

(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	<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 9月 4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10月 1日から 令和 7年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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11月 5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10月17日 午前10時00分から 令和 7年10月17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 9月 4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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 太田市新田木崎町 |
| | 地 番 | 1 1 1 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田木崎町 1 1 1 3 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 3 番 1 6 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 8. 4 8 平方メートル
2階 2 6. 4 9 平方メートル |

物件明細書

令和 7年 8月 1日

前橋地方裁判所太田支部民事執行係

裁判所書記官 西村 洋一

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 太田市新田木崎町
地 番 1113番16
地 目 宅地
地 積 222.84平方メートル
- 2 所 在 太田市新田木崎町 1113番地16
家屋 番号 1113番16
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 108.48平方メートル
2階 26.49平方メートル



令和6年(ケ)第 69号
令和6年12月 3日受理
令和6年12月23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 | 太田市新田木崎町 |
| | 地 番 | 1113番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 太田市新田木崎町 1113番地16 |
| | 家屋 番号 | 1113番16 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.48平方メートル
2階 26.49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
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物で薬局を営業していましたが、隣のクリニックが薬の一部を院内処方に切り替えたこと等の影響により、令和6年7月に閉店しました。2 以来、本件建物は空き店舗でだれも使用していません。3 本件建物に雨漏り等の不具合はありませんが、休憩室の流し台が時々下水臭いことがあります。4 2年くらい前に本件建物の外壁の塗装をしました。

(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)

執行官の意見

- 1 本件土地に数台の来客用駐車場が存在する。
- 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12月4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12月4日 14:05-14:15	当庁	■所有者Aに照会書を作成・送付
令和6年12月4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5日 13:55-14:05	物件所在地	■現地調査、写真撮影
令和6年12月16日 9:45-10:25	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 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 _____ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和6年12月16日 評価人同行</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
(5 枚目)

イ 1123-5 ニ 1243-5 ホ 1244-16 ト 1244-19 ヲ 1117-5 キ 1113-7
 □ 1123-8 ニ 1244-15 ヘ 1244-17 テ 水 ヌ 水



(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
 新田木崎町
 新田木崎町
 A 新田木崎町

請求部	所在	太田市新田木崎町		地番	1113番16	
出力縮尺	1/600	精度区分		原簿系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和56年10月7日		補記事項	
種類 旧土地台帳附属地図						

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11月8日
 前橋地方法務局太田支局
 登記官

請求番号：33-1
 (1/1)

A3をA4に縮小コピー

(6 枚目)

登記年月日：平成15年7月17日

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8日 前橋地方延務局太田支高 登記官

(8 枚目)

建築物図面

家屋番号 1113-16

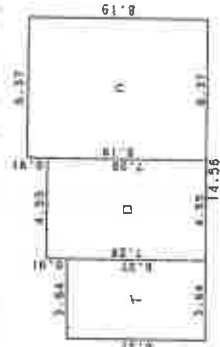
建築物の所在 群馬県新田郡太田市新田木崎町 1113番地16

太田市新田木崎町

各階平面図

0484570

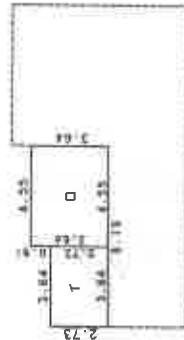
1階



求積表

T	3.64 × 6.37 = 23.1868
□	4.55 × 7.28 = 33.1240
□	6.37 × 8.19 = 52.1703
合計	108.4811
床面積	108.48 m ²

