

(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	☐ 平成 ☐ 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。	
	☐ 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 5 月 22 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

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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 16 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 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 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 5 月 22 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	5,850,000 4,680,000		1,170,000	93,566	14,078

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 太田市新井町 213 番地 5

建物の名称 サークパス新井町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新井町 213 番 5 の 408

建物の名称 408 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.08 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 太田市新井町 213 番 5

地 目 宅地

地 積 3437.66 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 365096 分の 7108

物 件 明 細 書

令和 7年 4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 須長 宏幸

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 太田市新井町 2 1 3 番地 5

建物の名称 サークパス新井町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新井町 2 1 3 番 5 の 4 0 8

建物の名称 4 0 8 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 7 1 . 0 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 太田市新井町 2 1 3 番 5

地 目 宅地

地 積 3 4 3 7 . 6 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 6 5 0 9 6 分の 7 1 0 8



令和 6年(ケ)第 46号
令和 6年10月11日受理
令和 6年11月11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 (一棟の建物の表示)

所 在 太田市新井町 213 番地 5

建物の名称 サークパス新井町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新井町 213 番 5 の 408

建物の名称 408 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.08 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 太田市新井町 213 番 5

地 目 宅地

地 積 3437.66 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 365096 分の 7108

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	太田市新井町213番地5（住居表示未実施）	
建物	物件1	
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居宅（空室）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（1か月分） 管理費 12,200円 修繕積立金 14,900円 別途、駐車料・自治会費あり	令和6年11月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年2月分～令和6年11月分 計 665,274円 （年14.6%の遅延損害金を含む）
管理費等照会先	〒371-0023 前橋市本町2-11-2 株式会社穴吹コミュニティ 前橋営業所	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1）	
形状	☐ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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

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)	1 本件建物で暮らしていましたが、令和6年1月ころ転居しました。以来、本件建物は空室でだれも使用していません。 2 本件建物に不具合はありませんが、洗面所の壁の一部が損傷しています。(写真④参照)

執行官の意見

- 1 本件建物は「サーパス新井町」という名称のマンションの一室であり、建物の区分所有等に関する法律の適用がある。
- 2 マンション管理組合の委託を受けている管理会社から本件建物の管理費等の滞納がある旨の申し出がなされている。同法やマンション管理規約等に基づいて、買受人は管理会社から管理費等の滞納分（期間経過分が増額するおそれあり）の請求を受けることがある。
- 3 マンションの管理人から次のとおり聴取した。
 - ① 敷地内駐車場（1台1か月4,000円）が67台分あり、現在、数台の空きがある。
 - ② トランクルームがある。
 - ③ 宅配ボックス（登録料必要）がある。
 - ④ 8年前に大規模修繕を実施した。

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10月11日 10:55-11:05	物件所在地	☒ 現地調査, 写真撮影, 不在のため連絡文書差し置き ☒ 管理人と面談
令和6年10月11日 14:05-14:20	当庁	☒ 所有者Aに照会書を作成・送付 ☒ マンション管理会社に照会書を作成・送付
令和6年10月28日 12:55-13:25	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 : - :		
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10月28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。

地番区域見出	新井町
--------	-----

請 求 部 分	所 在 太田市新井町				地 番 213番5			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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。

(前橋地方法務局太田支局管轄)

令和6年8月26日

東京法務局

地図整理番号：M77019

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

これは図面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)

(7 枚目)

建築物図面

家屋番号
新井町
213番50408

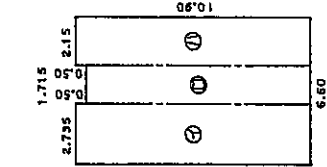
建築物の所在
太田市新井町213番地5

0400496



建築物の存する部分4階

道路



求積表

イ)	2.735 × 10.90 =	29.81150
ロ)	1.715 × 10.90 =	17.83600
ハ)	2.15 × 10.90 =	23.4350

