90	3,420,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 太田(県)5-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800\text{円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/110 = 20,700\text{円/m}^2$

◇時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点 (令和6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 : ±0% (特になし)

◇地 域 格 差 : +10% (街路条件、交通接近条件、環境条件)

イ 個 別 格 差 : ▲7% (供給処理施設、水道管(別の建物)埋設の可能性等)

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	150,000	115.51	0.37	6,410,000

ウ 現 価 率 : 経済的全耐用年数: 30年

経過年数: 17年

経済的残存耐用年数: 13年

観察減価率(中古建物による市場性、間取りの汎用性、保守管理の状態等を含む): 20%

残価率: 3%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率:

$$\text{残価率}3\% + (1 - 0.03) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}13\text{年}}{\text{経過年数}17\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}13\text{年}} \times (1 - 0.20) = 0.37$$

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	3,420,000	0.40	法定地上権	1,370,000

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) 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
1	3,420,000	-1,370,000	-	1.00	0.60	1,230,000
2	6,410,000	+1,370,000	1.00	0.90	0.60	4,200,000
一括価格 (合計)						5,430,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：【物件2】

建物の屋根の一部や排水管枡等が北側隣接地に越境している可能性を有することによる減価を、物件の市場流通性等を考慮して▲10%と査定した。

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

地価調査価格（太田(県)5-8)

所 在：太田市藪塚町380番4外

価 格：22,800円/㎡

位 置：東武桐生線「藪塚」駅の西方道路距離約80m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：384㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西9.5m県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域(指定建ぺい率70%、指定容積率400%)

地 域 の 概 要：県道沿いに小規模店舗併用住宅が連担する駅至近の近隣商業地域

第7 附属資料

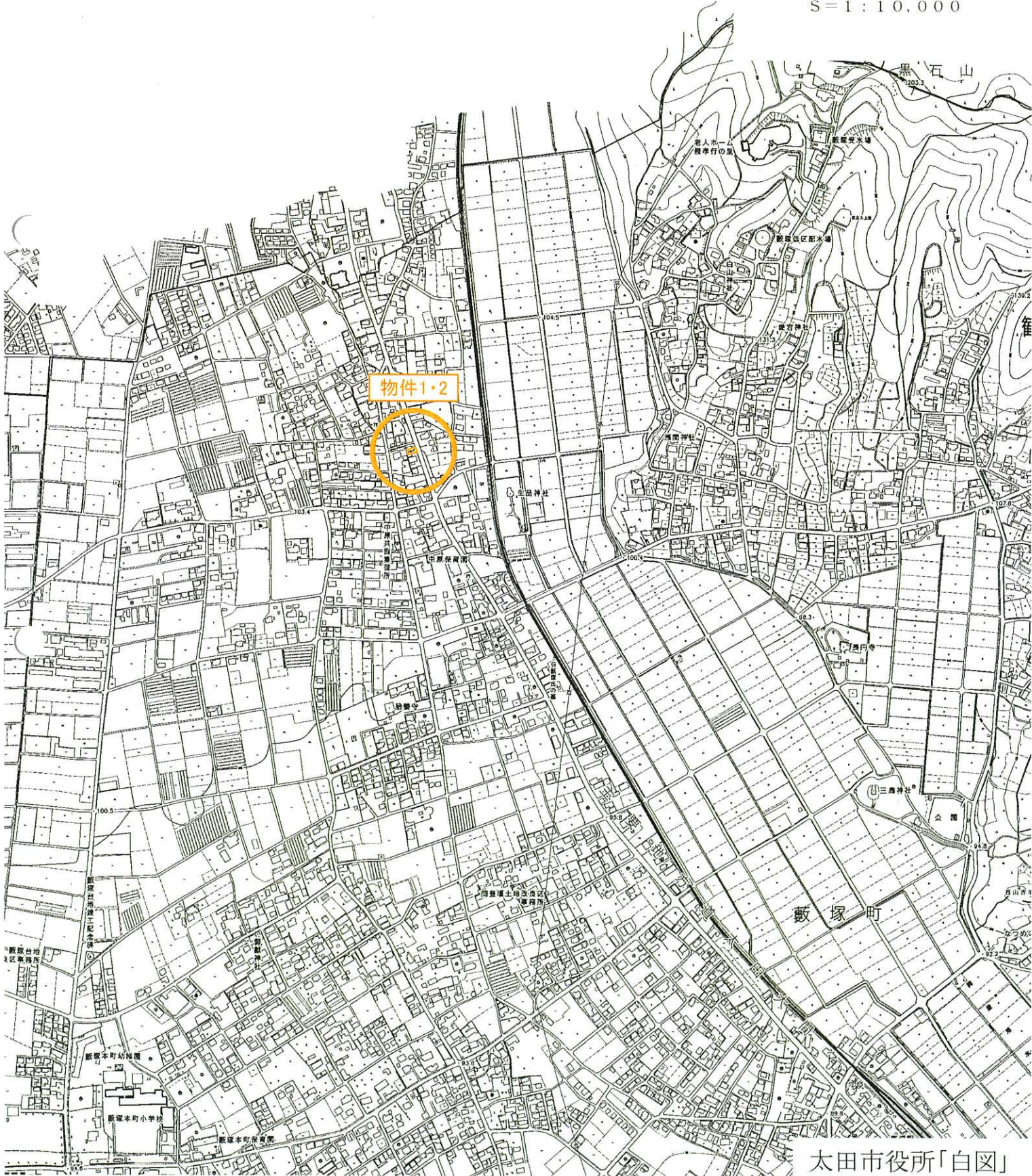
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

