

(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。

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「自己計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。		

※原則チェックは不要です。

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。

※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 12 月 11 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 21 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	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 11 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	2, 550, 000 2, 040, 000	一括	510, 000	59, 542	0
1	830, 000				
2	1, 720, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 太田市由良町 |
| | 地 番 | 1 5 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市由良町 1 5 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 1 . 6 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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, 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

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 所 在 太田市由良町
地 番 1539番6
地 目 宅地
地 積 148.53平方メートル
- 2 所 在 太田市由良町 1539番地6
家屋 番号 1539番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 71.63平方メートル



令和6年(ケ)第 43号
令和6年11月 1日受理
令和6年12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 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

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 太田市由良町 |
| | 地 番 | 1 5 3 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市由良町 1 5 3 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 9 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 1 . 6 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	太田市由良町1539番地6（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 ☐ 概ね地積測量図のとおり ☐ 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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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（空き家）として占有している ☐ 「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)

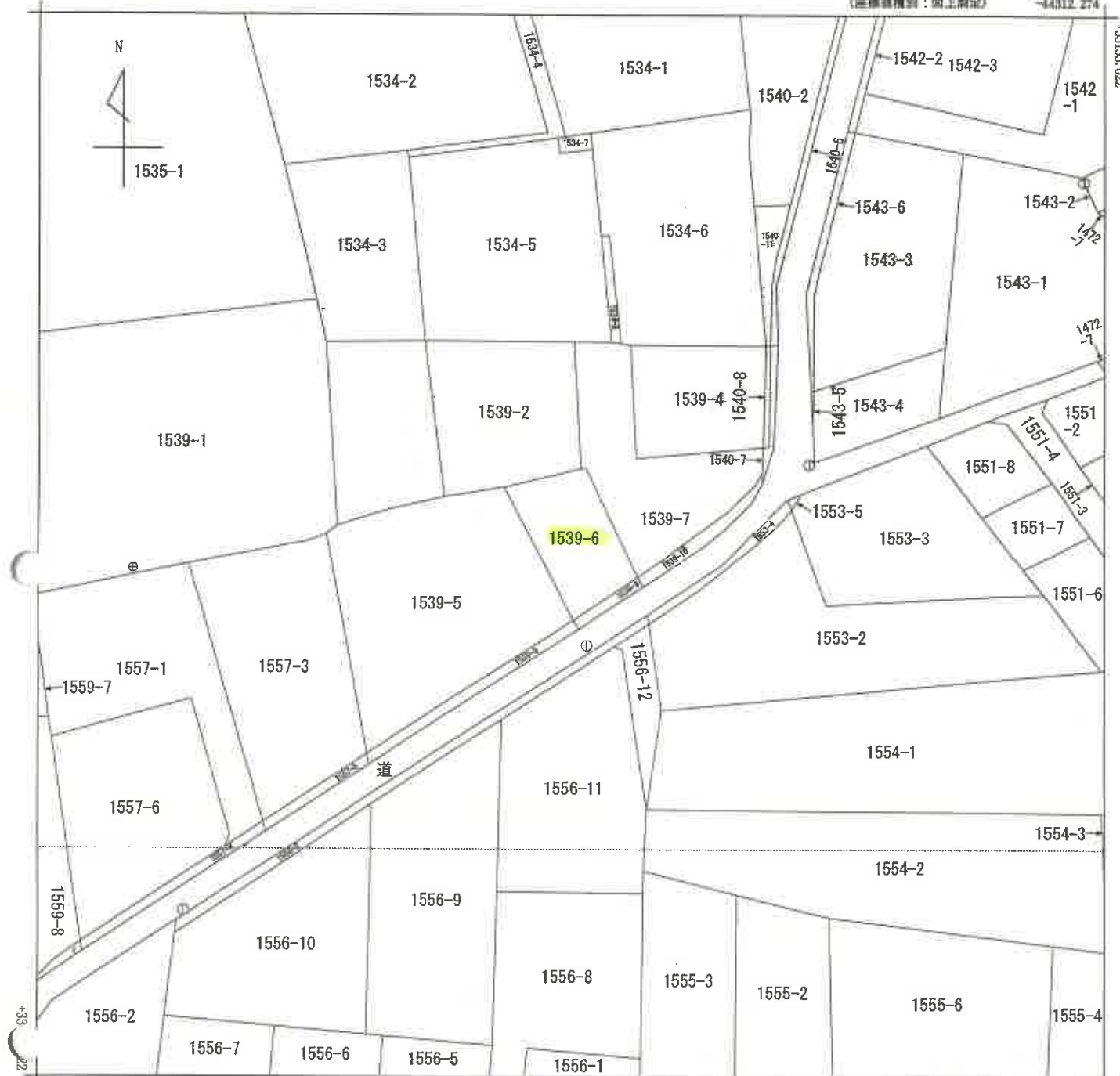
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物で暮らしていましたが，令和6年1月ころ転居しました。以来，本件建物は空き家でだれも使用していません。 2 オール電化住宅ですが，太陽光発電の設備はありません。 3 本件建物内で小型犬1匹と猫1匹を飼っていました。 4 本件土地建物の残置物は不要品なので，競売の買受人に処分してもらいたいと思います。 5 西側隣接地の樹木の枝葉が越境してくるので，西隣の家に依頼して越境部分を切ってもらったことがあります。