合計	71.08250
床面積	71.08㎡

水路

製作者
上野
製作
年月日
平成

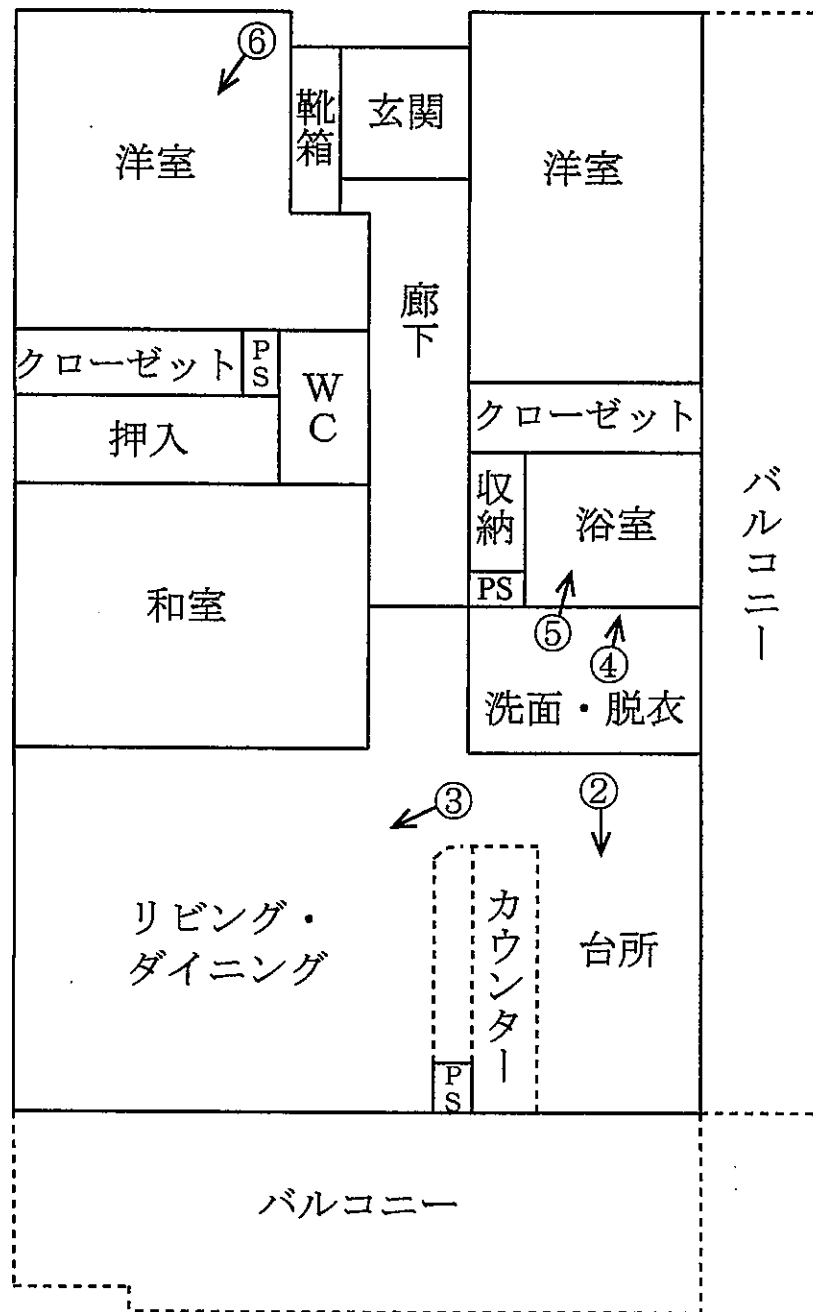
1/250

中の人

1/500

建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





①

一棟の建物の外
観（建物の北西
側面を撮影）



②



③



④



⑤



⑥

令和 6 年（ケ）第 46 号
令和 6 年 10 月 28 日 現地調査
令和 6 年 11 月 19 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