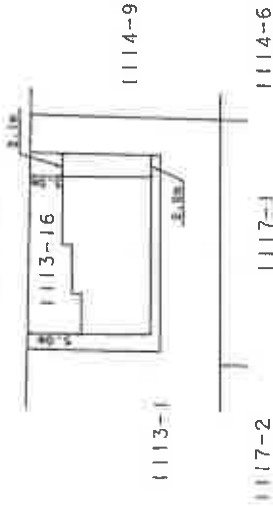
2階



求積表

T	3.64 × 2.73 = 9.9372
□	4.55 × 3.64 = 16.5620
合計	26.4992
床面積	26.49 m ²

道路



製作者 地家味
製作者 平成15年7月10日

縮尺 1/250

申請人

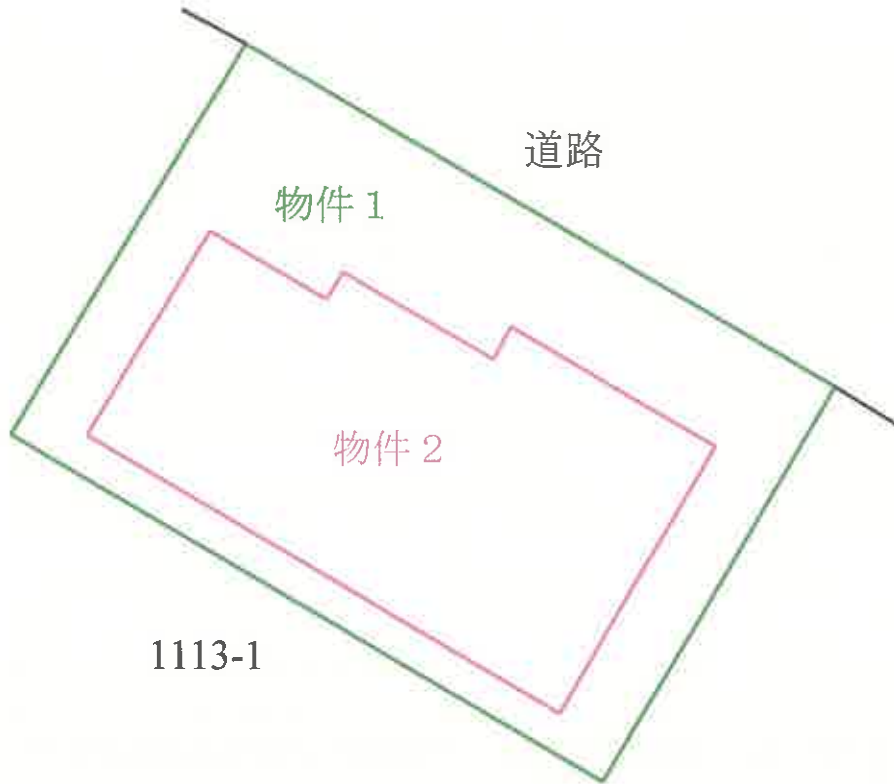
縮尺 1/500

平成15年7月17日登記

土地建物位置関係図

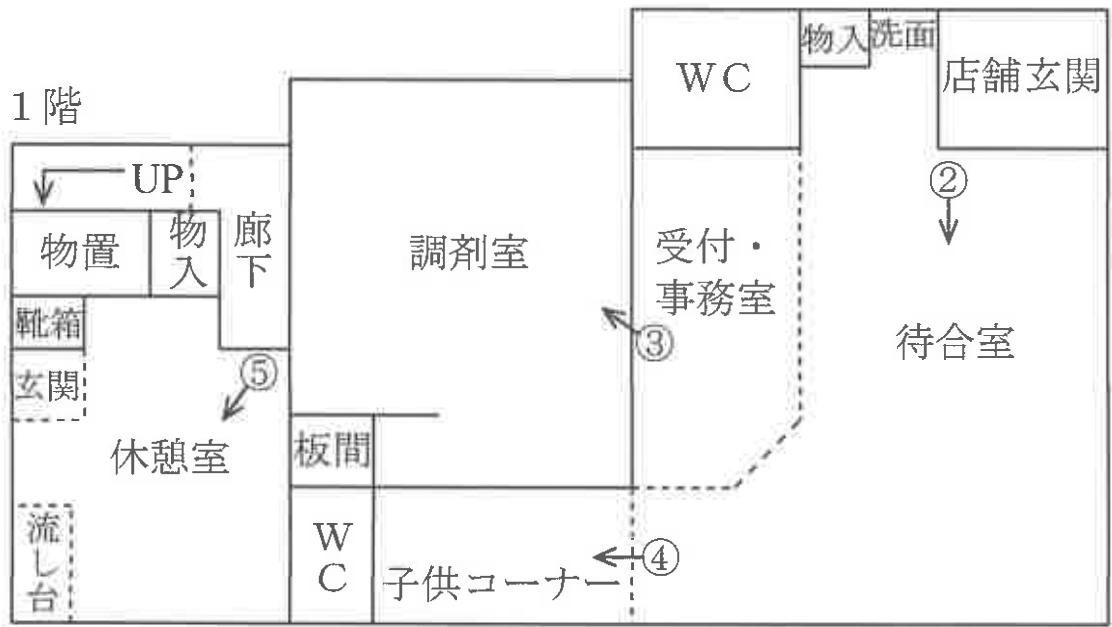


←○写真撮影位置・方向



建 物 間 取 図

←○写真撮影位置・方向





(11 枚目)



④



⑤



⑥

(12枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 69 号
令和 6 年 12 月 18 日 現地調査
令和 7 年 1 月 7 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
西尾 直人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,790,000 円
物件2 (建物)	金 2,940,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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 地積	太田市新田木崎町 1113番16 宅地 222.84㎡	同左
2	家屋番号 種類 構造 床面積	太田市新田木崎町 1113番地16 1113番16 店舗 木造瓦葺2階建 1階 108.48㎡ 2階 26.49㎡	同左
番号	特記事項		
	特になし		

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 木崎駅 北西方 約 1.8 km (道路距離)	
付近の状況	一般住宅のほか農地や医院等も混在する住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制 その他の規制	— —
画地条件	規模	222.84 m ²
	形状	長方形
	間口・奥行	間口 約 18.2 m 奥行 約 12.2 m
接面道路の状況	地勢	ほぼ平坦
	北側 約 4.2～5.0m（認定幅員） 市道 にほぼ等高に接している。 建築基準法第42条1項1号道路である。 中間画地	
土地の利用状況等	範囲	物件1の土地
	利用状況	物件2建物の敷地
	占有者	所有者
	利用権原	法定地上権
	土地最優先担保権	根抵当権 平成25年8月30日
	建物最優先担保権	根抵当権 平成25年8月30日
	最先時建物存否	存在
