

(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	☐ 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 7 月 31 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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 12 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 31 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	9,500,000 7,600,000	一括	1,900,000	111,287	15,898
1	4,200,000				
2	5,300,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 太田市下田島町
地 番 1229番1
地 目 宅地
地 積 408.05平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 太田市下田島町
地 番 1230番1
地 目 畑
地 積 515平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 30 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 1, 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

【物件番号 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 太田市下田島町
地 番 1 2 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 8 . 0 5 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 太田市下田島町
地 番 1 2 3 0 番 1
地 目 畑
地 積 5 1 5 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地



回答書(農地等の現況に係る調査結果)

令和6年12月10日

前橋地方裁判所太田支部

裁判所書記官 岸 昌史 殿

回答者

令和6年11月27日付け照会書をもって(当農業委員会に)照会のあった件(事件番号:令和6年(ケ)第67号)につき、下記のとおり調査結果を回答します。

1 現地調査日	令和6年12月9日						
2 土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿 地目	面積 (㎡)	土地所有者		現況 地目
	氏名	住所					
	下田島町	1230番1	畑	515			非農地
3 転用許可等 の有無と その内容	有	許可年月日 平成元年2月10日	許可条項 第5条所有権 移転(売買)	転用目的 住宅用地	許可等を受けた者の氏名・住所		
	無	該当する欄 に○印	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない				
			許可を得ることが必要がない案件である				
4 県からの 指示事項	該当する欄 に○印	○	原状回復命令を行わない				
			近く原状回復命令を行う				
5 地上権、永小作権、質権、 使用貸借による権利、賃借権、 その他の使用及び収益を目的 とする権利に関する許可、利用 権設定に関する事項	有	許可年月日	条 項	権利内容	申請者の住所及び氏名		
		年 月 日					
6 その他 参考事項	都市計画法関係				農振法関係		その他
	線引都市計画		未線引都市計画		農振区域内		
	市街化 区 域	市街化 調整区域	用途 地域	用途 地域外	農用地 区域内	農用地 区域外	
7 買受適格証明書 の要否	要 ・ (否)						

記載上の注意

- (1) 2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは、4の欄の記入は行わない。
- (2) 3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」の欄の記入は、権利の設定、移転に係わる許可等の案件については権利の取得者とする。
- (3) 4の「原状回復命令」は、対象土地を農地状況に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- (4) 6の欄は、該当箇所○印を付す。「その他」欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。



令和6年(ケ)第 67号
令和6年11月27日受理
令和6年12月20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 | 太田市下田島町 |
| | 地 番 | 1 2 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 8 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市下田島町 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 5 1 5 平方メートル |

(土地用)

不 動 産 の 表 示					
「物件目録」のとおり					
住 居 表 示					
太田市下田島町１２２９番地１付近（住居表示未実施）					
土 地					
物件１、２					
現況地目					
■雑種地（物件１、２）					
形 状					
■概ね公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □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 □その他の者 □上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している ■上記の者が樹木や雑草が繁茂した状態で占有している □ □「占有者及び占有権原」とおり					
その他の事項					
■樹木の枝葉等が隣接地に越境している。（写真③参照）					
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]					
建築物 (目的外建物)					
■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」とおり）					
土地建物の位置関係					
□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)

執行官の意見

- 1 所有者大明住宅工業株式会社に対して、本件土地の使用に関する照会書を送付したところ、期限までに回答書を提出しなかった。
- 2 現地調査したところ、樹木や雑草が繁茂している状態であり、土地使用の形跡は見受けられなかった。
- 3 物件2は登記地目が畑であるが、太田市農業委員会の照会回答書によれば、平成元年2月10日に住宅用地を転用目的とする農地法5条の転用許可を受けており、賃借権等の許可もなく、競売で入札する際の買受適格証明書も不要であるとのことである。
- 4 以上の調査結果から、所有者が本件土地を占有しているものと思料する。
- 5 買受希望者は、現地の状況や周辺環境を調査したうえ入札に参加されたい。

(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12月2日 14:05－14:15	太田市役所	■土地家屋現況図交付
令和6年12月2日 14:50－15:00	当庁	■所有者大明住宅工業株式会社に照会書を作成・送付（あて所に尋ねあたりませんとの理由により返送）
令和6年12月2日 16:30－16:40	前橋地方法務局太田支局	■登記事項要約書交付 ■建物登記調査
令和6年12月3日 10:25－10:40	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和6年12月6日 13:55－14:05	当庁	■所有者代表者に照会書を作成・送付
令和6年12月10日 9:50－10:20	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和 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12月10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)

イ 1232-4
ロ 1245-15

(座標値種別：図上測定)

-46427.276



-46552.276

(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(tonhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
下田島町

請 求 部 分	所 在 太田市下田島町					地 番	1229番1										
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					

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月28日
前橋地方法務局太田支局
登記官

請求番号：36-1
(1/1)