番 号	評 価 額
物 件 1	金 5,850,000 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
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	太田市新井町213番地5	同左
	建 物 の 名 称	サーパス新井町	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	新井町213番5の408	同左
	建 物 の 名 称	408号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	4階部分 71.08平方メートル	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	同左
	所在及び地番	太田市新井町213番5	
	地 目	宅地	
	地 積	3437.66平方メートル	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	同左
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	365096分の7108	
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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「太田」駅の南方・道路距離約1.5km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗、共同住宅等が混在する住宅地域。当該地域は、街路条件(道路の幅員・系統・連続性等)、交通接近条件(最寄り駅への接近性、中心部への接近性等)、環境条件(隣接不動産等周囲の状態等)から、居住環境は比較的良好な地域である。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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 : 3,437.66㎡ 間 口 : 約48 m 奥 行 : 約73m 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	西側が幅員約6mの舗装市道太田新井住宅223号線(※)に等高に接面する。 (※)建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	対象物件を含む一棟の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (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	① 土壌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、土壌汚染の可能性は低いと判断される。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地(名称:新井稲荷塚古墳、条里制水田想定地)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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス新井町
建物の用途	居宅 (総戸数 54 戸)
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14年1月23日 新築 経過年数 : 約 23 年 経済的残存耐用年数 : 約 17 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 延床面積 4,161.60 m ²
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り等 その他 : 特になし
設備等	エレベーター(9人乗、1基)、集合郵便受、駐輪場、駐車場(67台)、トランクルーム、宅配ボックス、オートロック、ゴミステーション等
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : 有 名称 : サーパス新井町管理組合 管理方式 : 委託 管理会社 : 管理会社穴吹コミュニティ 前橋営業所 管理形態 : 管理人室あり、管理人は日勤(土日祝祭日以外9:00~16:00)
管理の状況	普通
特記事項	①敷地内駐車場(1台1ヶ月4,000円)が67台分あり、現在、数台の空きがある。 ②8年前に大規模修繕を実施している。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階 (408 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き
床 面 積	71.08㎡ (登記面積)
間 取 り	3 L D K (バルコニーあり) (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 : クロス貼り 床 : 畳、フローリング等 内 壁 : クロス貼り 設 備 : 電気、給排水 そ の 他 : -
保守管理の状態	やや劣る(洗面所の壁が一部毀損等)
管 理 費 等	管 理 費 : 12,200 円(月額) 修繕積立金 : 14,900 円(月額) 滞 納 額 : あり 合計 665,274 円 (令和6年11月6日 現在) (※)別途、駐車料・自治会費あり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 建物価格

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価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	280,000	71.08	0.37	7,360,000

ア 再調達原価：共用部分を含む専有面積に応じた価格

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経済的全耐用年数：40年

経過年数：23年

経済的残存耐用年数：17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：5%

・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：

$$\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数}17\text{年}}{\text{経過年数}23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}17\text{年}} \times (1 - 0.20) = 0.37$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権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	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	55,100	0.95	3,437.66	1.00	7,108 / 365,096	3,500,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 太田-17

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,600\text{円/㎡} & \times & 100.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 55,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点（令和6年1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：±0%（街路条件、交通接近条件、環境条件）

イ 個 別 格 差：▲5%（規模等）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：特に必要ないと判定した。

オ 敷地権割合：登記記載による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

番号	建物価格 (円) (1 エ) ア	敷地権価格 (円) (2 カ) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
1	7,360,000	3,500,000	1.02	11,080,000

ウ 個別格差：階層別補正、位置別補正、保守管理の状況等を考慮して査定。

(2) 評価額の判定

敷地権付建物の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに占有減価及びその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

番号	敷地権付建物の価格 (円) (3(1)エ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 の 減 価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	11,080,000	-	1.00	0.60	0.88	-	5,850,000

イ 占有減価修正：特になし

ウ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を修正後の価格で除した割合として控除する。

カ その他の控除減価：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を実額で控除する。
(敷金等)

第6 参考価格資料

地価公示価格（太田－17）

所 在：太田市新井町314番32

価 格：54,600円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「太田」駅の南西方道路距離約1.9km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