	最先時土地建物所有者	同一人
	建物新築時期	平成15年7月5日
	件外建物 隣地等	なし 市道、駐車場等
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管 下水道	なし 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、通常のコスト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	土壌汚染	水質汚濁防止法による有害物質使用特定施設の届出はなく、土壌汚染対策法による区域指定もなかった。また不動産登記簿及び古地図によると、土壌汚染が存在する端緒は確認できなかった。よって、土壌汚染リスクは低いと思われる。
	埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	その他	特になし

2 建物の概況及び利用状況等（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	新 築 年 月 日	平成15年7月5日 (登記簿記載)
	経 過 年 数	21.5 年
	経済的残存耐用年数	8.5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	セメント系外壁材等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	ビニールシート、フローリング等
	設 備 そ の 他	電気、給排水等 なし
床面積（現況）	1階	108.48㎡
	2階	26.49㎡
	延	134.97㎡
現況用途等	現況用途	店舗
	間取り	附属資料「建物間取図」のとおり。
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	特になし	

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=オ
1	27,100	1.00	222.84	0.90	5,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地	太田	—	11
-----	----	---	----

公示価格 26,300 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 101.0 × 地域格差 100 / 96.0 = 標準画地価格 27,100 円/㎡

◇ 時点修正：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：方位等の画地条件を考慮した。

◇ 地域格差：交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：方位等を考慮して +0% と判定した。