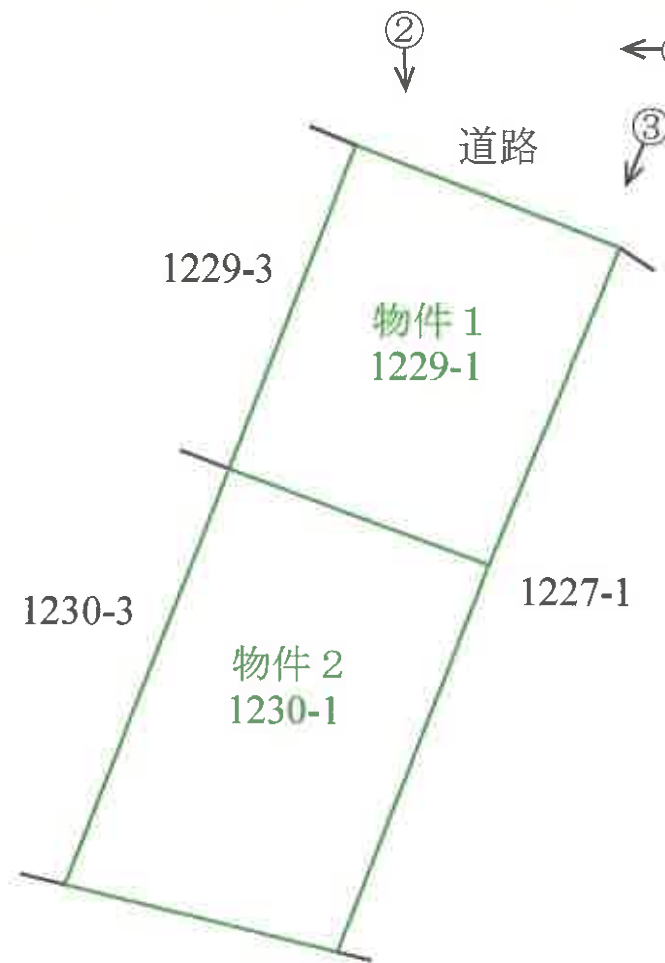
A3をA4に縮小コピー

(5 枚目)

物件配置図



←○写真撮影位置・方向





令和 6 年 (ケ) 第 67 号
令和 6 年 12 月 10 日 現地調査
令和 6 年 12 月 26 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		9,500,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	4,200,000	円
物件2（土地）	金	5,300,000	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。

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	太田市下田島町 1 2 2 9 番 1 宅地 4 0 8 . 0 5 平方メートル	雑種地 その他は同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	太田市下田島町 1 2 3 0 番 1 畑 5 1 5 平方メートル	雑種地 その他は同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線「木崎」駅の南東方・道路距離約1.3km。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に農地等が介在する住宅地域。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、居住環境はやや劣る。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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — ①土地区画整理事業予定地 ②居住誘導区域 ③河川保全区域(石田川との境界から20m部分)
画 地 条 件	地 積 : 923.05㎡ 間 口 : 約18.5m 奥 行 : 約51m 形 状 : 長方形地 接道状況 : 中間画地 そ の 他 : 地勢は概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約5mの舗装市道太田下田島長福寺777号線(※)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	雑草等が繁茂した更地の状態で利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし(特記事項参照) 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 上水道の引込は、市道太田下田島長福寺778号線(北東方約70m地点)埋設の公設管(100mm管)からの引込となる。なお対象土地内には上記公設管から私設管(25mm管)での引込(メーター13mm)を有するが、現在での適合管ではないため使用不可能である。詳細については下記窓口にて確認を要する。 (群馬東部水道企業団 太田本所にて確認) ③ 土地区画整理事業予定地(名称：29宝泉南部土地区画整理、都市計画決定年月日：平成3年2月28日)に指定されており、都市計画法第53条の規制を受ける。 (太田市 都市政策部 都市計画課にて確認) ④ 浸水想定区域(0.5～3.0m未満)内に存在する。 ⑤ 物件2は、農地法第5条の許可(許可年月日：平成元年2月10日、転用目的：住宅用地)を受けている。 (太田市農業委員会にて確認) ⑥ 樹木の枝葉等が隣接地に越境している。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

建付地価格（物件1、2）

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	24,500	0.70	408.05	1.00	7,000,000
2	24,500	0.70	515.00	1.00	8,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 太田(県)-20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,800\text{円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/105 = 24,500\text{円/㎡}$

◇ 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 : $\pm 0\%$ (特になし)

◇ 地 域 格 差 : $+5\%$ (街路条件、交通接近条件、環境条件)

イ 個 別 格 差 : $\blacktriangle 30\%$ (規模、間口奥行の関係、供給処理施設等)
 (※)物件1、2の一体地を前提として査定。

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。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,000,000	0.00	—	0
2	8,830,000	0.00	—	0

イ 土地利用権等割合：本件土地は、土地利用権等は発生しない。

(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	7,000,000	—0	—	1.00	0.60	4,200,000
2	8,830,000	—0	—	1.00	0.60	5,300,000
一括価格 (合計)						9,500,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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)－20）

所 在 : 太田市粕川町73番30

価 格 : 25,800円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「木崎」駅の南方道路距離約1.6km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 247㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東5m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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写し

以 上

位置図



S=1:10,000

物件1・2



尾島中学校

尾島公園

公 図 写



S - 1 : 5 0 0