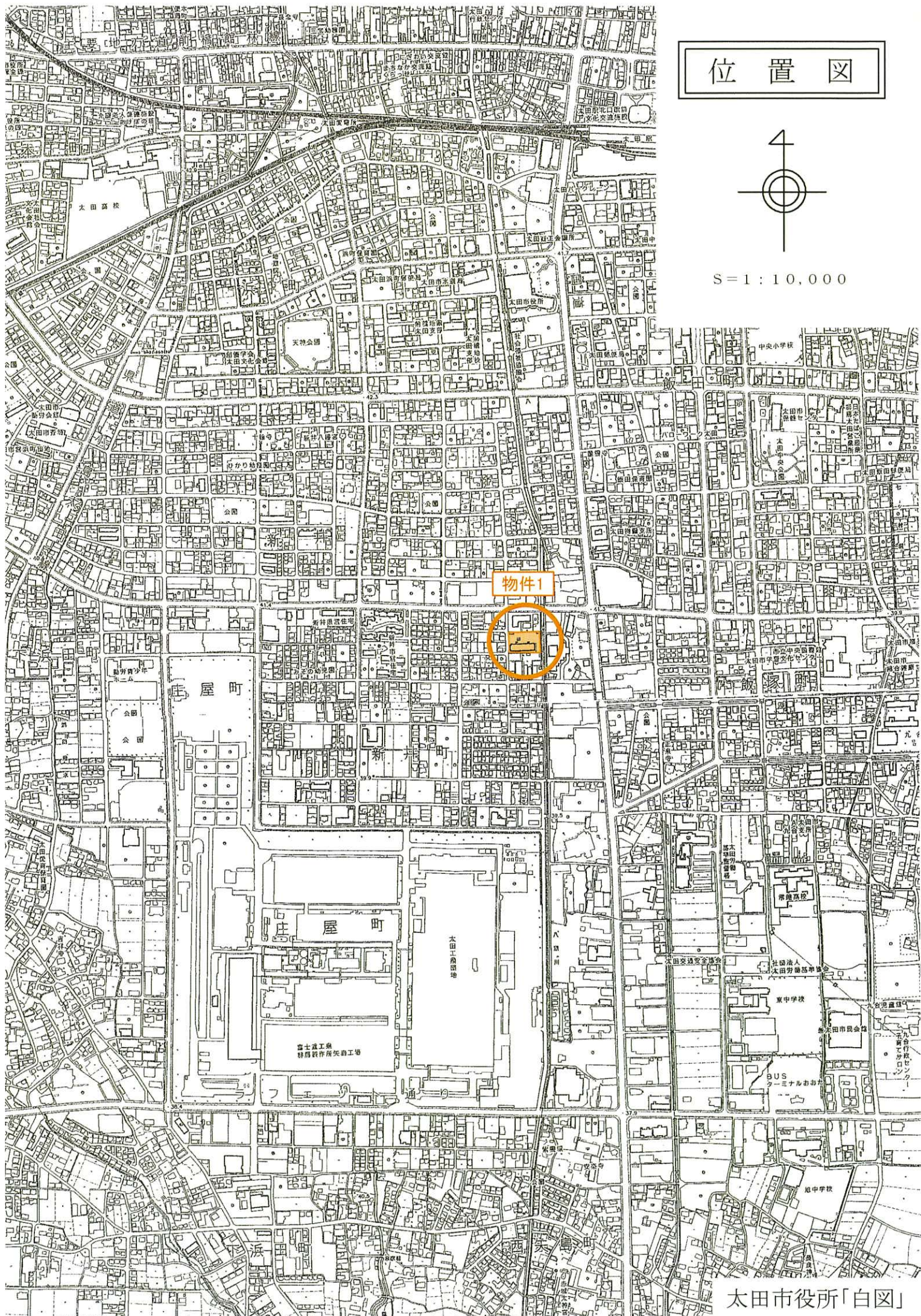
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