位置図



S = 1 : 10,000



太田市役所「白図」

公 図 写



縮尺不明

986-5
-1
86-8

道

2111-3
2111-4
2112-7

2111-1

2113

2115-2

2115-3

2111-2

2112-4

2112-5

2112-2

2112-6

2112-3

2112-1

2126-9

物件1
2126-2

2126-6

2127-3

2127-1

2126-5

2126-8

2126-3

2127-4

2126-1

2126-4

2127-2

2126-7

道
2128-4

2124

2128-1

2125-5

2125-1

2125-4

2125-8

2128-6

2125-2

2131-1

2132-2

2128-2

2125-6

2132-1

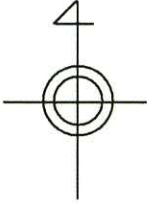
2133-2

2137-2

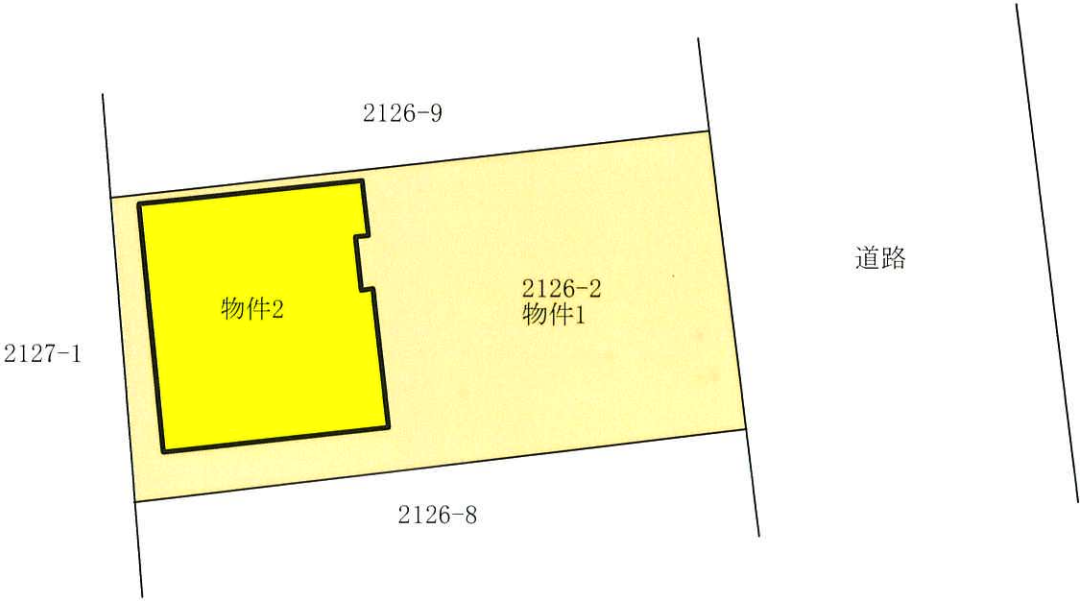
2133-1

道

土地建物位置関係図

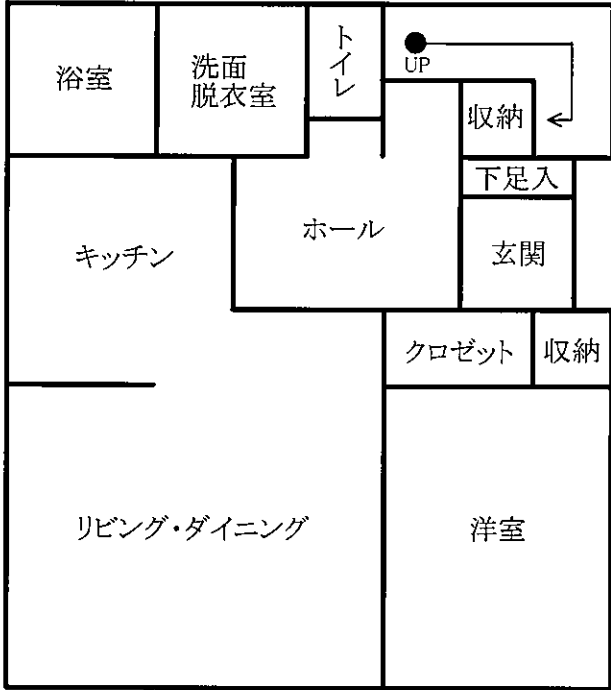


S = 1 : 250

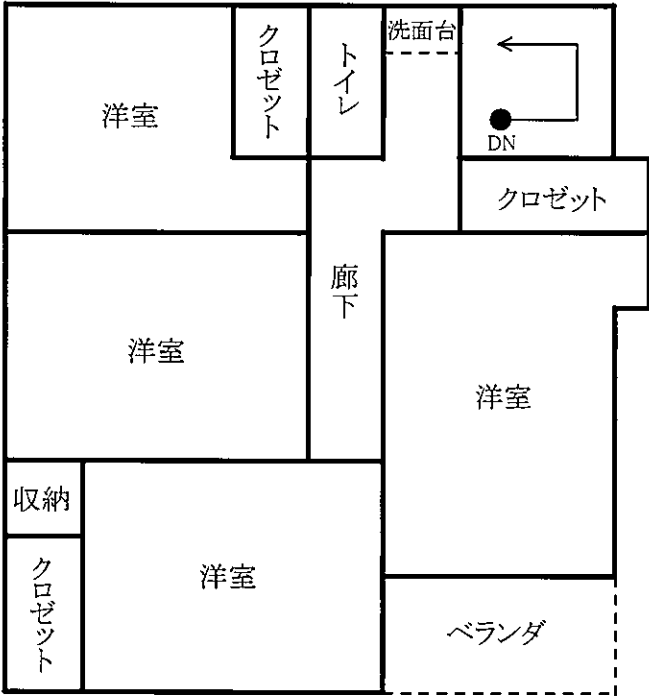


建物間取図

物件2



1階



2階