執 行 官 の 意 見

- 1 西側隣接地の樹木の枝葉が本件土地に越境している。(写真①, ②参照)
- 2 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11月5日 9:05-9:15	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 13:05-13:15	太田市役所	■家屋見取図交付
令和6年11月8日 11:15-11:25	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21日 12:55-13:25	物件所在地	■現地（建物立入）調査，写真撮影
令和6年11月21日 13:35-13:40	所有者A宅	■Aと面談
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 を立ち会わせ，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)



-44437.274

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

地番区域見出

由良町

請求部	所在	太田市由良町				地番	1539番6			
出力尺	1/500	精度区	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月19日

前橋地方法務局太田支局

登記官

請求番号：36-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

令和6年8月19日
前橋地方延務局太田支局

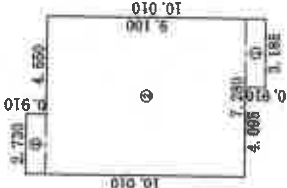
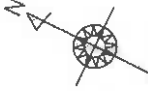
登記官

(7 枚目)

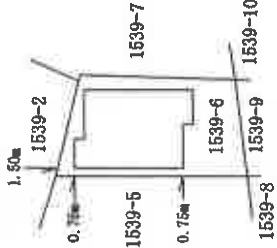
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

各 階 平 面 図
建 物 平 面 図

家屋番号	1539番6
建物の所在	太田市由良町 1539番地6



求 積 表		
①	3.185 × 0.910	2.898350
②	7.250 × 9.100	66.248000
③	2.730 × 0.910	2.484300
合 計		71.630650
床面積		71.63 m ²