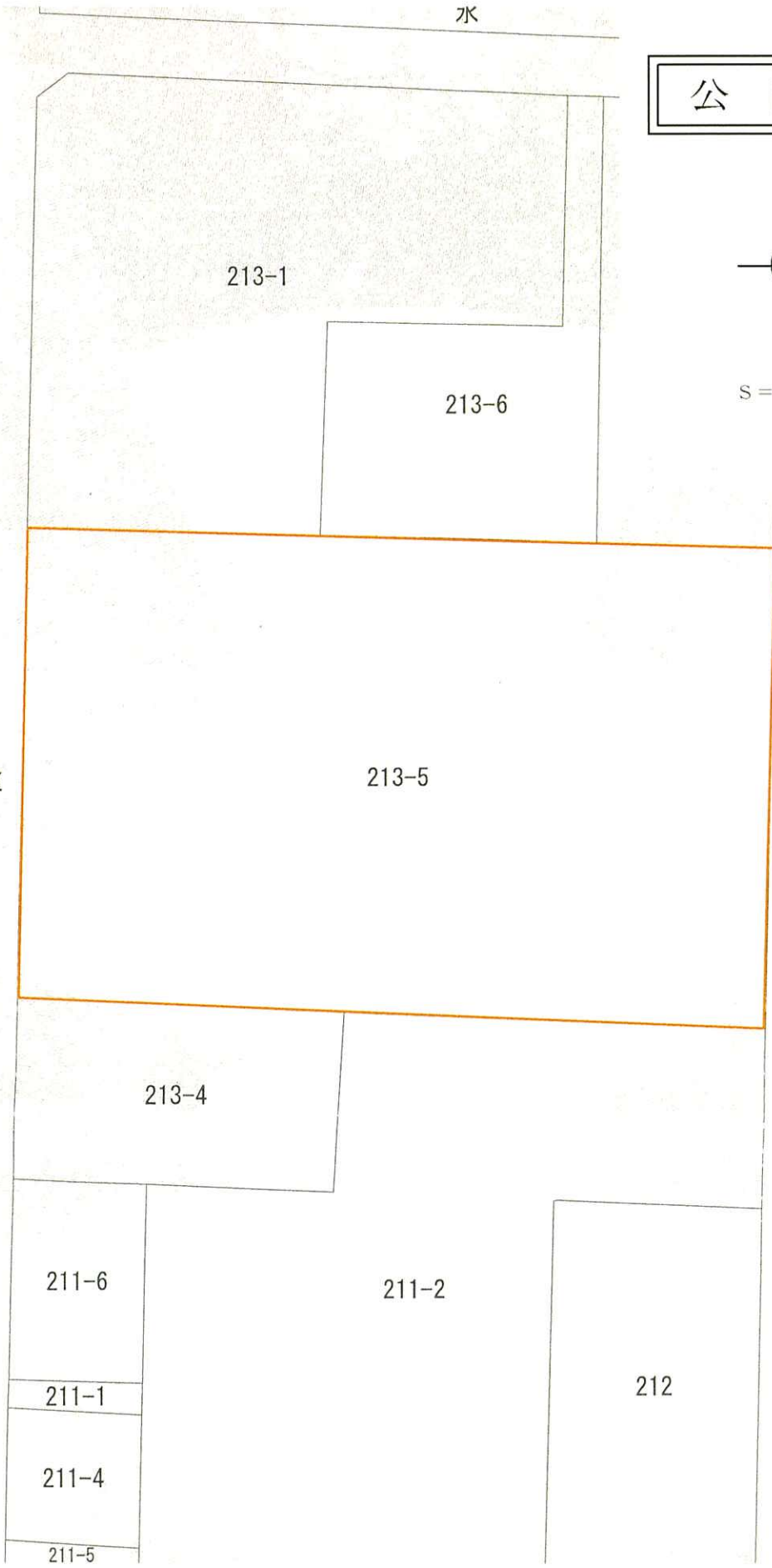
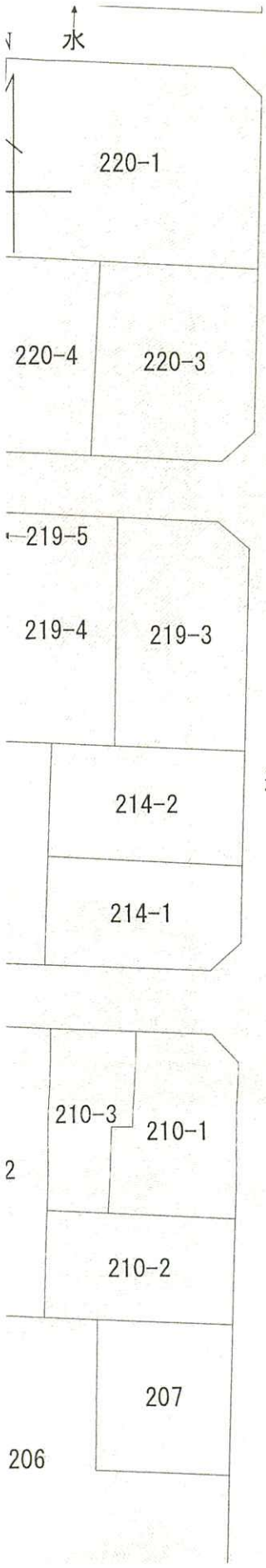
以 上