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、建物の価格を求めた。

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=エ
2	151,000	134.97	0.12	2,450,000

ウ 現 価 率

番号	a		0.12	b	c
	耐用年数に基づく方法 (定率法)による現価率			観察減価法による現価率	現価率
2	経済的全耐用年数	30.0年	0.12	(1 - 0%)	0.12
	経過年数	21.5年			
	残価率	5%			

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=ウ
1	5,440,000	0.45 法定地上権	2,450,000

イ 土地利用権等割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	5,440,000	-2,450,000	—	1.00	0.60	1,790,000
2	2,450,000	+2,450,000	1.00	1.00	0.60	2,940,000
一括価格 (合計)						4,730,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 「第2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 11 1】

所 在 : 太田市新田木崎町1183番2

価 格 : 26,300 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎 線 木崎 駅 道路距離 約 1.7 km に位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 283 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 西側 4.5 m 市道

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

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い小学校に近接した住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

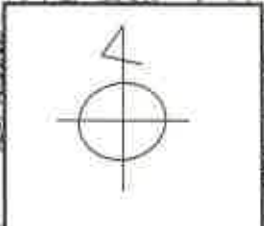
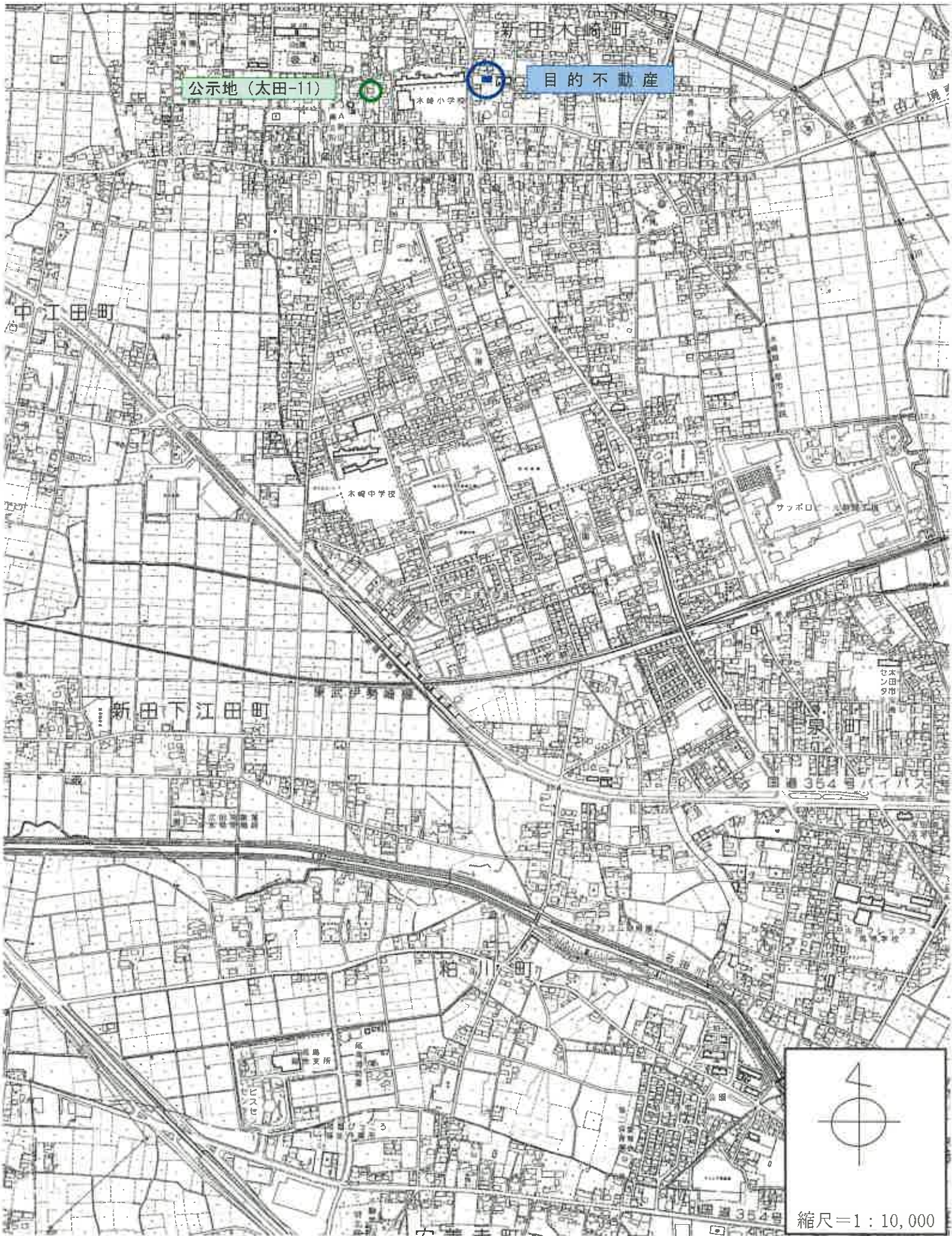
位置図（太田市地形図）