作成者	
作成年月日	

縮尺	1 / 250
----	---------

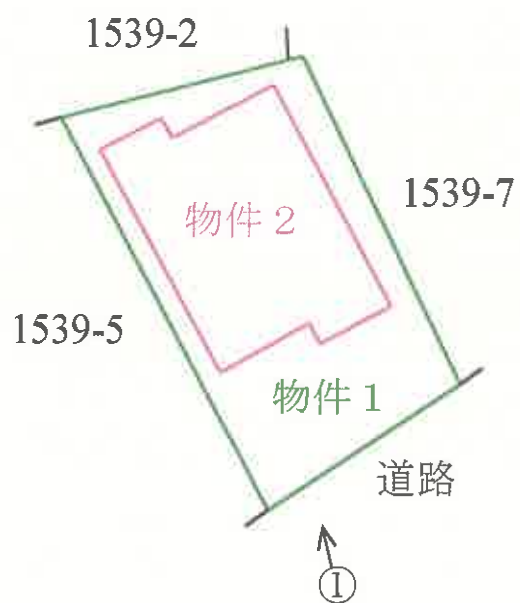
申請人	
-----	--

縮尺	1 / 500
----	---------

土地建物位置関係図

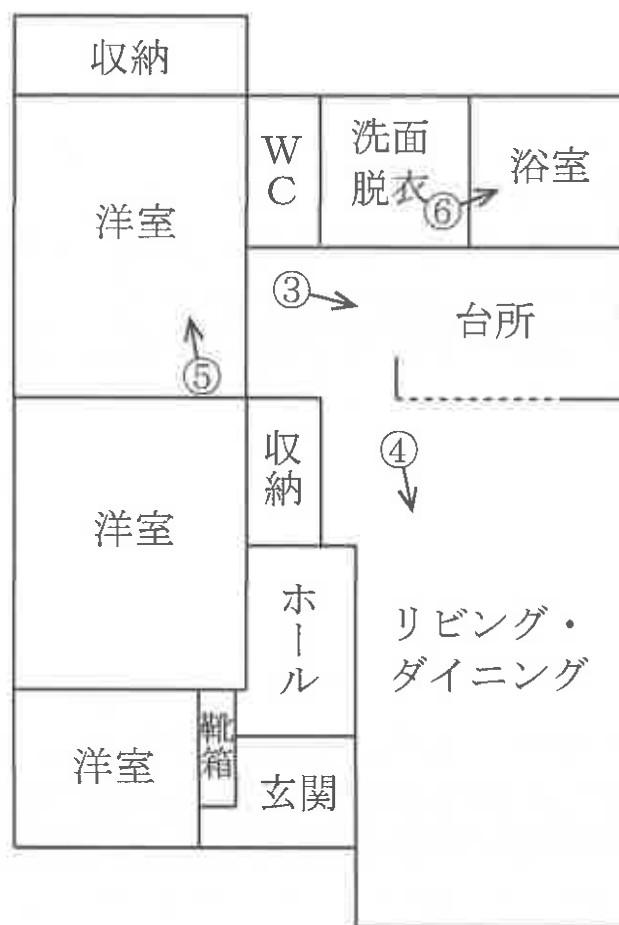


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





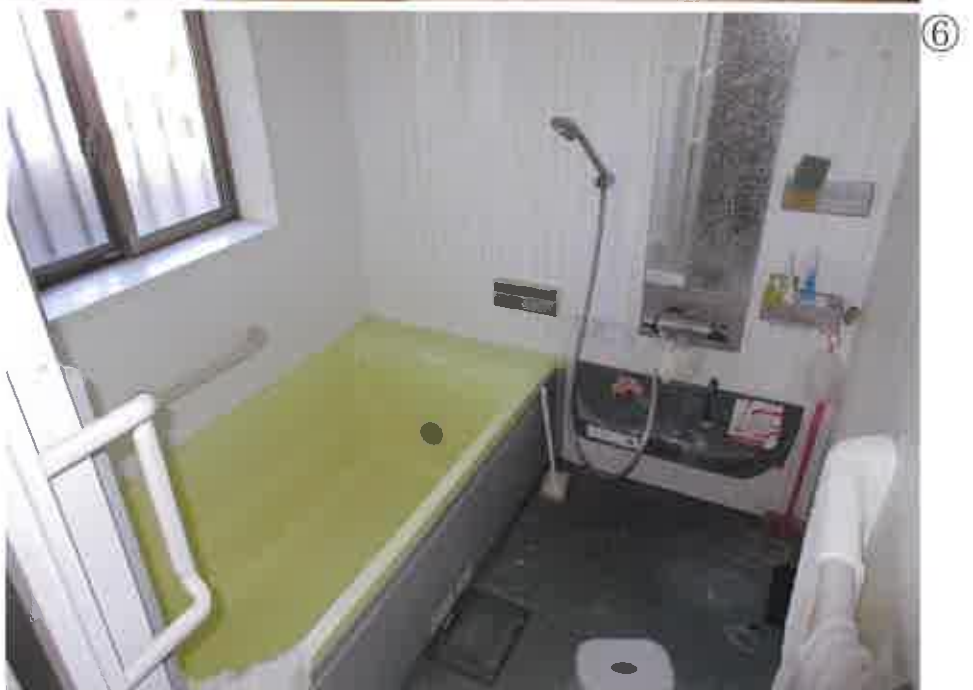
①



②



③



令和 6 年 (ケ) 第 43 号
令和 6 年 11 月 21 日
令和 6 年 12 月 3 日
評価書番号 第 266 号

現 地 調 査
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

吉 澤 卓 印

第1 評価額

一 括 価 額	
金 2,550,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 830,000 円
物 件 2 (建物)	金 1,720,000 円