位置図

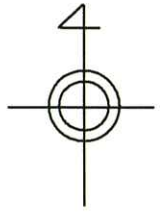


S=1:10,000





公 図 写

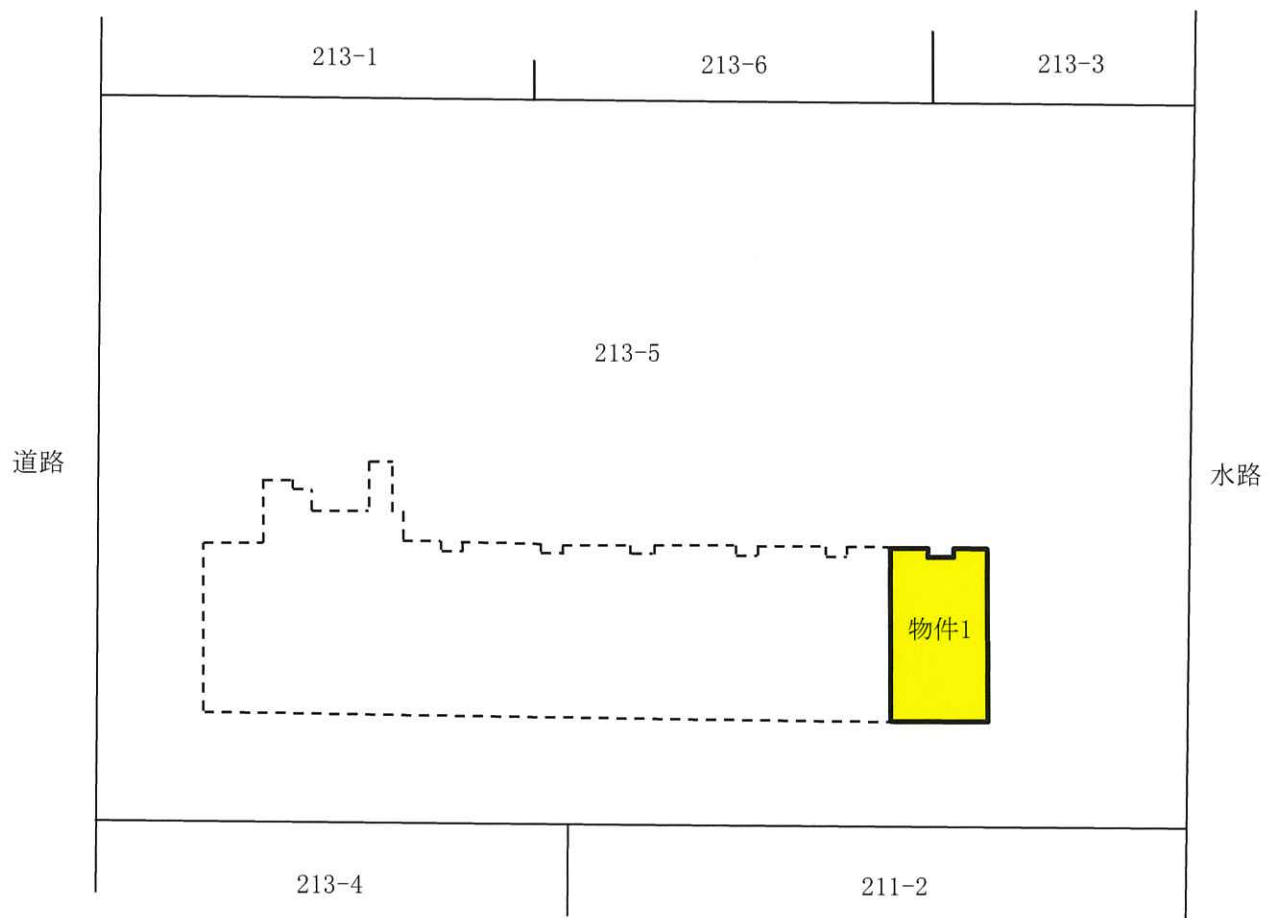


S = 1 : 6 0 0

土地建物位置関係図



S = 1 : 5 0 0



建物間取図

物件1