48.0

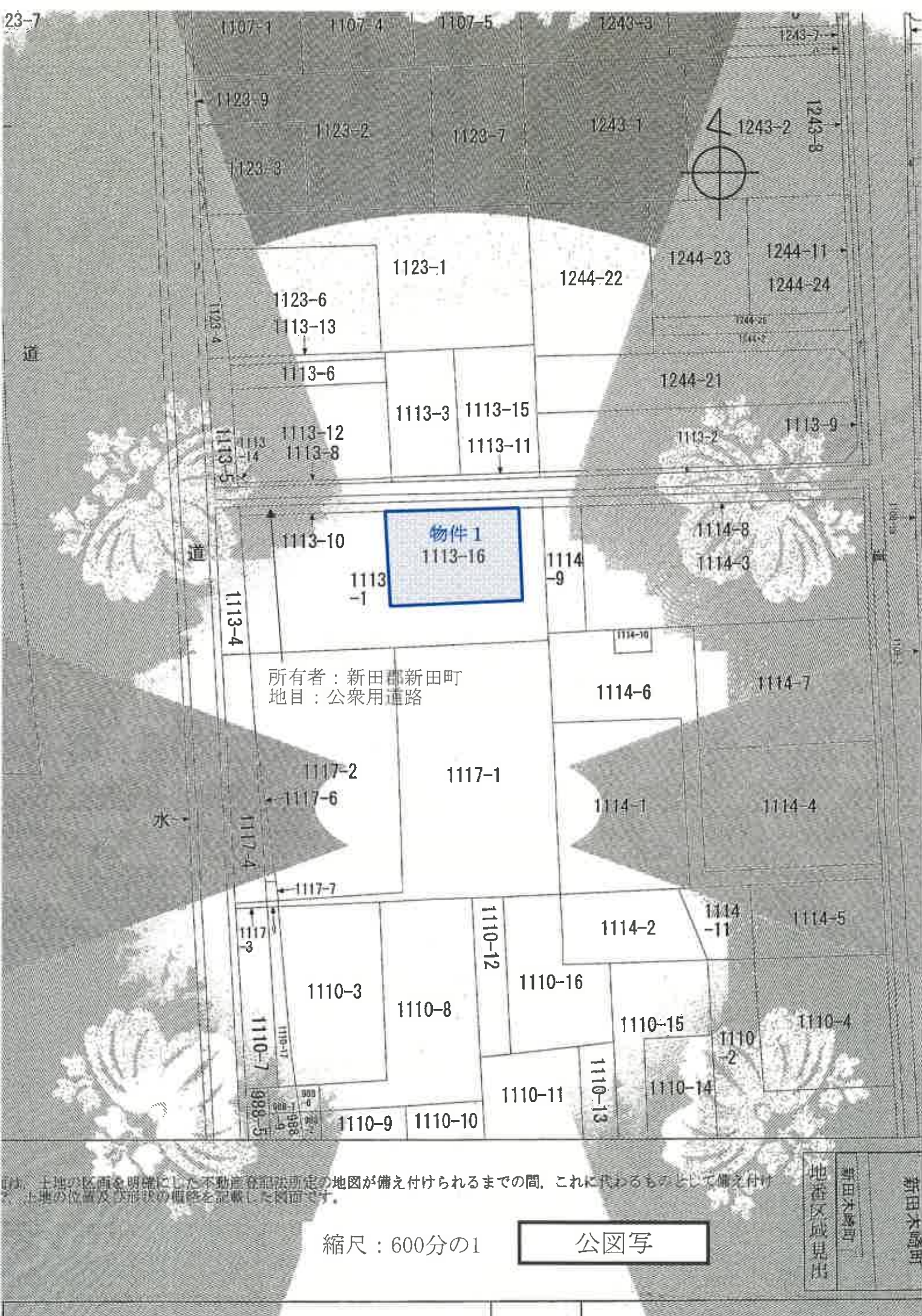
47.0

公示地（太田-11）

目的不動産



縮尺=1:10,000



所有者：新田郡新田町
 地目：公衆用道路

物件1
 1113-16

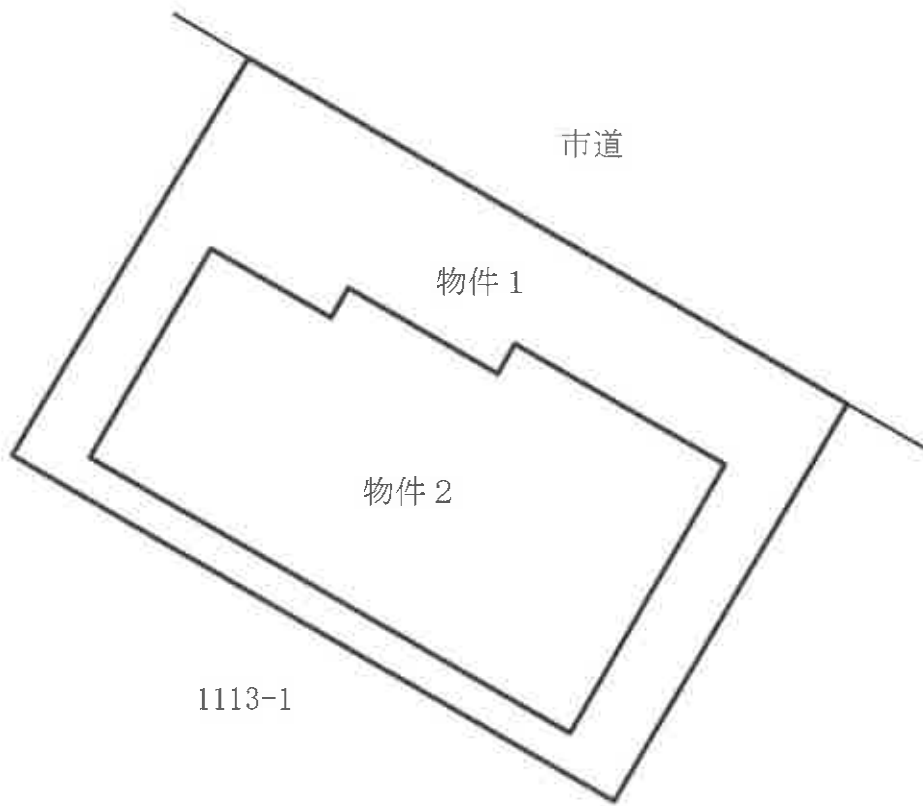
縮尺：600分の1

公図写

新田大崎町
 地番区域見出し

この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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

土地建物位置関係図



建 物 間 取 図