- 1 一括価額は、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 番 地 目 地 積	太田市由良町 1539番6 宅地 148.53m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	太田市由良町 1539番地6 1539番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 71.63m ²	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	東武伊勢崎線 太田 駅 西 方 道路距離 約 4.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は市中心部の西方郊外にあって、農地の間に旧来からの農家住宅をはじめ、一般住宅等の進出も見受けられる市街化調整区域内の住宅地域である。市街化区域に隣接した立地で、生活利便性に比較的恵まれた地域であることから、近年、小規模開発による分譲住宅が散見されるなど、都市化の影響を強く受けている。しかしながら、近隣地域内は総じて街路幅員や配置に劣っており、加えて土地毎の規模や形状も統一性を欠いて雑然としているので、住宅地域としての選好性は相対的に低い。市街化調整区域内のため宅地化が抑制されていることから、今後も大きな変動要因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	148.53㎡ 間口約9m、奥行約15～18m ほぼ台形 中間画地 概ね平坦地
接面道路の状況	南東側を現況幅員約5.2m舗装市道(市道認定幅員5.2m)に概ね等高に接面している。同市道は建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地等として利用されている。建物の配置は、附属資料「土地建物位置関係図」の通りである。	

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、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、通常のコスト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。
特記事項	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。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地(台源氏館跡・大門遺跡)に指定されている。 ③ 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1は線引前からの宅地として利用されてきたものと考察される。なお、太田市建築指導課で確認したところ、物件2の建物の建築時において、どのような要件で当時、開発許可不要で建築されたのか、確認ができないとの回答であった。以上を踏まえると、線引き前から住宅が建っており、現在に至るまで引き続き住宅の用途として存在している敷地等に該当する場合には、都市計画法における同一用途の増改築の基準により、許可不要で建替え等が行える可能性がある。但し、同基準に該当しない場合には、物件1の敷地規模から、開発行為等の基準に合致しない可能性もあるので、詳細については同建築指導課に確認されたい。 ④ 西側隣接地(1539番5)内の樹木の枝葉が、物件1内の広範囲に亘って越境してきており、日照や通風を遮っている恐れがある。 ⑤ 太田市防災マップでは、洪水による浸水想定区域には指定されていない。

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24年12月16日新築 経過年数：約 12 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板 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、クッションフロア 等 設 備：電気、空調(換気等)、衛生(給排水等) 等 そ の 他：－
床面積（現況）	登記記録の床面積と概ね同じ。(71.63㎡)
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	① 建物に付属する各種住宅設備等は、動作確認までは出来ないのでは使用可能かどうかは不明である。 ② 平成24年10月3日付(第H24確認建築群太田市00369号)で建築確認、平成24年12月12日付(第H24確済建築群太田市00394号)で検査済証の交付を受けている。 ③ 過去に室内で小型犬1匹と猫1匹を飼っていた模様である。また室内には所有者のものとみられる残置物が放置されている。 ④ オール電化住宅とみられる。 ⑤ 有害物質(アスベスト)の可能性については、平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建物に該当する。

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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	19,700	0.80	148.53	0.85	1,990,000

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
 $20,200 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \div 19,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 0.80 [方位(南西)、形状、面積過小、隣接地からの越境物等を考慮]

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 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
2	150,000	71.63	0.211	2,270,000

【物件2】

経過年数約 12年、 経済的残存耐用年数 約 18年、 残価率 5% とした定率法(現価率 0.302)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮し▲30%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.302 \times (1 - 0.30) \div 0.211$$

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
1	1,990,000	0.30	法定地上権	600,000

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 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	1,990,000	－ 600,000		1.00	0.60	830,000
2	2,270,000	＋ 600,000	1.00	1.00	0.60	1,720,000
一括価格(合計)						2,550,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： なし

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) — 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

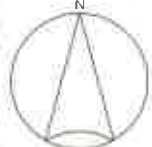
公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図



S=約1/10,000

物件所在地



聖公会東小学校

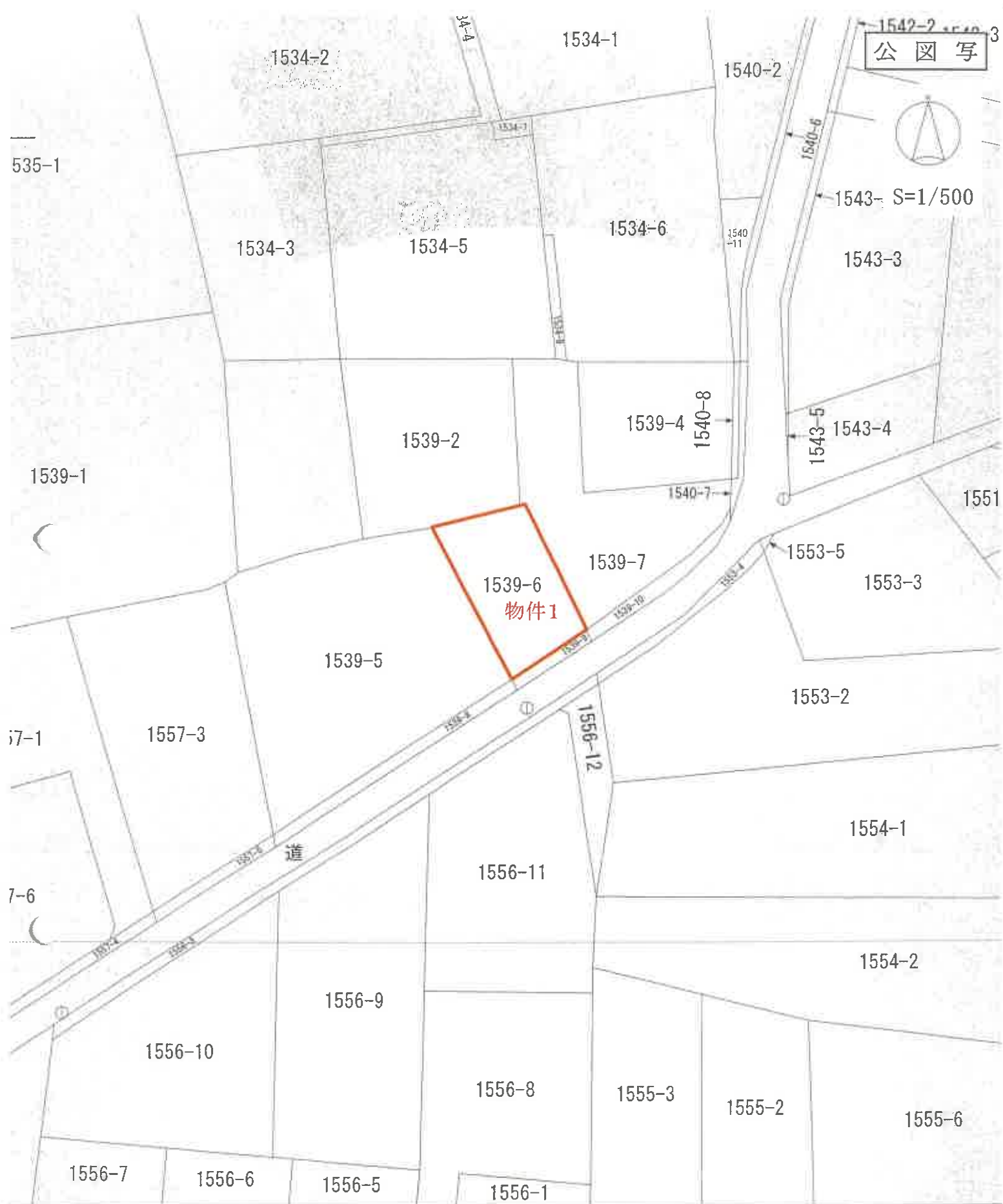
藤久良町

町

太田市役所

「太田市管内図」

市立太田



(座標値種別：図上測定)

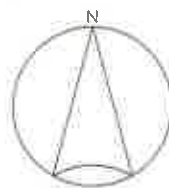
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

由良

土地建物位置関係図

【令和6年(ケ)第52号】



S=約1/300



建 物 間 取 図

【令和6年(ケ)第43号】

＜物件2＞

